

高雄市不動產開發商業同業公會 轉發 112.04.10.高市不動產商會字第 1120150 號

發文方式：郵寄

保存年限：

## 高雄市政府工務局 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號5樓

承辦單位：建築管理處

承辦人：彭哲軒

電話：07-3368333#2137

電子信箱：chpeng@kcg.gov.tw

80661

高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

受文者：高雄市不動產開發商業同業公會

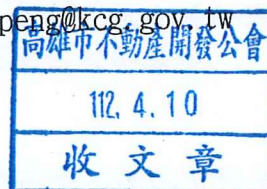
發文日期：中華民國112年3月31日

發文字號：高市工務建字第11233089400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：高雄市政府工務局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總說明、修正條文對照表及修正條文各1份（隨文引入）



主旨：修正「高雄市政府工務局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」，並自即日起生效，請查照。

說明：檢送修正「高雄市政府工務局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。

正本：本局新建工程處、本局養護工程處、本局違章建築處理大隊

副本：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、社團法人高雄市建築師公會、高雄市政府法制局、高雄市政府都市發展局、高雄市政府交通局、本局秘書室、本局建管處（處本部）、本局建管處（第一課）、本局建管處（第二課）、本局建管處（第三課）、本局建管處（第四課）、本局建管處（第五課）、本局建管處（第六課）、本局建管處（第七課）、本局建管處（第八課）

局長 楊致富

# 高雄市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原

## 則修正草案總說明

- 一、內政部一百零三年五月十九日內授營建管字第一〇三〇八〇五二八二號會議紀錄決議略以：「一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍之一宗建築基地倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。二、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。」
- 二、為保障原使用基地範圍內個別基地之法定空地權益，增加相鄰土地所有權人同意補足原使用執照範圍內個別建築物坐落土地之法定空地後，免辦理法定空地分割，即得與該相鄰土地合併套繪管制，另為配合中央老舊建物更新政策，以加速老舊社區更新速度，避免老舊社區領有使用執照建築基地重建困難，及維護土地所有權人權益與都市土地開發效益、都市景觀，故本次修正建築基地法定空地分割辦法發布生效後已完成地籍分割、整界之限制，並同時增訂建築基地之套繪管制規定，爰修正本原則。
- 三、本次修正重點如下：
  - （一）法規名稱修正。
  - （二）修正法定空地分割辦法之適用及例外規定。（草案第二點）
  - （三）修正建築基地免辦理法定空地分割證明書時，其申請建築應具備之要件。（草案第三點）
  - （四）修正以本原則第二點及第三點拆除重建之建築基地，主管建築機關應於地籍圖套繪列管事宜及增定建築基地之套繪管制規定。（草案第四點）

# 高雄市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原

## 則條文對照表

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                    | 現行條文                                                                                                                                                                                                                | 說明                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 法規名稱：高雄市政府工務局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                                                                                                                                                                                                                                  | 法規名稱：高雄市政府工務局領有使用執照建築基地部分土地申請建築原則                                                                                                                                                                                   | 文字修正                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                         | 一、為辦理本市共同領有使用執照建築基地之部分土地所有人單獨或合併鄰地申請建築，特訂定本原則。                                                                                                                                                                      | 未修正                                                                                                                     |
| <p>二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。但有下列情形之一者不在此限：</p> <p>(一)因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。</p> <p>(二)因辦理市地重劃或區段徵收分割。</p> <p>(三)領有使用執照建築基地已完成地籍分割，每一筆基地均已連接建築線並得以單獨申請建築，且其上之建築物已具獨立之出入口。</p> <p>前項原領有使用執照建築基地範圍內部分土地以私設通路或基地內通路連接建築線者，其私設通路或基地內通路符合現行規定者，得依前項規定辦理。</p> | <p>二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。但因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割或於中華民國七十五年二月三日以前已完成地籍分割、整界，且賸餘建築基地符合建築基地法定空地分割辦法第三條第三款及第四款規定者，不在此限。</p> <p>前項建築基地經市地重劃或區段徵收後，僅就建築物所坐落之重劃土地或原位置保留戶之土地進行套繪管制，原使用執照範圍之其餘土地不予管制。</p> | <p>一、考量合照建築並非中華民國七十五年二月三日以前才有之情形，為避免整宗基地互受牽制無法建築，故刪除中華民國七十五年二月三日以前之限制。</p> <p>二、增訂第二項，以原執照私設通路或基地內通路連接建築線者得適用本原則規定。</p> |
| <p>三、前點第一項於原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築時，檢討方式如附表及附圖一-1~一-2。</p> <p>前點第二項於原使用執照範</p>                                                                                                                                                                                            | <p>三、前點免辦法定空地分割證明書之建築基地，單獨或合併鄰地申請建築時，應符合下列規定：</p> <p>(一)在原使用執照範圍內，</p>                                                                                                                                              | <p>一、文字修正；修正檢討方式如附表及附圖。</p> <p>二、增訂第二項，以原執照私設通路或基地內通路連接建築線者檢討方式如</p>                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>圍內部分土地申請建築時，檢討方式如附表及附圖二。</u></p> <p><u>在原使用執照範圍內，其建築物各層至天際垂直區劃為同一權利主體，或經同一棟所有權人全部同意且與他棟主要構造、主要設備及其他使用互不影響，並與地籍分割線一致者，其部分地號土地建築物拆除新建、增建、改建、修建時，得免經原建築基地其他地號土地及建築物所有權人同意。</u></p>                                                                                                       | <p><u>其建築物各層至天際垂直區劃為同一權利主體，使用互不影響，且與地籍分割線一致。</u></p> <p>(二) <u>在原使用執照範圍內，申請新建建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。</u></p> <p>(三) <u>在原使用執照範圍內，剩餘建築基地與申請新建建築基地合併計算符合原有法定建蔽率。</u></p> <p><u>連棟或分棟式集合住宅建築物倘經同一棟所有權人全部同意且與他棟之主要構造、主要設備及其他使用互不影響，並與地籍分割線一致者，視為符合前項第一款規定。</u></p> | <p>附表及附圖。</p>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>四、<u>原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築時，本局應於該建築物拆除新建前，套繪地籍圖列管使用範圍，並應於新核發建築執照載明原領使用執照號碼及地號範圍。</u></p> <p><u>建築基地之套繪管制規定如下：</u></p> <p>(一)<u>建築基地因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割，或經市地重劃、區段徵收者，僅就非屬公共設施用地之建築基地或建築物坐落之重劃土地或原位置保留分配之土地套繪管制。</u></p> <p>(二)<u>已領得使用執照者，經檢討個別建築物坐落土地之建蔽率及原使照範圍內各筆建築基地之建蔽率符合原有法定建蔽</u></p> | <p>四、<u>以本原則申請拆除重建之建築基地於所有建築物拆除新建前，本局應於地籍圖套繪列管使用範圍，其部分地號土地單獨申請建築，應於新核發建築執照載明原領使用執照號碼及地號範圍。</u></p>                                                                                                                                                        | <p>一、文字修正。</p> <p>二、增訂建築基地之套繪管制規定。</p> <p>三、參考內政部一百零三年五月十九日內授營建管字第第一〇三〇八〇五二八二號會議紀錄決議略以：「一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍之一宗建築基地倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意」，為保障原使用基地範圍內個別基地之法定空地權益，增加相鄰土</p> |

