

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區
二樓

承辦人：吳欣潞

電話：02-27208889轉8369

電子信箱：bm3097@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國112年9月6日

發文字號：北市都授建字第11261375032號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二 (26803821_11261375032_1_ATTACHMENT1.pdf、
26803821_11261375032_1_ATTACHMENT2.pdf、26803821_11261375032_1_ATTACHMENT3.
pdf、26803821_11261375032_1_ATTACHMENT4.pdf、
26803821_11261375032_1_ATTACHMENT5.pdf)

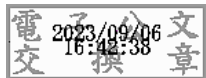
主旨：「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築
處理原則」，業經本局112年9月6日北市都建字第
11261375031號令修正發布，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第37條第1項第2款及第42條規定辦理。
- 二、檢附「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」1份。
- 三、本案納入本局112年臺北市建築法令及函釋彙編第053號，目錄第一組，編號第026號，網址：<http://dba.gov.taipei/>
- 四、本案業已完成臺北市府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1121302J0009號，提請法務局刊登臺北市法規查詢系統。
- 五、本案刊登市府公報。

正本：臺北市政府各一級機關(法務局除外)

副本：臺北市議會(含附件)、臺北市政府法務局(含附件)、臺北市建築師公會(含附件)、台北市不動產開發商業同業公會(含附件)、臺灣區綜合營造業同業公會(含附件)



裝

訂

線



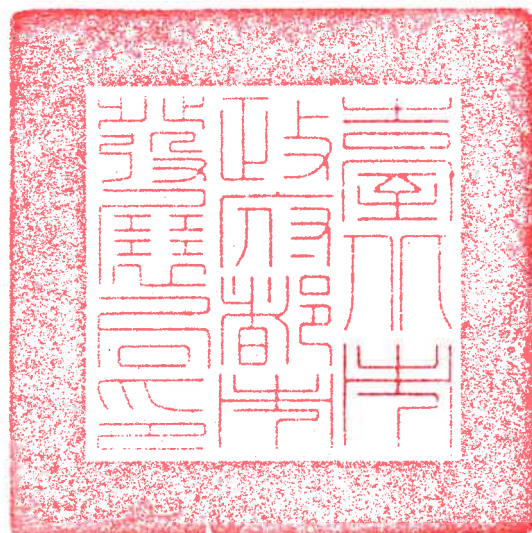
檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國112年9月6日

發文字號：北市都建字第11261375031號



修正「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，並自 112年9月6日起生效。

附「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」一份。

局長 王玉芬

「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」

修正條文總說明

本局為執行臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地單獨或合併鄰地申請建築，特於 103 年 8 月 1 日以北市都建字第 10363625400 號令訂定發布本原則，全文 6 點。

現行條文第三點及第四點針對建築基地法定空地分割辦法（以下簡稱分割辦法）訂定生效（七十五年二月二日）前業已完成地籍分割之案件部分土地申請建築之要件訂有相關規定，惟因實務運作衍生之問題及樣態複雜，現行條文針對部分土地得單獨或合併鄰地申請建築之要件較為簡略；且針對剩餘建築基地之防空避難設備或停車空間不符建造行為當時法令規定之情形如何處理並無相關規範，爰有修正本原則之必要，俾使相關規範更臻完整明確。本次修正重點臚列如下：

- 一、參酌現行局層級行政規則之法制體例修正現行條文第一點文字。
- 二、新增修正條文第二點，明定本原則「建築基地」、「申請基地」及「剩餘建築基地」之用詞定義。
- 三、現行條文第二點點次配合遞移為第三點，並明定建築基地內之建築物及留設之法定空地須取得法定空地分割證明始得據以辦理地籍分割，以資明確。
- 四、新增修正條文第四點，明定建築基地法定空地不受第三點規定之限制情形。
- 五、現行條文第三點點次配合遞移為第五點，並修正分割辦法訂定生效日為七十五年二月二日，且將分割辦法訂定生效前已完成地籍分割者，其申請基地得單獨或合併鄰地申請建築之要件詳加規範，包括得以依法留設之私設道路接通建築線及其應退縮之寬度、應保留共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入。
- 六、現行條文第四點點次配合遞移為第六點，並明定分割辦法訂定生效前已完成地籍分割者其申請基地申請建築時，須檢討剩餘基地之防空避難設備或停車空間是否符合現行法令規定及其對應之處理機制。
- 七、刪除現行條文第五點，蓋考量實務作業上套繪圖及執照附表已可清楚區分

