

內政部 開會通知單

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年4月3日

發文字號：內授營建管字第1030803477號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

開會事由：研商75年1月30日前已完成地籍分割之建築基地辦理  
部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照  
之處理原則案

開會時間：103年4月15日(星期二)上午10時0分

開會地點：本部營建署（臺北市松山區八德路2段342號）地下1  
樓第2會議室

主持人：謝組長偉松

聯絡人及電話：郭建志技士（02-87712702）

出席者：立法委員蔣乃辛國會辦公室、立法委員蔡錦隆國會辦公室、立法委員薛凌國會  
辦公室、5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣  
政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會  
、臺北市建築師公會、內政部法規委員會、內政部地政司

列席者：本部營建署公關室、建築管理組、謝組長偉松、黃副組長仁鋼、楊科長哲維、  
盧秘書昭宏

副本：

備註：

- 一、檢附會議資料1份（如附件），請攜帶與會。
- 二、因本次開會地點無法提供各與會人員足夠之停車空間，  
請搭乘大眾運輸工具與會。

電2015-04-03文  
交15換:31章

敬請惠提建議，並於4/14中午  
前，賜覆本會

# 研商 75 年 1 月 30 日前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理原則案會議說明

壹、主席致詞：(略)

貳、案由說明：

- 一、按建築法(下稱本法)第 11 條第 1 項前段及第 3 項規定：「(第 1 項前段)本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。…(第 3 項)應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」爰本部依上開規定授權訂有「建築基地法定空地分割辦法」，供各直轄市、縣(市)主管建築機關據以審理建築基地法定空地之分割申請案件。
- 二、復按建築基地法定空地分割辦法 75 年 1 月 31 日訂定發布後，「已領有使用執照且完成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分土地如併其他土地另行申請建造執照時…應依上開辦法之規定，辦理該建築基地法定空地分割後，始得為之。」前經本部營建署 102 年 11 月 12 日營署建管字第 1023040563 號 函示在案。嗣該署分別接獲臺北市政府都市發展局、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺北市建築師公會函詢，就本辦法 75 年 1 月 31 日訂定發布前 已完成地籍分割之建築基地，其部分土地及地上建築物拆除後擬合併其他鄰接(非原建築基地內)土地申請建造執照時，得否免依前揭函示循建築基地法定空地分割辦法規定程序領得法定空地分割證明文件後，始得為之等情，事涉通案處理方式，為統一各直轄市、縣(市)主管建築機關執行標準，爰擬具討論事項召會研商。

參、討論事項

案由：研擬 75 年 1 月 30 日前已完成地籍分割之建築基地，其部分地號土地之建物申請拆除執照後，擬合併鄰地另行申請建造執照之處理原則，提請討論。

#### 一、說明：

- (一) 按中央法規標準法第 18 條規定，建築基地法定空地之分割應依其行為時之法規辦理，是其檢討法令如有變更時，應依申請變更使用時之法令規定辦理。是以，建築基地法定空地分割辦法 75 年 1 月 31 日訂定發布（同日施行）後方領得建築執照之建築基地，其法定空地之分割及建築使用應依該辦法規定程序領得證明文件後，始得為之。
- (二) 至 75 年 1 月 30 日以前領得使用執照並完成地籍分割之建築基地，如已辦理分割之各棟建築物符合建築基地法定空地分割辦法第 3 條及相關建築法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）規定者，其各棟使用範圍之拆除改建無須經他棟區分所有權人之同意（即免依上開辦法規定申領法定空地分割證明文件），為本部 101 年 8 月 24 日台內營字第 1010272201 號函及 85 年 12 月 4 日台（85）內營字第 8582176 號函明釋在案。前揭建築基地部分土地及建築物之拆除改建，因屬同宗建築基地之建造行為，無涉本法第 11 條所稱建築基地法定空地之分割情節。惟本案臺北市政府都市發展局、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺北市建築師公會所陳已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，擬合併其他鄰地申請建造執照，已涉有原領使用執照核定建築基地範圍之變更，為顧及同宗建築基地各筆分割土地之權利，經擬具部分基地合併鄰地申請建築檢討事項，提請討論。