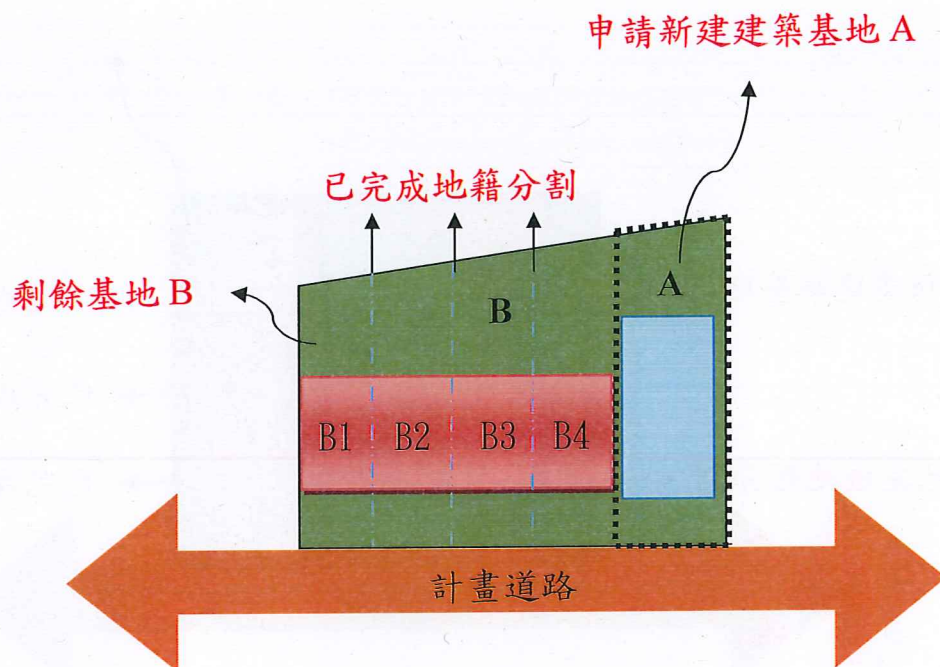
|                                                                                                    |  |                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
| <p><u>率，僅就該土地套繪管制；經檢討法定空地不足者，於剩餘基地相鄰土地所有權人同意補足個別建築物坐落土地之法定空地面積後，得與該相鄰土地合併套繪管制（如附圖三-1~三-3）。</u></p> |  | <p>地所有權人同意補足原使用執照範圍內個別建築物坐落土地之法定空地後，免辦理法定空地分割，即得與該相鄰土地合併套繪管制。</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|