原領使用執照剩餘建築基地與新建築基地之範圍，故現行條文第五點已無規定之必要，爰予刪除。

臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

一、 臺北市政府都市發展局為執行臺北市領有使用執照之建築基地

（以下簡稱建築基地）範圍內部分土地單獨或合併鄰地申請建築，特訂定本原則。

二、 本原則用語定義如下：

- （一） 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。
- （二） 申請基地：指原領有使用執照建築基地範圍內，單獨或合併鄰地申請建築之部分地號土地。
- （三） 剩餘建築基地：指原領有使用執照建築基地範圍內，扣除申請基地後剩餘之土地。

三、 建築基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分割辦法，申請取得法定空地分割證明，完成地籍分割後，始可部分土地單獨或合併鄰地申請建築。

四、 建築基地法定空地有下列情形之一者得不受第三點規定之限制：

- （一） 因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。
- （二） 因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。
- （三） 公有土地興辦都市計畫事業，因土地使用分區變更辦理逕為分割。

五、 建築基地於中華民國七十五年二月二日前已完成地籍分割，且

符合下列各款規定者，免辦理法定空地分割證明，申請基地得單獨或合併鄰地申請建築：

- (一) 剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公尺作為基地內通路（如附圖一、二）。
- (二) 申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入（如附圖三）。
- (三) 剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定最小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理（如附圖四）。

六、符合前點規定申請建築時，建築基地範圍內建築物，其地上層應各自獨立互不影響；地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔；且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致。但依前點第二款規定保留之共用樓電梯間，不在各自獨立互不影響之檢討範圍。

前項申請建築，應依下列規定辦理：

- (一) 申請基地其建築物拆除新建、增建、改建、修建時，免經剩餘建築基地地號土地及建築物所有權人同意。
- (二) 剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討均符合該建築物建造行為時建築法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）者，免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。

(三) 剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討防空避難設備或停車空間不符建造行為時建築法規者，應依下列規定辦理，始得准予申請建築：

1. 剩餘建築基地防空避難設備符合現行建築法規且停車空間符合建造行為時建築法規者，無須另行附建補足，且免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。
2. 剩餘建築基地防空避難設備不符現行建築法規或停車空間不符建造行為時建築法規部分，須由申請基地另行附建補足，並取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。申請基地建築物拆除後至領得使用執照前，並應提具剩餘建築基地防空避難設備或停車空間不足部分之替代方案，以維持防空避難設備或停車使用。

「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」修正條文對照表-112.09.06

修正規定	現行規定	說明
名稱：臺北市領有使用執照建築 基地範圍內部分土地申請 建築處理原則	名稱：臺北市領有使用執照建築 基地範圍內部分土地申 請建築處理原則	未修正。
一、 <u>臺北市政府都市發展局</u> 為 執行 <u>臺北市</u> 領有使用執照 之建築基地(以下簡稱建築 基地) <u>範圍內部分土地單獨 或合併鄰地申請建築</u> ，特訂 定本原則。	一、為執行 <u>本市</u> 領有使用執照 建築基地(以下簡稱建築 基地)範圍內部分土地或 合併鄰地申請建築，特訂 定本 <u>處理</u> 原則。	本原則係局層級行政規則，爰 參酌現行法制體例修正之。
二、本原則用語定義如下：		一、 <u>本點新增</u> 。 二、明訂本原則之用語定義。

