

檔 號：
保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：吳唯瑄
電話：03-3322101#6100
電子信箱：10067594@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

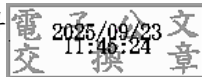
發文日期：中華民國114年9月22日
發文字號：桃建照字第1140086030號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (380360200G_1140086030_ATTACH1. pdf、
380360200G_1140086030_ATTACH2. pdf、380360200G_1140086030_ATTACH3. pdf、
380360200G_1140086030_ATTACH4. pdf、380360200G_1140086030_ATTACH5. pdf、
380360200G_1140086030_ATTACH6. pdf、380360200G_1140086030_ATTACH7. pdf)

主旨：函轉本府都市發展局函釋有關都市計畫法桃園市施行細則
第32條，其「已建築供居住使用之合法建築物基地」其認
定方式疑義一案，請查照。

說明：依據本府都市發展局114年9月11日桃都開字第1140031059
號函辦理。

正本：桃園市建築師公會
副本：建築管理處建照科



本案依分層負責規定授權業務主管決行

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號10樓
承辦人：王婉如
電話：03-3322101#5104
電子信箱：80012985@mail.tycg.gov.tw



受文者：桃園市政府建築管理處

發文日期：中華民國114年9月11日
發文字號：桃都開字第1140031059號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五 (376735800G_1140031059_ATTACH1. pdf、
376735800G_1140031059_ATTACH2. pdf、376735800G_1140031059_ATTACH3. pdf、
376735800G_1140031059_ATTACH4. pdf、376735800G_1140031059_ATTACH5. pdf、
376735800G_1140031059_ATTACH6. pdf)

主旨：有關函詢都市計畫法桃園市施行細則第32條，其「已建築供居住使用之合法建築物基地」其認定方式疑義一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處114年8月22日桃建照字第1140078941號函。
- 二、依都市計畫法桃園市施行細則第32條規定，農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
- 三、有關「已建築供居住使用之合法建築物基地」，其原有合法建築物已拆除滅失等情形，前開細則尚無明文規定，次按內政部90年8月31日台內營字第9085194號函送會議紀錄結論說明三所載，係參考內政部地政司及營建署(現改制為

建照科 114/09/12 09:18



2H1140086030 有附件



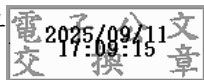
國土管理署)所訂實施建築管理前合法建築物認定標準，可檢附下列證明文件之1據以認定：(一)曾於該建物設籍之戶籍證明文件、(二)門牌編釘證明、(三)繳納房屋稅憑證或稅籍證明、(四)繳納水費憑證或繳納電費憑證、(五)未實施建築管理地區建物完工證明書、建築執照或建物登記證明、(六)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。又按內政部營建署(現改制為國土管理署)102年4月2日內授營中字第1020131852號函示說明二所載，依建築法第11條規定「建築基地」為供建築物本身所佔之地面及其所應留設法定空地，故已供居住使用之合法建築物基地之確認，應請依實際供居住使用部分，按上開號部函規定之證明文件及建築法相關規定確實查明認定。

四、又依臺灣省政府80年6月1日八十府建四字第163524號函送會議紀錄所示，所具戶口遷入證明應確實能證明係於都市計畫發布實施前已供居住使用。

五、檢附相關函釋供參。

正本：桃園市政府建築管理處

副本：本局都市開發科



函請釋示有關都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定適用疑義乙案

中部辦公室

發布日期：2013-04-02

內政部102.4.2內授營中字第1020131852號函

- 一、查都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定：「農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地、或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：．．．」，本案所坐落之土地如經貴府查明係於都市計畫發布實施前已建築供居住使用之合法建築物基地，自有上開條文之適用，合先敘明。
- 二、有關「已建築供居住使用之合法建築物」如何認定乙節，請依本部90年8月31日台90內營字第9085194號函送會議紀錄(如[附件](#))規定辦理；另依建築法第11條規定「建築基地」為供建築物本身所佔之地面及其所應留設法定空地。故本案已供居住使用之合法建築物基地之確認，應請依實際供居住使用部分，按上開號部函規定之證明文件及建築法相關規定確實查明依法認定之。
- 三、至本案農業區土地在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物基地申請建築，其建築面積如何核算乙節，應請貴府確實查明本案該基地實際供居住使用情形，本諸權責參酌前開認定原則依法核處。

最後更新日期：2015-06-18

內政部營建署版權所有 © 2019 All Rights Reserved.