#### 二、擬辦：

建築基地法定空地分割辦法（下稱本辦法）75 年 1 月 31 日發布施行前已完成地籍分割之一宗建築基地，其部分地號土地擬合併鄰地申請建築且未檢具同宗建築基地之其他土地權利證明文件者，主管建築機關審理該建造執照申請案件之處理原則如下：

(一) 建築基地得以部分地號土地合併鄰地申請建築之條件，為已辦理地籍分割之各筆地號土地並應符合下列規定：

1. 原建築基地內之各筆地號土地均為 75 年 1 月 30 日以前完成地籍分割登記。
2. 申請拆除改建之部分地號土地及其合併鄰地：申請建築時應合於現行建蔽率、容積率及本辦法第 3 條各款規定。
3. 同一宗建築基地內其他未申請拆除改建之地號土地：已完成地籍分割之各筆地號土地及其地上建築物，應符合原領建造執照申請當時之建蔽率及本辦法第 3 條各款規定。
4. 原領使用執照之建築基地及其部分地號土地擬合併建築之鄰地：應視為新一宗建築基地，該基地全部範圍應符合現行容積率規定。

(二) 建築執照標示方式：擬合併申請建築之鄰地應納入新一宗建築基地標示範圍（即合併後之建築基地，其建築執照應載明原領使用執照核定之地號土地及本次申請建築所合併之鄰地地號）。

(三) 申請建築之土地範圍與同一宗建築基地其他地號土地之連接部分：應依都市計畫法、建築法及其相關法令檢討合於院落（比照境界線）、防火間隔（比照境界線）及鄰幢間隔（比照同宗建築基地內之鄰幢建築物）有關規定。

(四) 依上開規定檢討並領得使用執照後，該建築基地未拆除改建之其他地號土地，得逕以地籍分割之各筆地號土地為申請建築範圍，並免檢討本原則第（一）點規定事項。

三、決議：

肆、臨時動議。

伍、散會。



關於共同領有使用執照之連棟式建築物，各棟建築物及建築基地已辦理分割獨立使用，擬申請拆除部分未辦產權登記之地下層防空避難設備，其檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明之處理方式乙案

建築管理組

發布日期：2012-08-24

內政部 101.8.24台內營字第1010272201號函

一、按建築法第79條規定：「申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。」又共同領有使用執照之連棟式建築物，擬拆除部分建物及其未辦產權登記之地下室（屬法定防空避難室等用途）後重新申請建造執照時，「同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依公寓大廈管理條例第3條第1款精神，認定各棟建物分別為獨立之『公寓大廈』，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。..舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第3條之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。」為本部85年12月4日台（85）內營字第8582176號函（附研商「公寓大廈管理條例執行疑義」會議紀錄）明示在案。

二、至於本案所詢貴轄62年間領得使用執照之連棟式建築物部分範圍擬申請拆除執照，「涉及拆除合法建築物..部分地下無產權登記防空避難設備，各棟建物建築基地（含法定空地）及地上建築物已辦理分割獨立使用..地下室防空避難室全幢連通無設置分戶（間）牆..現況已自行施作隔牆區隔分屬各棟使用，並由設計人檢討剩餘防空避難室（面積、停車空間、構造安全）符合建造執照當時之法令..本案無產權登記之防空避難設備，現況已自行施作隔牆區隔分屬各棟使用，非屬原領使用執照圖說標示之分戶（間）牆，是否得適用本部85年12月4日台（85）內營字第8582176號函之..決議..」乙節，其已辦理分割建築基地之各棟地下室（未辦產權登記之防空避難設備），於領得使用執照後增設建築物地下層室內隔牆等情事，如經貴局審認合於行為當時之建築法規有關規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），則該拆除執照申請案件之建築物權利證明文件或其他合法證明之處理方式，得依本部前揭函釋就個案事實核處。

最後更新日期：2012-08-24

內政部營建署版權所有 © 2014 All Rights Reserved.