附表

| <div>應檢討項目</div> <div>申請樣態</div> <div>基地檢討範圍</div>           | 原使用執照範圍內部分土地申請建築之情形，如附圖一-1、附圖二、附圖三-1、附圖三-3       | 原使用執照範圍內部分土地合併鄰地申請建築之情形，如附圖一-2、附圖三-2             |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 一、原使用執照範圍內部分土地申請新建建築基地<br>(A 基地)                             | 1. 現行法定建蔽率。<br>2. 現行法定容積率。                       | 1. 現行法定建蔽率。<br>2. 現行法定容積率。                       |
| 二、原使用執照範圍建築基地<br>(A 基地+B 基地)                                 | 1. 原有法定建蔽率。<br>2. 原有法定容積率；但原執照為於實施容積管制前者，則本項免檢討。 | 1. 原有法定建蔽率。<br>2. 原有法定容積率；但原執照為於實施容積管制前者，則本項免檢討。 |
| 三、原使用執照範圍內部分土地合併鄰地申請新建建築基地<br>(A 基地+C 基地)                    |                                                  | 1. 現行法定建蔽率。<br>2. 現行法定容積率。                       |
| 備註：檢討第二點(A 基地+B 基地)時，因地籍重測致基地面積與原使用執照核准不同時，仍以原執照核准基地面積為檢討依據。 |                                                  |                                                  |