(一) 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。 (二) 申請基地：指原領有使用執照建築基地範圍內，單獨或合併鄰地申請建築之部分地號土地。 (三) 剩餘建築基地：指原領有使用執照建築基地範圍內，扣除申請基地後剩餘之土地。		
<u>三、</u> 建築基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分割辦法，<u>申請</u>	<u>二、</u> 建築基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分割辦法<u>(以下</u>	一、 點次遞移。 二、 按建築基地法定空地分割辦法（以下簡稱分割辦法）

取得法定空地分割證明，完成地籍分割後，始可部分土地單獨或合併鄰地申請建築。

簡稱本辦法)完成地籍分割後，始可部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築。

第五條第一項及第七條規定：「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。」「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。」次按建築基地法定空地分割證明申請核發程序規定第二點及第五點規定：「申請人申請法定空地分割證明應備具下列書圖文件：……」「直轄市、縣

		(市)主管建築機關受理申請案件對於審查合於規定者，發給法定空地分割證明。」爰明定建築基地內之建築物及留設之法定空地須取得法定空地分割證明始得據以辦理地籍分割，以資明確。
四、建築基地法定空地有下列情形之一者得不受第三點規定之限制： (一) 因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。		一、<u>本點新增。</u> 二、將原第三點第二款分割樣態，全部移至本點第一款，俾利彈性運用。 三、考量公共設施用地取得開闢，部分法定空地已經徵收，變為公有，已不具法定空地性質，建築基地申

(二) 因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。

(三) 公有土地興辦都市計畫事業，因土地使用分區變更辦理逕為分割。

請建築時，無須再辦理法定空地分割程序，本局前已有信義區公所改建案(原領有使用執照土地屬廣場用地之法定空地經都市計畫變更為商業區土地)及南港 BOT 轉運站建造執照申請案(原領有使用執照土地屬第 3 種商業區之法定空地經都市計畫變更為公共設施用地(轉運站用地))等案例，為使後續執行有所依循，故新增第四點第二款。

四、公有土地為配合中央或本府興辦之重大建設，而舉辦之公共設施、新市區建

		設、舊市區更新等實質建設之事業，變更土地使用分區時已於分區管制另訂基地面積或基地內應保留空地之比率，經逕為分割後，申請基地申請建築時，無須再辦理法定空地分割程序，故新增第四點第三款。
<u>五、</u> 建築基地於中華民國七十五年二月二日前已完成地籍分割，且符合下列各款規定者，免辦理法定空地分割證明，<u>申請基地得單獨或合併鄰地申請建築：</u>	<u>三、</u> 建築基地於七十五年二月三日以前已完成地籍分割，且符合下列各款規定之一者，免辦理法定空地分割證明書： (一) <u>部分地號土地單獨或合併鄰地申請建</u>	一、點次遞移。 二、按中央法規標準法第十三條規定：「法規明定自公布或發布日施行者，自公布或發布之日起算至第三日起發生效力。」又按司法院大法官解釋(舊制)釋字第一六一號解釋文：「中央

(一) <u>剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公尺作為基地內通路（如附圖一、二）。</u> (二) <u>申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入（如附圖三）。</u>	<u>築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第三條第三款及第四款規定者。</u> (二) <u>因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。</u>	法規標準法第十三條所定法規生效日期之起算，應將法規公布或發布之當日算入。」查內政部以七十五年一月三十一日內政部台內地(營)字第三六八二九五號令訂定發布分割辦法全文八條，依上開規定及大法官解釋，分割辦法生效日期應為七十五年二月二日，而非七十五年二月三日，爰修正本點序文之日期。又「以上」、「以下」、「以前」均包含本數，爰修正本點序文「以前」為「前」，始為正確。
--	---	--

(三) 剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定最小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理（如附圖四）。