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：盧昭宏

電話：02-87712879

傳真：02-87712709

電子郵件：ericlu@cpami.gov.tw



受文者：建築管理組

發文日期：中華民國102年11月12日

發文字號：營署建管字第1023040563號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：貴府函為有關已領有使用執照且完成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分土地併其他土地另行申請建造執照，是否應辦理建築基地法定空地分割疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依奉交下貴府102年10月30日府授都建字第1020208854號函、立法委員蔡錦隆國會辦公室102年10月31日電傳函及立法委員盧秀燕服務處102年11月5日電傳箋函辦理。
- 二、按建築法第11條第3項：「…應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」爰依前揭規定訂有建築基地法定空地分割辦法據以執行。依建築基地法定空地分割辦法第3條：「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於2公尺。二、



裝  
訂  
線

每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。」第4條：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。」已有明定。故已領有使用執照且完成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分土地如併其他土地另行申請建造執照時，自應依上開辦法之規定，辦理該建築基地法定空地分割後，始得為之。本案請就其個案事實，本於權責依上開規定核處。

三、至已領有使用執照且完成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分建築物之土地併其他土地另行申請建造執照乙節，與本部87年2月3日台87內營字第8610083號函及本部81年6月4日台81內營字第8181207號函示之情形不同，併此敘明。

正本：臺中市政府

副本：立法委員蔡錦隆國會辦公室、立法委員盧秀燕服務處、本署公關室、  
建築管理組

代理署長 許文龍



名稱 建築法 

修正日期 民國 100 年 01 月 05 日

第 11 條 本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。  
。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。  
前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。  
應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。



- 名稱 建築基地法定空地分割辦法
- 修正日期 民國 99 年 01 月 29 日
- 第 1 條 本辦法依建築法第十一條第三項規定訂定之。
- 第 2 條 直轄市或縣市主管建築機關核發建造執照時，應於執照暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及留設之空地位置等，同時辦理空地地籍套繪圖。  
前項標註及套繪內容如有變更，應以變更後圖說為準。
- 第 3 條 建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。
- 一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。
  - 二、每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。
  - 三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。
  - 四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。
- 第 3-1 條 本辦法發布前，已提出申請或已領建造執照之建築基地內依法留設之私設通路提供作為公眾通行者，得准單獨申請分割。
- 第 4 條 建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。
- 第 5 條 申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件。  
實施建築管理前或民國六十年十二月二十二日建築法修正前建造完成之建築基地，其申請分割者，得以土地登記規則第七十條第二項所列文件辦理。
- 第 6 條 建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。  
依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第三條或第四條規定。
- 第 7 條 直轄市或縣市主管建築機關依第五條規定核發准予分割證明，應附分割圖，標明法定空地位置及分割線，其比例尺應與地籍圖相同。  
前項證明核發程序及格式，由內政部另訂之。
- 第 8 條 本辦法自發布日施行。

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

管組

地址：臺北市信義區市府路1號西南區1樓  
承辦人：董妍均  
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8518  
傳真：(02)27595769

受文者：內政部營建署

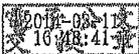
發文日期：中華民國103年3月11日  
發文字號：北市都授建字第10331519600號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二(31519600A00\_attch1.pdf)

主旨：有關立法委員蔡錦隆國會辦公室函轉王德生建築師事務所  
為本市吳興段二小段395等2筆地號土地申請建造執照涉及  
建築基地法定空地分割疑義乙案，請 鑒核。

說明：

- 一、依 貴署103年2月24日營署建管字第1033040081號函辦理。
- 二、旨案疑義，本局認有通案性釋示事宜，業以103年3月5日  
北市都建字第10365607300號函惠請 大部釋示在案，俟函  
釋後本局俾憑辦理。

正本：內政部營建署

副本：

103 3 12

電子公文



臺北市政府都市發展局 函

檔 號：  
保存年限：

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓  
承辦人：董妍均  
電話：1999(外縣市02-2720-8889)轉8518  
傳真：(02)2759-5769