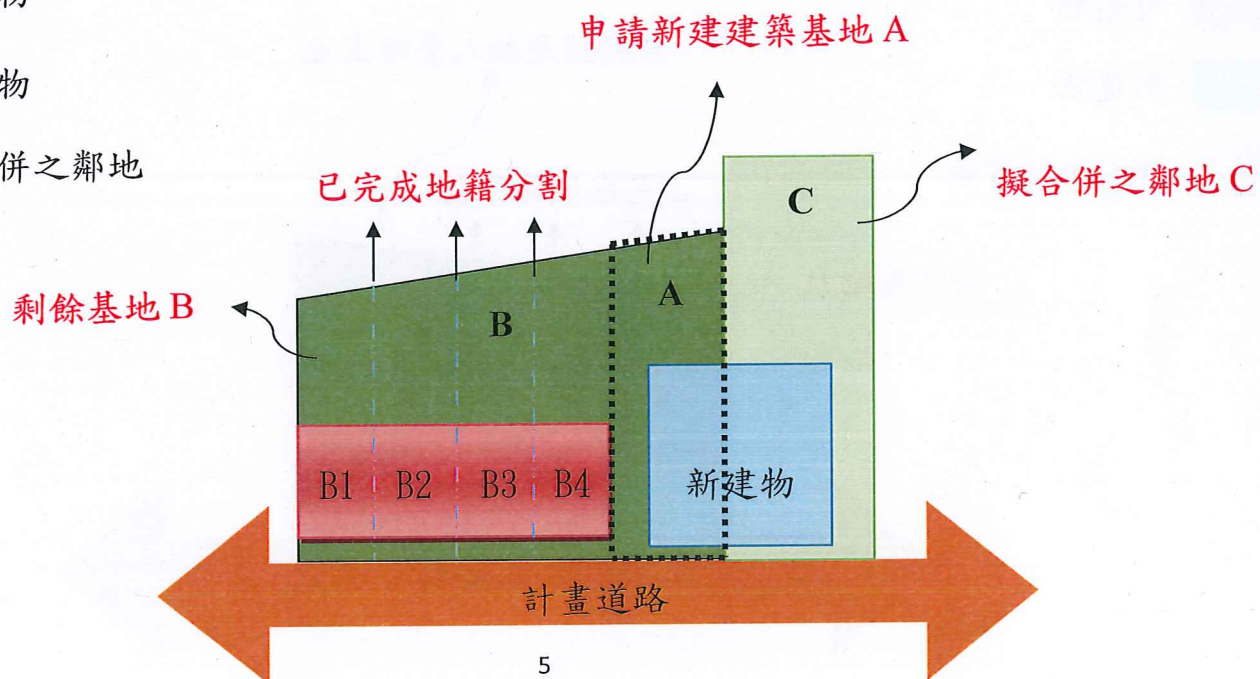
附圖一-1

-  個別建築物坐落土地
-  法定空地
-  建築物
-  新建物

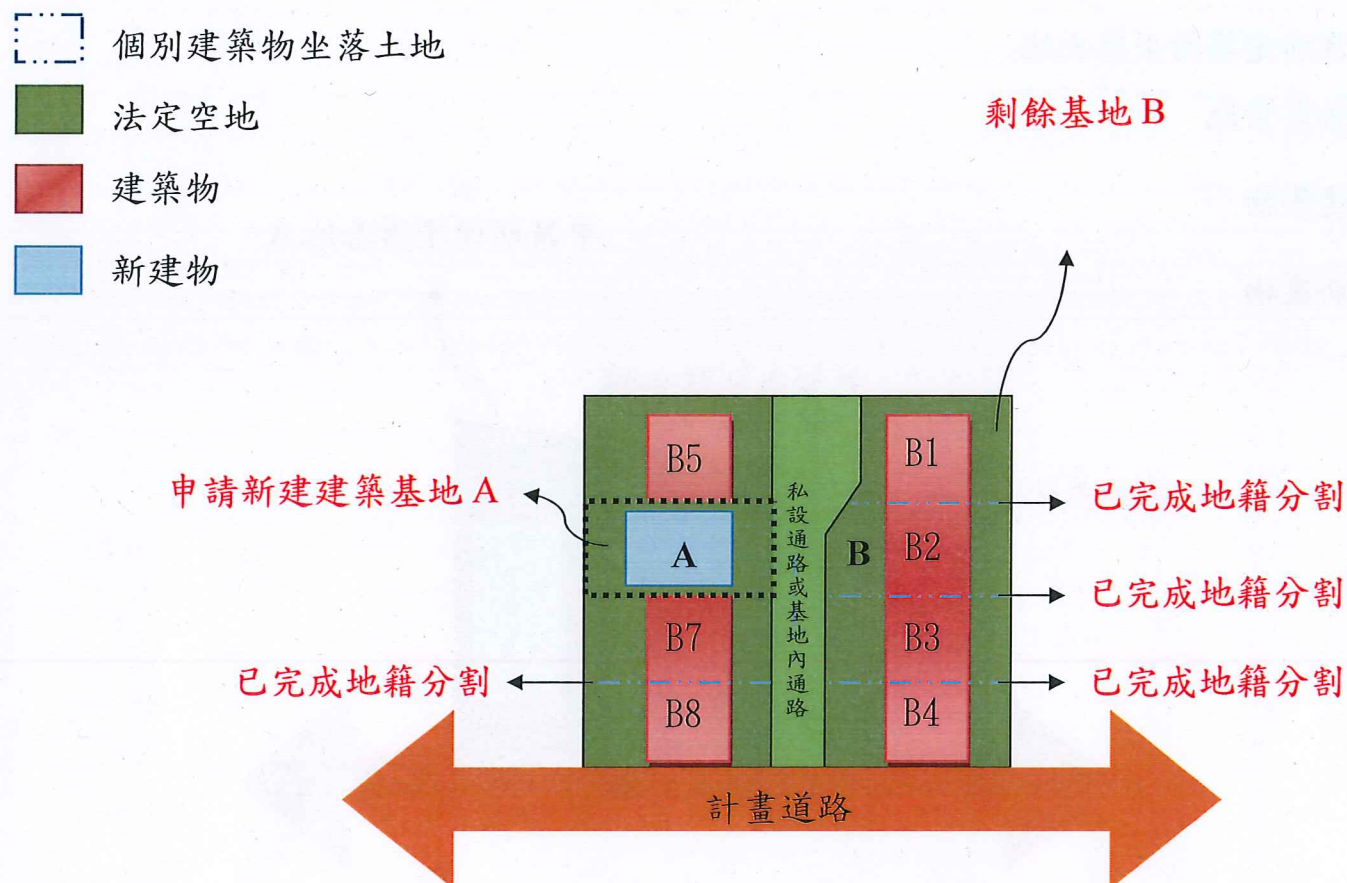


附圖一-2

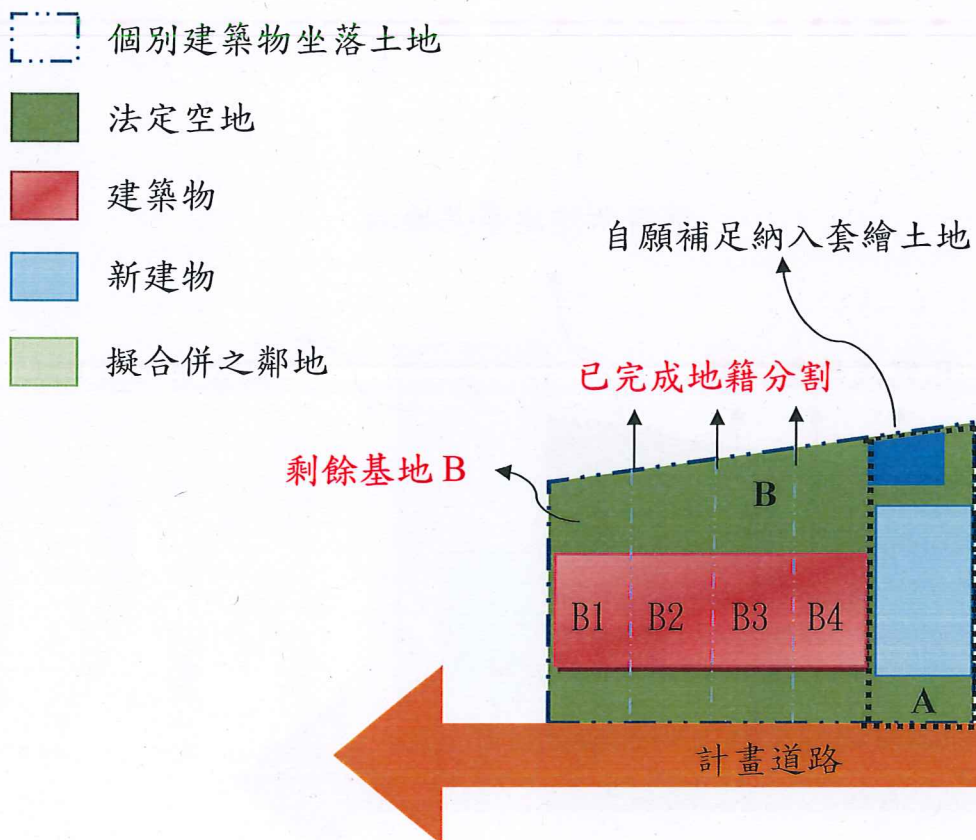
-  個別建築物坐落土地
-  法定空地
-  建築物
-  新建物
-  擬合併之鄰地



