

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

收	107年3月2日
文	第 0331 號
歸	年 月 日
檔	號

# 臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號  
 承辦人：施松汶  
 電話：06-2991111#8231  
 傳真：06-2982952  
 電子信箱：songwin789@mail.tainan.gov.tw

70848  
 台南市安平區永華路2段248號10樓之6

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國107年3月1日  
 發文字號：南市工管一字第1070256338號  
 速別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：如主旨

主旨：函轉內政部有關非都市土地更正編定為一般建築用地案件，因實地建物於編定後有毀損、坍塌或修(改、新)建，其編定前合法建物(房屋)之面積認定原則原函(含附件)影本1份，惠請轉告所屬，請查照。

說明：依內政部107年2月7日營署建管字第1070008394號函辦理。

正本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、台南市不動產開發商業同業公會、臺南市政府工務局使用管理科  
 副本：臺南市政府工務局建築管理科(二股)、臺南市政府工務局建築管理科(一股)

# 局長蘇金安

本案依分層負責規定授權主管科長決行

批	如附！ 0306	擬	總幹事陳悅惠 1070305
辦		辦	擬：1. 敬會法規徐主委。 2. PO 本會網站周知會員。



檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：吳芷恩

聯絡電話：02-87712879

電子郵件：kbwu07@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺南市政府工務局

發文日期：中華民國107年2月7日

發文字號：營署建管字第1070008394號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送內政部有關非都市土地更正編定為一般建築用地案件，因實地建物於編定後有毀損、坍塌或修（改、新）建，其編定前合法建物（房屋）之面積認定原則原函（含附件）影本1份，請轉知所屬，請查照。

說明：依內政部107年1月23日內授中辦地字第1071300969號函辦理。

正本：臺北市政府都市發展局、新北市政府工務局、桃園市政府都市發展局、臺中市政府都市發展局、臺南市政府工務局、高雄市政府工務局、基隆市政府都市發展處、新竹市政府工務處、嘉義市政府工務處、新竹縣政府工務處、苗栗縣政府工商發展處、南投縣政府建設處、彰化縣政府建設處、雲林縣政府建設處、嘉義縣政府經濟發展處、屏東縣政府城鄉發展處、宜蘭縣政府建設處、花蓮縣政府建設處、臺東縣政府建設處、澎湖縣政府建設處、金門縣政府建設處、連江縣政府工務處

副本：本署綜合計畫組、建築管理組

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：彭毓文

聯絡電話：04-22502255

傳真：04-22502374

電子信箱：J0038@land.moi.gov.tw



受文者：本部營建署

發文日期：中華民國107年1月23日

發文字號：內授中辦地字第1071300969號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關非都市土地更正編定為一般建築用地案件，因實地建物於編定後有毀損、坍塌或修（改、新）建，其編定前合法建物（房屋）之面積認定原則1案，請依說明二、三辦理並轉知所屬，請查照。

說明：

- 一、依據本部106年9月13日研商非都市土地更正編定為一般建築用地因實地建物毀損、坍塌或有修（改、新）建得辦理更正編定法令檢討及實務執行會議紀錄（正本諒達）討論事項案由1決議辦理。
- 二、依本部歷來相關函釋意旨，辦理更正編定為一般建築用地案件應具備二項要件，即（一）編定前已為合法房屋之證明文件【如水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明、未實施建築管理地區建物完工證明書及其他證明文件經縣（市）政府採認足以明確證明者】；（二）實地勘查確有合法建築物存在（除天災毀損或「建」地目土地外）。至實地建物於編定後難免毀損、坍塌或修（改、新）建等情形，否准其更正編定，未盡合理；考量更正編定係審認該等土地於實施管制前，已有合法房屋存在之事實，其准駁關鍵應為「是否於實施建管前或編定公告前即有合法建物存在，而有編定錯誤之情

裝

訂

線

建築管理組



1070008394

形」，前經本部105年8月8日內授中辦地字第1051306434號函釋有案。惟該函釋易生實地無需有建物存在之誤解，及如何認定編定前合法建物面積等疑義，案經補充解釋如下：

- (一)按非都市土地得更正編定之前提為1、編定錯誤；或2、編定公告前，已符合製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知規定之使用地編定原則及說明，於編定公告後提出合法證明文件，申請更正為正確之編定。
- (二)編定公告前，部分已合法作建築使用，以各該使用分區之主要用地別編定，於編定公告後，依上開作業須知第23點規定檢具供居住使用之合法房屋證明文件，申請更正編定為一般建築用地者，主要係審認編定當時確有合法建物存在之事實，並非以會勘當時實地存在建物之現況或用途予以認定。
- (三)因更正編定涉及實施建築管理前合法建物面積之認定，不宜僅依建設（工務）單位意見為準據。爰參酌土地登記規則第79條第4項規定辦理建物所有權第一次登記組成專案小組認定面積方式，以下列處理原則辦理更正編定案件：
  - 1、在原限制建地擴展執行辦法、實施都市計畫以外地區建築管理辦法及非都市土地使用編定前已有合法建物之土地，申辦分割及更正編定時，由地政機關會同主管建築、農業、稅務、戶政及鄉（鎮、市、區）公所等單位共同會勘，依申請人提出編定當時已為合法房屋之證明文件，就共同會勘當時實地存在建物之位置並參考航照圖確定編定當時確有合法建物存在。
  - 2、該文件已足勘認定為合法建物且載有面積者，依其文件所載面積辦理；其檢附之證明文件未載有面積或面



積無法認定者，得依實地會勘認定並經地政機關之測量單位測量之建物面積，或參考航照圖判識其面積辦理。

- 3、至辦理更正編定之範圍，以申請時該使用地編定之遮蔽率標準，按建物實際面積反推其應留設之法定空地，據以辦理分割及更正編定。但該等土地扣除合法更正編定範圍所餘面積在50平方公尺以內者，得併同辦理更正編定免再辦理分割。

(四)本部89年9月13日台內地字第8977503號函、89年9月27日台內中地字第8980568號函及本部88年9月17日台內中地字第8884761號函釋「合法房屋及面積由建設（工務）單位認定，若建設（工務）單位未能配合派員會勘時，應由申請人提出建設（工務）單位核發之認定合法房屋及其面積之證明文件再據以辦理」暨102年7月15日內授中辦地字第1026651357號函釋「至於面積及位置則仍以工務單位認定為主」等部分內容，自即日起停止適用。

三、考量更正編定為一般建築用地案件因個案情形（態樣）不一，且涉及實施建築管理前事實審認及實務執行，建請貴府邀集轄內各地政事務所、鄉（鎮、市、區）公所及府內建築、農業、稅務、戶政等相關單位，依上開處理原則共同研訂齊一作法，以利實務執行。

正本：各直轄市、縣（市）政府（臺北市、嘉義市、金門縣及連江縣除外）

副本：原住民族委員會、本部法規委員會、訴願審議委員會、營建署、地政司【地籍科、測量科、土地登記科、編定管制科】

2018/01/24  
08:42:02

建築管理組



1070008394