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年3月5日  
發文字號：北市都授建字第10365607300號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文(65607300A00\_attch1.pdf)

主旨：有關 大部營建署102年11月12日營署建管字第1023040563  
號函疑義乙案，請 鑒核。

說明：

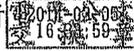
- 一、依凱泰建設股份有限公司會同設計人王德生建築師事務所 103年2月10日王建師字第1030210001號函辦理。
- 二、旨揭函示「已領有使用執照且完成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分土地如併其他土地另行申請建造執照時，自應依上開辦法之規定，辦理該建築基地法定空地分割後，始得為之」。
- 三、準此，有關原領使用執照且完成地籍分割之建築基地，如未合併其他土地者，檢討符合 大部87年2月3日台內營字第8610083號（附件1）、85年12月4日台（85）內營字第8582176號（附件2）、94年9月29日台內營字第0940086027號（附件3）之函釋，其拆除改建是否援引上述函釋免經他棟所有權人同意及辦理法定空地分割，即可單獨拆除後改建，而如合併其他土地者，則需依 大部營建署102年11月12日營署建管字第1023040563號函示辦理法定分割後始得



申請建照。是否符合訂定之原意？敬請 惠釋憑辦。

正本：內政部

副本：凱泰建設股份有限公司、王德生建築師事務所



裝



訂

線



法規檢視

[回上一頁]

法規類型	【內政部建管法令函釋彙編】
文號	08610083 08610083
發文日期	1998/2/3 87.2.3
主旨	建物領得執照並辦理土地分割後，拆除原建物新建是否應依本部65.6.10台內營字第69一三二六號函檢討辦理乙案，復請查照。
內容	一、復貴局86.12.29北市工建字第第八六三六六七九四〇〇號函；二、查本部65.6.10台內營字第69一三二六號函規定「建蔽率之計算應就原領使用執照之基地面積與該基地上新舊建築物面積及分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審核。其中任一基地空地比率不足時即不准增建。」係針對已領有使用執照之建築基地，於分割後申請增建者予以管制。本案建物領得執照並辦理土地分割後，其拆除原建物新建與上開函釋情形有別，本案拆除原建物新建得就申請基地範圍予以檢討辦理。
彙編編號	
法令目錄	
附件	

新到



建物領得使照並辦理土地分割後，拆除原建物新建是否應依本部65.6.10.台內營字第六九一三二六號函檢討辦理乙案

建築管理組

發布日期：1998-02-03

內政部87.2.3台內營字第8610083號函

查本部65.6.10.台內營字第六九一三二六號函規定「建蔽率之計算應就原領使用執照之基地面積與該基地上新舊建築物面積及分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審核。其中任一基地空地比率不足時即不准增建。」係針對已領有使用執照之建築基地，於分割後申請增建者予以管制。本案建物領得使照並辦理土地分割後，其拆除原建物新建與上開函釋情形有別，本案拆除原建物新建得就申請基地範圍予以檢討辦理。

最後更新日期：2010-05-07

---

內政部營建署版權所有 © 2014 All Rights Reserved.

劃時，均應按照重劃原則調整其形後，仍分配與所權人，作為原建築物之法定空地。二、至為加強執行人口密度控制並避免今後辦理土地重劃可能發生之困擾，建築管理機關核發建築執照時，應嚴格遵照建築法令有關規定保留法定空地。依照畸零地使用規則規定核發之建照，其應保留與鄰地合併使用之土地，在未合併使用前不得作為任何建物之法定空地。三、關於重劃前已有建築物而於重劃後將其法定空地分配與他人者，在已辦理重劃公告確定之地區（包括已完成重劃地區）究有多少案例？請省市政府先予查明，並提出具體意見送內政部另行研議。」