三、查分割辦法明定該辦法自發布日施行，則分割辦法訂定生效前業已分割完成之案件本不受分割辦法之規範；次查內政部一〇三年五月十三日「續商『建築基地法定空地分割辦法』發布生效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方式案」會議紀錄決議二載明「非屬前項情形者，由各直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理」。是本府都市發展局前為處理

		分割辦法訂定生效前業已分割完成之案件，爰依職權訂定本原則，並自一〇三年八月二十一日生效。本次修正則係參酌分割辦法第三條第三款、第四款規定之精神，並參考實務上可能產生之問題態樣，分別修正本點第一款、第二款規定，俾使規範更臻詳細，合先敘明。 四、查內政部七十五年五月九日台內營字第三八七九〇九號函釋說明謂：「按『建築基地法定空地分割辦法』第3條第3款規定：『每一建築基地均應連接建築線並得以單獨建築』
--	--	--

		中所稱『連接』之情形包括以依法留設之私設道路接通建築線者。」本點第一款既係參酌分割辦法第三條第三款而來，是本次修正爰參酌上開內政部函釋，將以私設道路接通建築線之情形增列於本點第一款，俾資明確。另參照建築技術規則建築設計施工編第一六三條規定：「以基地內通路為進出道路之建築物，其總樓地板面積合計在一、〇〇〇平方公尺以上者，通路寬度為六公尺。」考量剩餘建築基地如將來申請改建之樓地
--	--	---

		板面積超過一、〇〇〇平方公尺，須依規定留設六公尺私設道路，如原核准留設私設通路寬度不足六公尺，將造成法規檢討不符之情事，爰於本點第一款但書規定私設道（通）路寬度應補足達六公尺。留設方式則以現況道路中心線退縮三公尺作為私設道路。 五、參酌分割辦法第三條第四款規定：「每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。」規定之精神，為使剩餘建築基地之建築物具
--	--	---

		獨立出入口，故於第五點第二款規定，原留設之共同樓電梯間應保留供剩餘建築基地之建築物出入使用。 六、新增第五點第三款規定。考量剩餘建築基地應符合現行法令最小基地規模，如未符合規定者，須得與鄰地協議合併使用或比照臺北市畸零地使用自治條例（下稱畸零地自治條例）第八條規定辦理，故新增第五點第三款。本款剩餘建築基地如為空地之情形，因申請基地於此時
--	--	---

		尚未經依本原則規定核准單獨或合併鄰地建築，仍屬同一建築基地，故剩餘建築基地實與畸零地自治條例所定之畸零地有別，故非可「直接適用」畸零地自治條例之規定，爰係「比照」畸零地自治條例有關通知讓售之規定辦理，併予敘明。
<u>六、</u> 符合前點規定申請建築時，<u>建築基地</u>範圍內建築物，<u>其</u>地上層<u>應</u>各自獨立互不影響；地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔；且分屬各幢、棟使用並與地籍	<u>四、</u> 符合前點規定<u>基地</u>申請建築時，<u>其</u>範圍內建築物地上層各自獨立，<u>使用</u>互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍	一、點次調整。 二、參照內政部九十四年二月十七日台內營字第零九四零零八一五三六號函釋及八十五年十二月四日台內營字第八五八

分割線一致。但依前點第二款規定保留之共用樓電梯間，不在各自獨立互不影響之檢討範圍。

前項申請建築，應依下列規定辦理：

- (一) 申請基地其建築物拆除新建、增建、改建、修建時，免經剩餘建築基地地號土地及建築物所有權人同意。
- (二) 剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討均符合該建築物建造行為時建築法規

分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)，其部分地號土地建築物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建築物所有權人同意。

二一七六號函附會議紀錄之案由一、決議

「一、同幢建築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(按：公寓大廈管理條例)第三條第一款精神，認定各棟建築物分別為獨立之『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

(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)者，免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。

(三) 剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討防空避難設備或停車空間不符建造行為時建築法規者，應依下列規定辦理，始得准予申請建築：