附圖二



附圖三-1



附圖三-2

▤ 個別建築物坐落土地

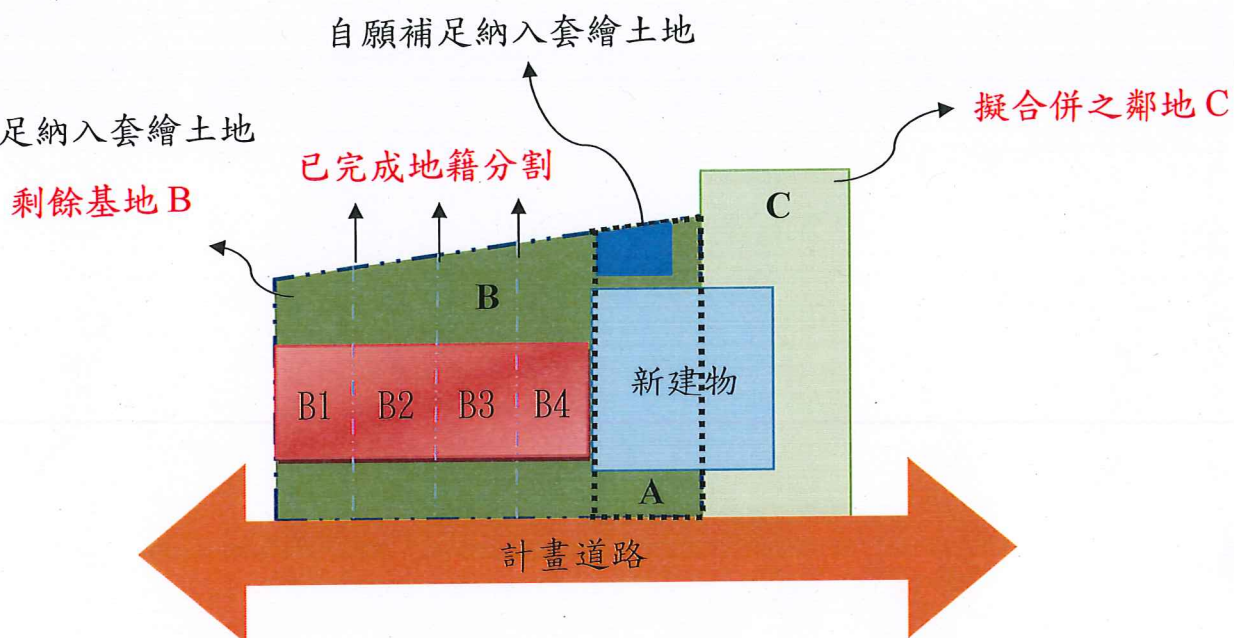
■ 法定空地

■ 建築物

■ 擬合併之鄰地

■ 新建物

■ 自願補足納入套繪土地



附圖三-3

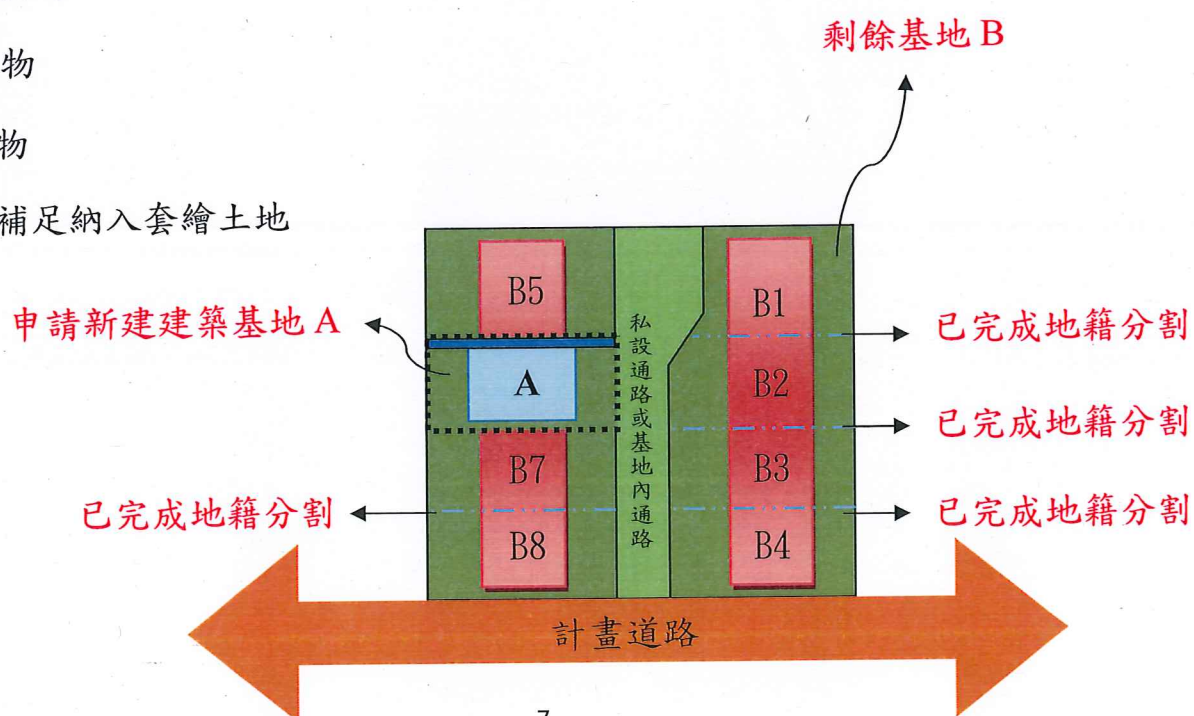
▤ 個別建築物坐落土地

■ 法定空地

■ 建築物

■ 新建物

■ 自願補足納入套繪土地



## 高雄市政府工務局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

中華民國 109 年 1 月 15 日高市工務建字第 10930487500 號 函 訂定

中華民國 110 年 10 月 5 日高市工務建字第 11039425600 號函修定 第 3.4 點

中華民國 112 年 3 月 31 日高市工務建字第 11233089400 號函修定 第 2.3.4 點

- 一、為辦理本市共同領有使用執照建築基地之部分土地所有人單獨或合併鄰地申請建築，特訂定本原則。
- 二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。但有下列情形之一者不在此限：
  - (一) 因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。
  - (二) 因辦理市地重劃或區段徵收分割。
  - (三) 領有使用執照建築基地已完成地籍分割，每一筆基地均已連接建築線並得以單獨申請建築，且其上之建築物已具獨立之出入口。