**內政部函** 65.06.10.台內營字第691226號

正本：台北市政府工務局

主旨：貴市○○居於申請三張聲段○○○地號土地增建可否發照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 65.04.26.北市工建字第 09546 號致本部營建司函。
- 二、查建築基地應留設之空地，依建築技術規則之規定，固有一定之比例；惟留設之位置尚無硬性規定。故部分起造人利用此一法令漏洞將空地集中留設於一處，於領得使用執照再將原基地分割，而於分割後空地較多之基地上申請平面增建，致使其他基地空地不足，此類另有目的之分割，亟應予以防止。
- 三、基於前述理由，嗣後對於已領有使用執照之建築基地，於分割後申請增建者，應依左列規定辦理。
  - (一) 建蔽率之計算應就原領使用執照之基地面積與該基地上新舊建築物面積即分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審核。其中任一基地空地比率不足時，即不准增建。
  - (二) 以分割後之部分基地申請增建時，該基地應與建築線相連接，其連接部分之最小寬度應在二公尺以上，其以類似道路或私設道路或既成巷路接連者，其道路寬度依有關法令之規定辦理。
- 四、本案可否發照請貴局依上開規定逕予核辦。
- 五、原附件退還。

**內政部函** 66.04.06.台內地字第725600號

正本：台灣省政府建設廳

主旨：土地重劃已辦竣地區，重劃前原有建築物之法定空地，因分合交換而重新分配與其他所有權人者，得依土地重劃辦法第 20 條規定，視為其原有土地，並准依法申請建築。

說明：

- 一、根據貴府民政廳 66.02.25.民地二字第 11473 號函辦理。
- 二、本案高雄市及台中縣過去已辦竣重劃之地區，重劃前原有建築物之法定空地因分合交換而分配與其他所有權人者，為顧及實際困難，該已分配與他人之土地得依土地重劃辦法第 20 條規定視為其原有土地，並准依法申請建築。
- 三、為避免因辦理土地重劃而致原有建築物之法定空地不足，今

- ▲有關為公寓大廈內無開口之防火牆及防火樓板區劃分為A、B兩部分，且二者各有獨立臨現有道路之出入口，則其中B部分建築依法變更使用（已領有室內裝修合格證明），是否需經A部分建築之公寓大廈管理委員會同意，始可辦理變更乙案。

內政部89.12.15台(89)內管字第8913711號  
按建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，為建築法第八條所明示；又按公用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第十一條第一項業有明定。本案所稱「B部分」建築擬依法變更乙節，究係屬共用部分或專有部分，涉及主要構造認定，應就原建築執照有關圖說認定辦理，如係屬共用部分，其變更除應依建築法相關規定辦理外，自有前揭規定之適用。另有關於前開條例頒布前已領得建照之建築物，其上下樓層均為專有部分，其變更如符合結構安全及室內裝修之相關規定，免經他區分所有權人之同意，得逕依法申請變更，前經本部八十五年十二月四日台(85)內管字第八五二一七六號函案由二決議函示有案。

- ▲關於公寓大廈停車空間增設停車位，應檢附何種文件疑義乙案。

內政部88.3.12台(88)內管字第8803621號  
按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第十一條第一項業有明定。本案停車空間如係屬單獨所有權，除依建築法相關規定辦理變更外，自無需經區分所有權人會議之決議，如該停車空間係屬共用部分，其變更除應依建築法相關規定辦理外，自有前揭規定之適用。

- ▲共同領有使用執照之連棟式建築物，拆除部分建物重新申請建照，是否涉及條例第八條外牆面變更應經區分所有權人會議之決議？如又地下室未辦產權登記，擬拆除部分地下室（屬法定防空避難室等用途）是否又涉條例第十一條所稱「共用部分之拆除」？

內政部85.12.4台(85)內管字第8582176號  
內政部85.12.4台(85)內管字第8582176號

- 一、同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢附均符規定，得依條例第三條第一款精神，認定各棟建物分別為獨立之「公寓大廈」，其

立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。

二、舊有建築物已辦理分割之各棟地下室，如有隔牆分割並符合建築基地法定空地分割辦法第三條之一之規定，且分屬各棟使用者，如經相關建築法規檢討均符規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其使用範圍之拆除自無須經他棟區分所有權人之同意。