1. 剩餘建築基地防空避難設備符合

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。」，故申請基地如經檢討符合上述規定即免經剩餘建築基地土地及建築物所有權人同意。

三、考量現行舊有建築物拆除時，剩餘建築基地常有不符合該建築物原建造行為時相關建築法規

<u>現行建築法規且停車空間符合建造行為時建築法規者，無須另行附建補足，且免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。</u> 2. <u>剩餘建築基地防空避難設備不符現行建築法規或停車空間不符建造行為時建築法規部分，須由申請基地另行附建補足，並取得建</u>		定之情形，其地下室停車空間或防空避難設備是否須補足之問題，爰於本點第二項第三款新增相關規定： (一) 法定防空避難設備及停車空間係屬共用部分，非屬上開函釋各棟獨立互不影響得認定各棟建築物分別為獨立之「公寓大廈」之情形，需依公寓大廈管理條例第十一條第一項規定，共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕
---	--	---

<u>築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。申請基地建築物拆除後至領得使用執照前，並應提具剩餘建築基地防空避難設備或停車空間不足部分之替代方案，以維持防空避難設備或停車使用。</u>		或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。 (二) 另為解決老舊建築物部分拆除重建所造成防空避難設備或停車空間不符規定之情形，分述如下： 1. 有關防空避難設備之檢討，依內政部九十四年二月十七日台內營字第零九四零零八一五三六號函釋略以：「……經
--	--	--

		拆除部分後剩餘建築物規模，依現行建築技術規則建築設計施工編第141條規定，未達應附建防空避難設備之標準。故有關本案拆除一部分建築物（其中包含原附建之防空避難設備）後，剩餘建築物毋須另行附建防空避難設備。……」是以原領有使用執照建築物縱依建造行
--	--	--

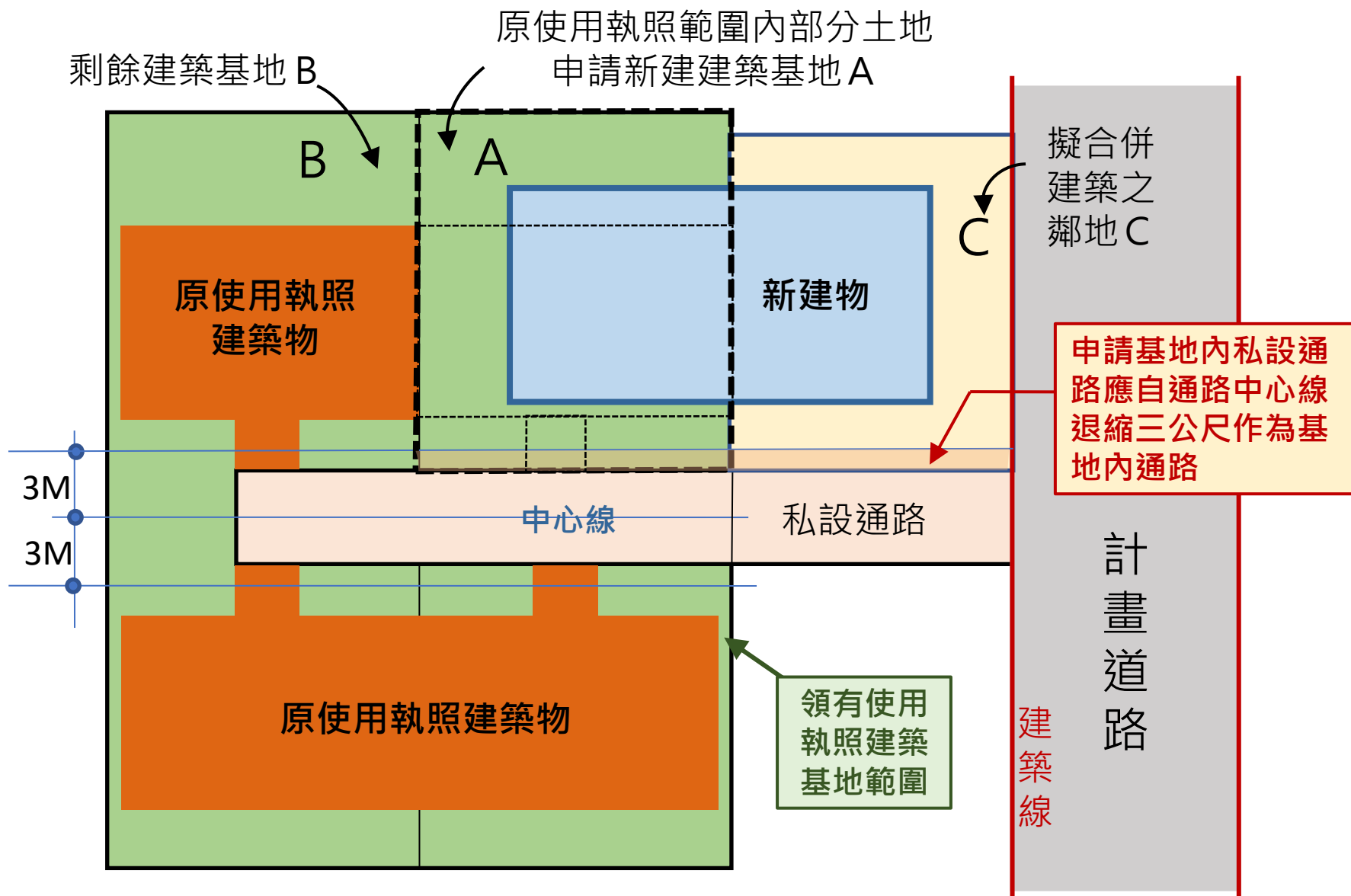
		為時建築法規須附建防空避難設備，惟剩餘建築基地範圍內建築物若經檢討符合現行建築法規（建築技術規則建築設計施工編已放寬 5 層以下非供公眾使用建築物免設置防空避難設備）者，依內政部函釋則免再附建。 2. 至有關剩餘建築基地停車空間檢討，
--	--	---