本部本(九十)年八月二十三日研商「依都市計畫法臺灣省施行細則第三十條第一項有關農業區『建』地目土地規定申請建築使用疑義」第二次會議紀錄
都市計畫組

發布日期：2001-08-31

內政部90.8.31台內營字第9085194號函

結論：

- 一、按都市計畫法臺灣省施行細則於七十一年修正發布時增訂第二十八條有關農業區「建」地目土地建築規定，其後經臺灣省政府於八十五年、八十七年間二度修正（[附件一](#)），而於該府功能業務與組織調整，上開施行細則移由本部主管後，為配合業務之需要，並於八十九年十二月二十九日重行訂頒，上開條文條次經調整為第三十條。依上開條文歷次修正之意旨，主要係為保障農業區「建」地目土地所有權人原有合法建築使用之權益，視實際需要作逐步之放寬。
- 二、查前開條文八十七年修正說明（[附件二](#)），該次修正之理由，係考量區域計畫發布實施後，在都市計畫尚未發布實施前，依非都市土地使用編定相關規定，所編定可供興建住宅使用之甲種、乙種及丙種建築用地，因都市計畫之新訂或擴大，經劃定為農業區土地，無法適用八十五年間修正之條文規定，致無法申請建築使用，影響土地所有權人權益甚鉅，爰配合修正，並未排除八十五年修正條文顧及於都市計畫發布前已編定為「建」地目之土地（不論是否已建築使用）皆准申請建築使用之規定。是以，現行條文所稱「農業區土地在都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用之建築用地」，應包括上述二種情形，始符合該次修法之意旨。至條文文字有未臻周延之處，本部將於近期內循法制作業程序妥予修正。
- 三、至前開條文所稱「已建築供居住使用之合法建築物基地」之認定，請縣（市）政府參考本部地政司及營建署所訂實施建築管理前合法建築物認定標準（[附件三](#)），及以往實際執行之經驗，本於職權辦理。

最後更新日期：2014-03-12

內政部營建署版權所有 © 2019 All Rights Reserved.

附件一

原都市計畫法臺灣省施行細則第二十八條（現行條文三十條）歷次修正條文

| | |
|------------------------|---|
| <p>八十七年修正後條文（現行條文）</p> | <p>農業區土地在都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用之建築用地或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後經變更為建地目者，其建築物及使用應依下列規定辦理：</p> |
| <p>八十五年修正條文</p> | <p>農業區土地在都市計畫發布前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後經變更為建地目者，其建築物及使用，應依左列規定辦理：</p> |
| <p>八十五年修正前條文</p> | <p>農業區建地目土地，且在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物，其修建或增建、改建、拆除後新建及使用，應依左列規定辦理：</p> |

| | |
|--|---|
| <p>本修正條文台灣省政府所提說明尚屬實情，似可准予備案。惟都市計畫農業區劃設目的之一，係為預留將來都市發展用地，為健全都市發展並確保居住環境品質，農業區土地在都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用之建築用地，如達一定規模以上</p> | |
| <p>第二十八條 農業區土地在都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用之建築用地或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後經變更為建地目者，其建築物及使用，應依左列規定辦理：</p> <p>一、建築物層高不得超過十四公尺，並以四層為限，建築率不得大於百分之六</p> | <p>積、設置內容及公共設施須由當地主管機關核可，並經縣(市)都市計畫委員會審查通過，始得設置。但展示中心及商務中心不得為工業產品發表、展覽、推廣、技術研討及必要之對內服務設施以外之營業行為。</p> <p>從事物流中心業、倉儲批發業基地面積在一公頃以上五公頃以下，面臨二十公尺以上道路及軟體工業，其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)政府依該事業計畫審核規定審查並提經該縣(市)都市計畫委員會審議通過後，報本府核轉中央目的事業主管機關核可者，得予設置。</p> |
| <p>第二十八條 農業區土地在都市計畫發布前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後經變更為建地目者，其建築物及使用，應依左列規定辦理：</p> <p>一、建築物層高不得超過十四公尺，並以四層為限，建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之六十</p> | <p>積、設置內容及公共設施須由當地主管機關核可，並經縣(市)都市計畫委員會審查通過，始得設置。但展示中心及商務中心不得為工業產品發表、展覽、推廣、技術研討及必要之對內服務設施以外之營業行為。</p> <p>從事物流中心業、倉儲批發業基地面積在一公頃以上五公頃以下，面臨二十公尺以上道路及軟體工業，其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)政府依該事業計畫審核規定審查並提經該縣(市)都市計畫委員會審議通過後，報本府核轉中央目的事業主管機關核可者，得予設置。</p> |
| <p>一、都市計畫發布實施前土地之使用管制係以地目之訂定為準，故原條文為「及於都市計畫發布前已編定為「建」地目之土地(不論是已建築使用</p> | |

| |
|--|
| |
| |
| |
| <p>後即無法申請 建築使用，顯係 法令之未臻周 延，故爰建請修 正，以確保土地 所有權人之權 益。</p> |

第一款 土地總登記

第六十四條 土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出登記申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。