10

法規檢視

[| 回上一頁](#)

法規類型	【內政部建管法令函釋彙編】
文號	09454471300
發文日期	2005/10/17
主旨	函轉內政部函釋85年12月5日台(85)內營字第8582176號函之「公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容，其適用範圍是否僅限於建築法第九條之「改建」乙案」影本乙份(如附件)，請查照轉知貴會會員。 <b>「改建」</b>
	<p>*台內營字第0940086027號 <b>0940086027</b></p> <p>中華民國94年9月29日 <b>94.9.29</b></p> <p>主旨：</p> <p>關於本部85年12月5日台(85)內營字第8582176號函之公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容，其適用範圍是否僅限於建築法第9條之「改建」乙案</p> <p>說明：</p> <p>一、依本部營建署案陳李安樂君94年6月9日申請書及94年9月2日補充申請理由書辦理。</p> <p>二、按「新建」為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。」「增建」於原建築物增加其面積或高度者。僅以過廊與原建築物連接者，應視為新建。」「改建」將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。」為建築法第9條第1款至第3款所明文規定，又按本部85年12月5日台(85)內營字第8582176號函之公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容：「同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)檢討均符規定，得依條例第3條第1款精神，認定各棟建物分別為獨立之「公寓大廈」，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。」，前開會議第一案決議，固僅揭示建築物立面變更或拆除改建之情形，惟其決議意旨</p>

宗等量同幢建築物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，經相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，即建築基地（含法定空地）併同建築物（含地下室）已依法辦理分割，認定各棟建築物為分別獨立之公寓大廈，則有關各該建築物相關之建築行為，包括立面變更、拆除改建或全部拆除而重行建築之「新建」...等，尚無須經他棟所有權人同意。  
**則有關各該建築物相關之建築行為，包括立面變更、拆除改建或全部拆除而重行建築之「新建」...等，尚無須經他棟所有權人同意。**

正本：臺北市政府、高雄市政府、台灣省21縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府

副本：李安策君、中華民國建築物管理維護經理人協會、本部法規委員會、本部營建署資訊室（請刊登網站）、本部營建署建築管理組

部長蘇嘉全

內容

\*北市工建字第09454471300號

中華民國94年10月17日

主旨：

函轉內政部函釋85年12月5日台（85）內營字第8382176號函之「公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容，其適用範圍是否僅限於建築法第九條之「改建」乙案」影本乙份（如附件），請查照轉知貴會會員。

說明：

一、依內政部94年9月29日台內營字第0940086027號函辦理。

二、本案納入本局94年內政部建管法令函釋集編第122號，目錄第一組編號第77號。

三、網路網址：[www.dba.tcg.gov.tw](http://www.dba.tcg.gov.tw)

正本：臺北市建築師公會、臺灣省建築師公會臺北市聯絡處、臺北市建築開發同業同業公會

副本：

彙編編號	94122
法令目錄	一、建照管理
附 件	



關於本部85年12月5日台(85)內營字第8582176號函之公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容，其適用範圍是否僅限於建築法第9條之「改建」乙案  
建築管理組

發布日期：2005-09-29

內政部94.9.29台內營字第0940086027號函

按「新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。」、「增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。」、「改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。」為建築法第9條第1款至第3款所明文規定，又按本部85年12月5日台(85)內營字第8582176號函之公寓大廈管理條例執行疑義會議第一案決議內容：「同幢建物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，得依條例第3條第1款精神，認定各棟建物分別為獨立之『公寓大廈』，其立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。」，前開會議第一案決議，固僅揭示建築物立面變更或拆除改建之情形，惟其決議意旨係考量同幢建築物如各棟土地已辦理分割，且各自獨立互不影響，經相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定，即建築基地（含法定空地）併同建築物（含地下室）已依法辦理分割，認定各棟建築物為分別獨立之公寓大廈，則有關各該建築物相關之建築行為，包括立面變更、拆除改建或全部拆除而重行建築之「新建」．．．等，尚無須經他棟所有權人同意。