		考量現行臺北市土地使用分區管制自治條例第八十六之一條對於建築物新建或改建部分應設置停車空間之車位數要求，相較於原領有使用執照建築物建造行為時之建築技術規則之停車空間要求為高，為利老舊建築物後續更新改建，且剩餘建築基地亦無涉及實質變更行為，故以原建
--	--	--

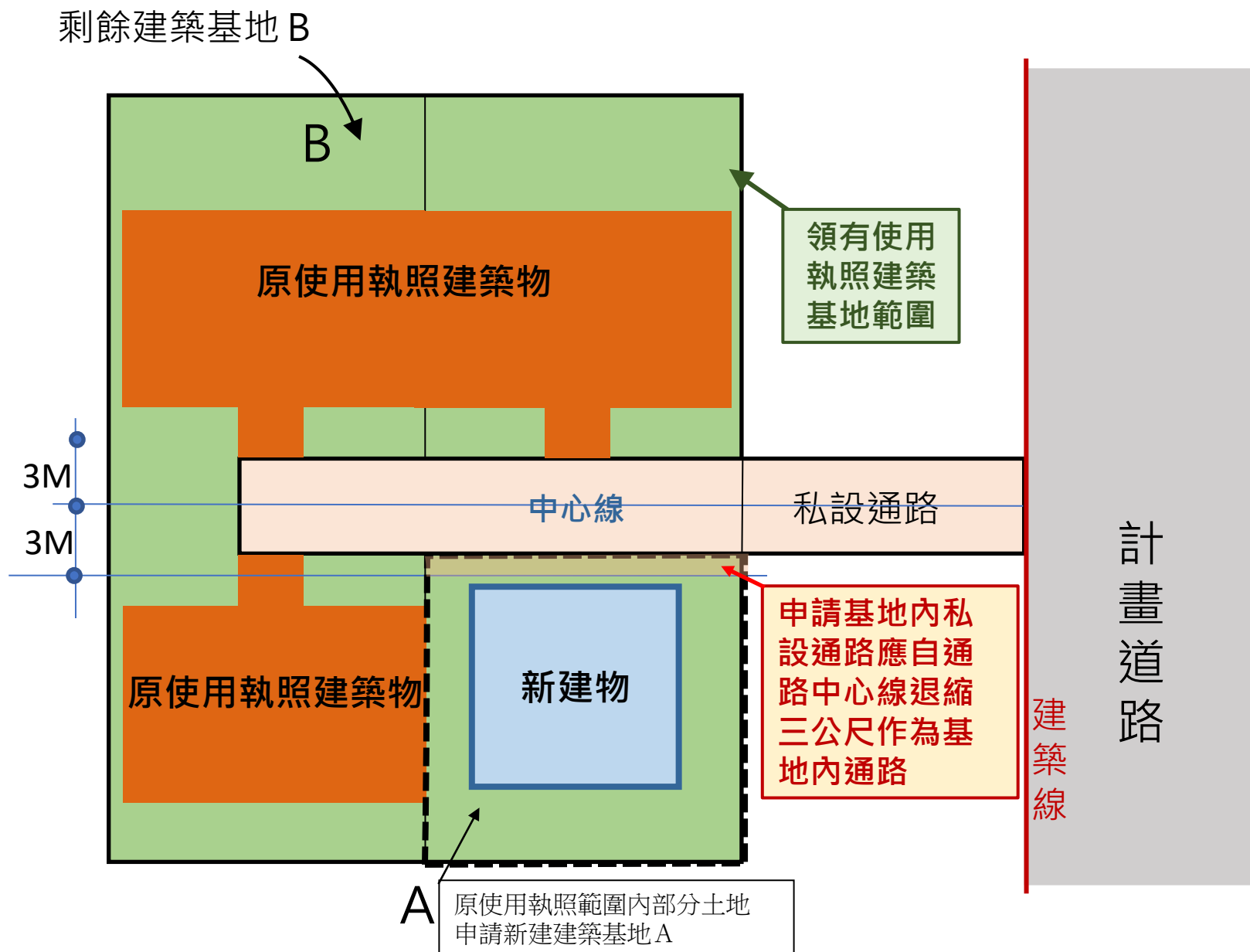
		造行為時之法規 檢討停車空間較 為適宜。 (三) 剩餘建築基地如經 檢討防空避難設備 不符現行建築技術 規則規定者或停車 空間不符原建造行 為時建築技術規則 規定者，應於申請基 地補足；至於建築物 拆除後至領得使用 執照前，不足之停車 空間或防空避難設 備仍應提具替代方
--	--	---

		案以維持防空避難設備或停車使用。 (四) 防空避難室不足之替代方案可於申請基地內留設；停車空間不足之替代方案可於申請基地內留設或以租約方式替代，於申請基地內留設補足之停車空間，其所有權歸屬為申請基地建築物所有權人所有。
--	--	---