土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。

第六十五條 登記機關對審查無誤之登記案件，應公告十五日。

第六十六條 前條公告，應載明左列事項：
一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。
二、土地標示及權利範圍。
三、公告起訖日期。

四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

第六十七條 依前條公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告十日。

第六十八條 公告，應揭示於左列各地方：
一、主管登記機關門首之公告處所。
二、申請登記土地所在地之公共地方，或村(里)辦公處所。

第六十九條 土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。

第七十條 登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理：
一、訂期以書面通知當事人舉行調處。
二、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果；其未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到場者，登記機關應依職權予以裁處，作為調處結果。
三、調處，應作成書面記錄，並經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章。
四、第二款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明

當事人如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內請司法機關裁判，並應於請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不訴者，依調處結果辦理之。

五、登記申請人不服調處結果，未於前款規定期間內起訴者，應即回其登記之申請，並以副本抄送異議人。

前項第三款調處紀錄之格式，由省(市)地政機關定之。

第七十一條 土地總登記後，依照土地法第四十一條規定免予編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記時，得準用總登記程序辦理登記。新生土地亦同。

第二款 建物所有權第一次登記

第七十二條 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。

第七十三條 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照及建物測量成果圖。有左列情形之一者，並應附其他相關文件。
一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。
二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。
三、實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之左列文件之一：
一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。
二、門牌編釘證明。
三、繳納房屋稅憑證。
四、繳納水費憑證。
五、繳納電費憑證。

前項建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明

文件

第七十四條 區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。

第七十五條 區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：
一、同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。
二、區分所有建物共同使用部分僅建立標示部，及加附區分所有建物共同使用部分附表，其建號，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

第七十六條 區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。

第七十七條 建物所有權第一次登記，除前款規定者外，準用土地總登記程序。

第三節 所有權變更登記

第七十八條 土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。

第七十九條 申請土地所有權變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。前項權利變更之日，係指左列各款之一者：
一、契約成立之日。
二、法院判決確定之日。
三、訴訟上和解除或調解成立之日。
四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。

土地登記規則

第八十條 區分所有建物共同使用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關區分所有建物移轉、設定或為限制登記。

第八十一條 申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項或農地重劃條例第五條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。但依土地法第一百零四條第二項、第一百零七條或耕地三七五減租條例第十五條第一項、第二項規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，應檢附證明文件。

依前項規定申請登記，於登記完畢前，優先購買權人以提出異議者，除其優先購買權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請。

第八十二條 因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣(市)地政機關應於補償完竣後一個月內，連同被徵收或收買土地清冊及權利書狀，彙誌登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

第八十三條 土地法第三十四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。

第八十四條 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄載明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。

內政部 函

機關地址：台北市敦化南路二段三三三號十四樓

傳真：(02) 23770015

受文者：第一長官室

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國八十九年四月廿四日

發文字號：台八九內營字第八九〇四七六三號

附件：

主旨：關於為輔導老人安養護機構立案，有關合法房屋認定所檢附文件乙案，復請查照。
說明：

- 一、復貴府八十九年三月十四日八九府社福字第一五四一三號函。
- 二、按實施建築管理前已建造完成之合法建築物，前經本部六十三年三月八日台內營字第五七五一五〇號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又本部八十九年三月二十九日台八九內營字第八九二八八九號函頒「九二一震災重建暫行條例第十三條第二項第三款規定合法建築物重建時原建築基地面積及樓地板面積認定要點」

第二點規定，實施建築管理前已建造完成之合法建築物依本條例重建時，起造人應檢附八種證明文件之一，據以認定之。準此，實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一：（一）建築執照、（二）建物登記證明、（三）未實施建築管理地區建築物完工證明書、（四）載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、（五）完納稅捐證明、（六）繳納自來水費或電費證明、（七）戶口遷入證明、（八）地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖，據以認定之。本案有關貴轄內嘉雲安養中心之合法房屋認定，仍請當事人檢附上開規定文件之一，據以辦理。

正本：嘉義市政府

副本：台北市政府工務局、高雄市政府工務局、各縣（市）政府（嘉義市政府除外）、內政部地政司、社會司、總務司（刊登公報）、法規會、中部辦公室（營建業務）、本部營建署（二份）

部長
黃主文

中華民國

內政部國土管理署 National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

有關函詢都市計畫法臺灣省施行細則第30條，其「已建築供居住使用之合法建築物基地者」其認定方式疑義乙案

營建管理組

最後更新日期：2015-06-11

有關貴府就旨揭已建築供居住使用之合法建築物基地及面積之認定，經查本署102年4月2日內授營中字第1020131852號函說明二、三曾函釋有案，請貴府確實查明本案該基地實際供居住使用情形，本諸權責參酌上開函釋認定原則依法核處。

發布日期：2015-06-10

內政部營建署版權所有 © 2024 All Rights Reserved.