最後更新日期：2010-05-07

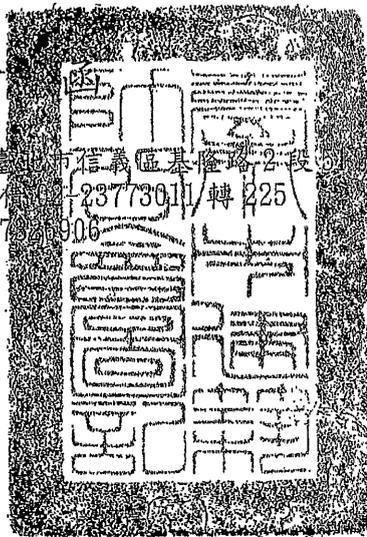
---

內政部營建署版權所有 © 2014 All Rights Reserved.

建管知

# 臺北市建築師公會

地址：110 臺北市信義區基隆路2段91號13樓  
連絡人：羅巧倩 23773011/轉225  
傳真：02-27319006



10556  
台北市松山區八德路2段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國103年03月13日

發文字號：103(十六)會字第0435號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關建築基地法定空地分割辦法頒行前，領得建造執照且已完成地籍分割之建築基地，辦理部分土地拆除後與其他土地合併建築時，得否免辦理法定空地分割證明，陳請釋示，請查照。

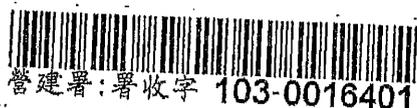
說明：

- 一、復內政部營建署102年11月12日營署建管字第1023040563號函。
- 二、建築法第十一條第三項旨在應留設法定空地不得重複建築使用，且內政部65年06月10日台內營字第691326號函釋，對領有使用執照之建築基地，於分割後申請增建者，規定應檢討分割後任一基地之空地比、臨接建築線、連接寬度及連接道路寬度，意在防制分割後空地較多之基地申請平面增建影響其他基地空地不足，造成重複建築情形。對於建築基地法定空地分割辦法頒行前，領得建造執照且已完成地籍分割之建築基地，辦理部分土地拆除後申請建築者，尚依上開規定辦理，未要求取得法定空地分割證明。
- 三、同樣於建築基地法定空地分割辦法頒行前，已領得建造執照且已完成地籍分割之建築基地，辦理部分土地拆除後與其他土地合併建築者，在管理法定空地不得重複原則，及不影響未拆除土地之建築權益下，似可援內政部65年06月10日台內營字第691326號函釋檢討辦理後，與其他土地合併建築，免再申請法定空地分割證明，除有效促進都市更新建設外，更可避免申請法定空地分割證明產生私權爭議問題。

正本：內政部營建署

理事長 **黃秀莊**

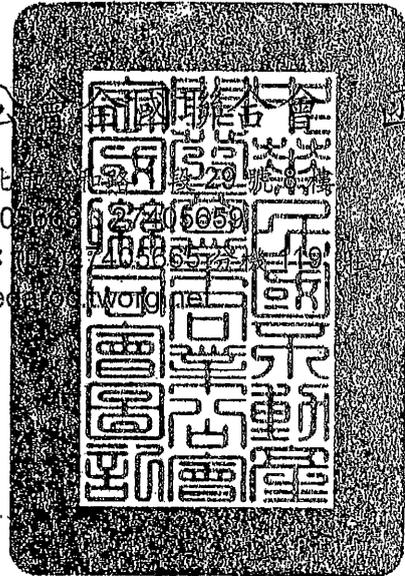
103. 3. 14



營建署：署收字 103-0016401

中華民國不動產開發商業同業公會

機關地址：台北  
傳真：(02)27405659  
電話及聯絡人：  
網址：http://freemove.com.tw



受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國 103 年 3 月 5 日  
發文字號：(103)不動產開發全聯字第 8469 號  
速別：  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：關於民國 75 年 12 月 22 日建築基地法定空地分割辦法修正頒行前已領得使用執照，且已完成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分土地與其他土地合併建築申請建造執照時，得否免辦法定空地分割證明執行疑義，呈請釋示，請 卓處。