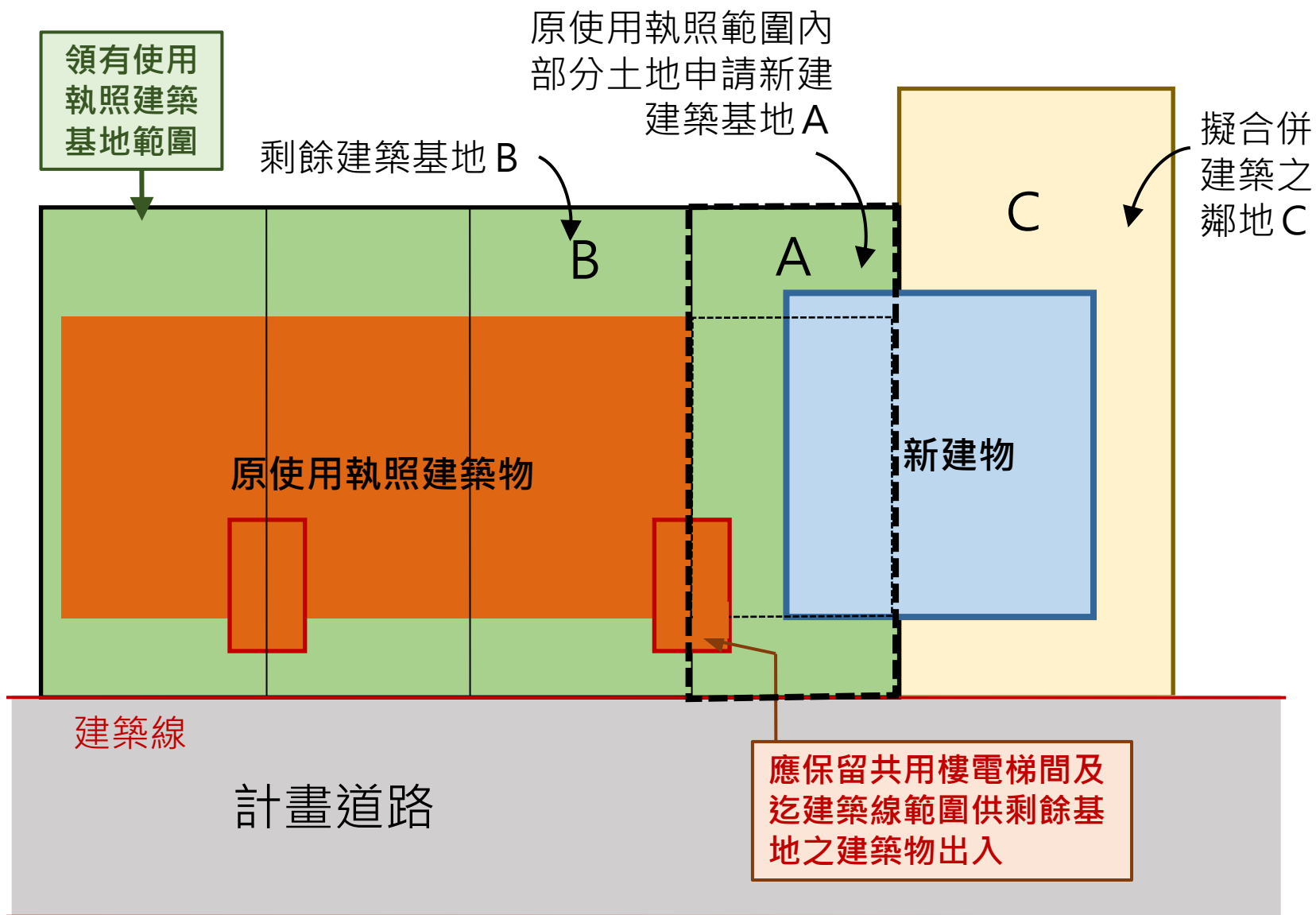
	五、建築基地於所有建築物拆除新建前，主管建築機關應於地籍圖套繪列管使用範圍，其部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築，應於新核發建造執照載明原領使用執照號碼及地號範圍。	一、<u>本點刪除。</u> 二、現行建造執照申請案涉及原領有使用執照建築基地部分地號土地申請拆除，皆須於注意事項附表加註列管係屬原領使用執照基地部分拆除，於建物地籍套繪圖套繪時亦僅針對部分拆除之建築基地套繪新建造執照，依本局目前作業流程已可明確區分原領使用執照剩餘建築基地及新建築基地範圍，刪除現行規定第五點並不致造成無辦理依據可循之情形，是以本點予以刪除。
--	---	--



附圖一



附圖二



附圖三