前項原領有使用執照建築基地範圍內部分土地以私設通路或基地內通路連接建築線者，其私設通路或基地內通路符合現行規定者，得依前項規定辦理。

- 三、前點第一項於原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築時，檢討方式如附表及附圖一-1~一-2。

前點第二項於原使用執照範圍內部分土地申請建築時，檢討方式如附表及附圖二。

在原使用執照範圍內，其建築物各層至天際垂直區劃為同一權利主體，或經同一棟所有權人全部同意且與他棟主要構造、主要設備及其他使用互不影響，並與地籍分割線一致者，其部分地號土地建築物拆除新建、增建、改建、修建時，得免經原建築基地其他地號土地及建築物所有權人同意。

- 四、原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築時，本局應於該建築物拆除新建前，套繪地籍圖列管使用範圍，並應於新核發建築執照載明原領使用執照號碼及地號範圍。

建築基地之套繪管制規定如下：

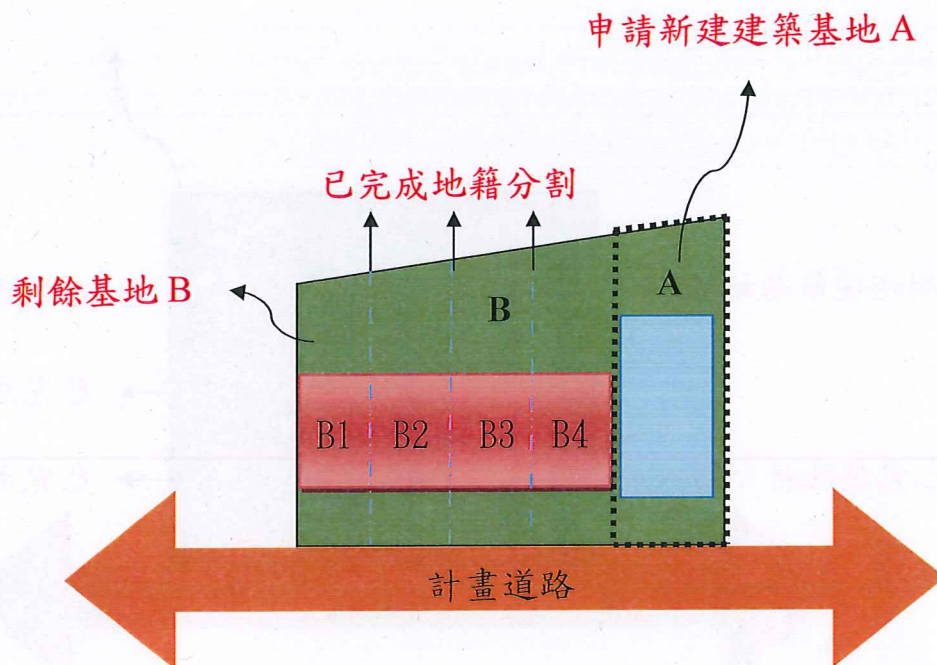
- (一) 建築基地因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割，或經市地重劃、區段徵收者，僅就非屬公共設施用地之建築基地或建築物坐落之重劃土地或原位置保留分配之土地套繪管制。
- (二) 已領得使用執照者，經檢討個別建築物坐落土地之建蔽率及原使照範圍內各筆建築基地之建蔽率符合原有法定建蔽率，僅就該土地套繪管制；經檢討法定空地不足者，於剩餘基地相鄰土地所有權人同意補足個別建築物坐落土地之法定空地面積後，得與該相鄰土地合併套繪管制（如附圖三-1~三-3）。