說明：

- 一、依本會會員同業反映意見辦理。
- 二、查建築法第 11 條第三項及建築基地法定空地分割辦法之意旨，係為建築基地應留設法定空地不得重複建築使用；再查內政部 65 年 6 月 10 日台內營字第 691326 號函釋，對領有使用執照之建築基地於分割後申請增建者，規定應檢討分割後任一基地之空地比、臨接建築線、連接寬度及連接道路寬度，其意旨在避免分割後空地較多之基地，申請平面增建影響其他基地空地不足，造成重複建築情形。歷年來，地方政府建築主管機關就建築基地法定空地分割辦法頒行前領得使用執照，且已完成地籍分割之建築基地，辦理部分拆除執照，該拆除部分土地申請建築者，尚依上開規定辦理，未要求取得法定空地分割證明，合先敘明。
- 三、旨揭拆除部分土地與其他土地合併建築申請建造執照時，考量其情形類同於說明二所揭「拆除部分土地申請建築」，並未違反法定空地不得重複使用之原則，本會爰建議：建築基地法定空地分割辦法頒行前已領得使用執照，且已完

103. 3. 7



成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分土地與其他土地合併建築者，宜可援用內政部 65 年 6 月 10 日台內營字第 691326 號函釋之規定，併由建造執照申請建築師檢討後與其他土地合併申請建築，免再申請法定空地分割證明。考量理由如下：

- (一)避免申請法定空地分割證明產生私權爭議問題：該使用執照建築基地業經全體地主協議分割完成，並無糾紛之疑慮，若再次辦理法定空地分割，則須再辦理土地合併、找補權利、重新分割，必將肇致民怨。
- (二)避免地方主管建築機關之困擾：27 年來地方政府已核准此類建造執照將發生適法性疑慮，另也會發生建築個案產生賠償糾紛與官司訴訟。
- (三)避免阻礙老舊公寓更新改建：局部老舊公寓與其他土地合併申請建築，若須再次辦理法定空地分割，則須重新取得該老舊公寓使用執照全體地主同意，此項做法難以執行；考量該使用執照基地業經協議分割，並無糾紛之疑慮，建議免再申請法定空地分割證明，俾利老舊公寓更新改建。

四、本會具體建議如下：民國 75 年 12 月 22 日建築基地法定空地分割辦法修正頒行前，領得使用執照且已完成地籍分割之建築基地辦理部分拆除執照，該拆除部分土地與其他土地合併建築申請建造執照時，宜依內政部 65.06.10 台內營字第 691326 號函釋檢討辦理，免再申請法定空地分割證明。

五、以上所陳，敬請 卓採。

正本：內政部營建署  
副本：立法院蔣乃辛委員

徐1030416摘要：

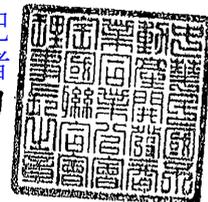
營建署傾向「若合併鄰地新建者，免辦法空分割之條件為」：

1)未合併及合併部分分別檢討當時建蔽率及現行建蔽容積率後，再一齊檢討容積率

2)仍以同一建照登記

3)僅適用於75年前者

理事長 吳寶田



103.4.15王山頌於全建會LINE群組：75年前已完成地籍分割土地，使照基地部分拆除併其他土地申請建築，是否需辦法空分割案，0415日會議摘要：

- 1)101年(102?)函復台中案屬個案
- 2)各縣市對於法空分割辦法頒行前，已完成地籍分割土地拆除改建大抵未要求辦法空分割證明
- 3)各縣市續依案例及63(無?)、65年函釋意旨及83(85?)年陸續函釋執行，署沒意見。
- 4)主席心底意見(台中個案，台北拿來問，是否台北援例續處，不要問署)依今日處理原則越搞越亂