# 附表

| 申請樣態                                                         |                                                  | 原使用執照範圍內部分土地申請建築之情形，如附圖一-1、附圖二、附圖三-1、附圖三-3       | 原使用執照範圍內部分土地合併鄰地申請建築之情形，如附圖一-2、附圖三-2 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 應檢討項目                                                        | 基地檢討範圍                                           |                                                  |                                      |
| 一、原使用執照範圍內部分土地申請新建建築基地<br>(A 基地)                             | 1.現行法定建蔽率。<br>2.現行法定容積率。                         | 1.現行法定建蔽率。<br>2.現行法定容積率。                         |                                      |
| 二、原使用執照範圍建築基地<br>(A 基地+B 基地)                                 | 1. 原有法定建蔽率。<br>2. 原有法定容積率；但原執照為於實施容積管制前者，則本項免檢討。 | 1. 原有法定建蔽率。<br>2. 原有法定容積率；但原執照為於實施容積管制前者，則本項免檢討。 |                                      |
| 三、原使用執照範圍內部分土地合併鄰地申請新建建築基地<br>(A 基地+C 基地)                    |                                                  | 1.現行法定建蔽率。<br>2.現行法定容積率。                         |                                      |
| 備註：檢討第二點(A 基地+B 基地)時，因地籍重測致基地面積與原使用執照核准不同時，仍以原執照核准基地面積為檢討依據。 |                                                  |                                                  |                                      |

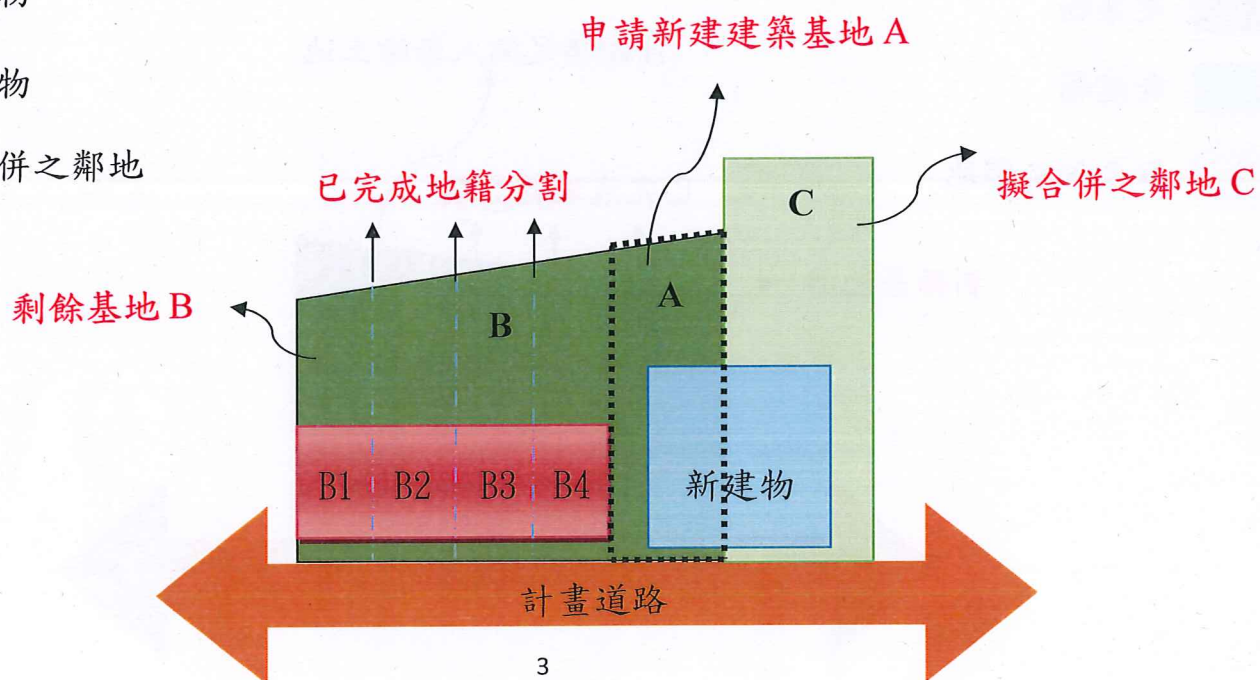
附圖一-1

-  個別建築物坐落土地
-  法定空地
-  建築物
-  新建物



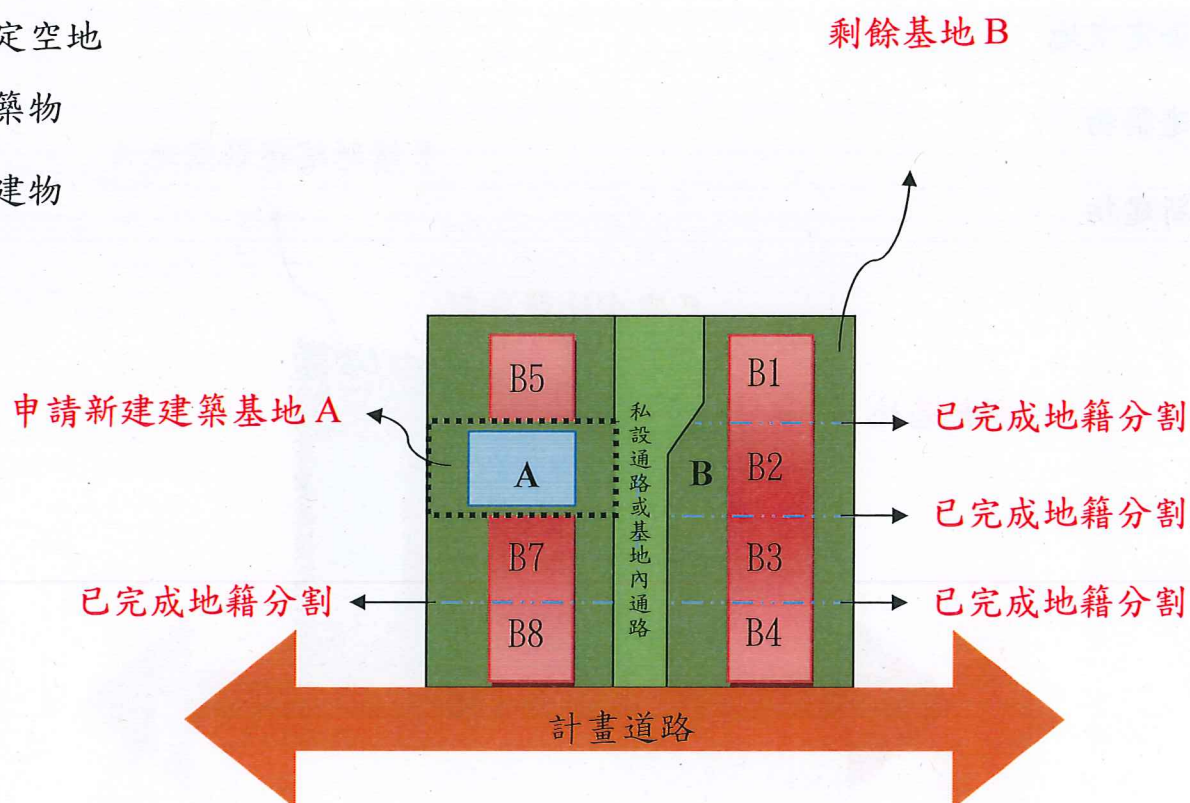
附圖一-2

-  個別建築物坐落土地
-  法定空地
-  建築物
-  新建物
-  擬合併之鄰地



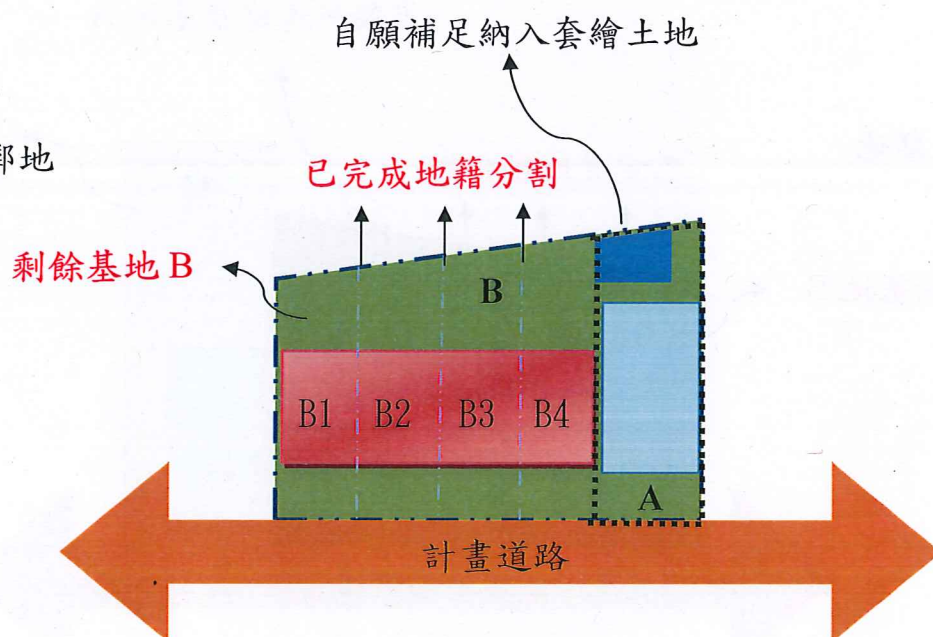
附圖二

- 個別建築物坐落土地
- 法定空地
- 建築物
- 新建物



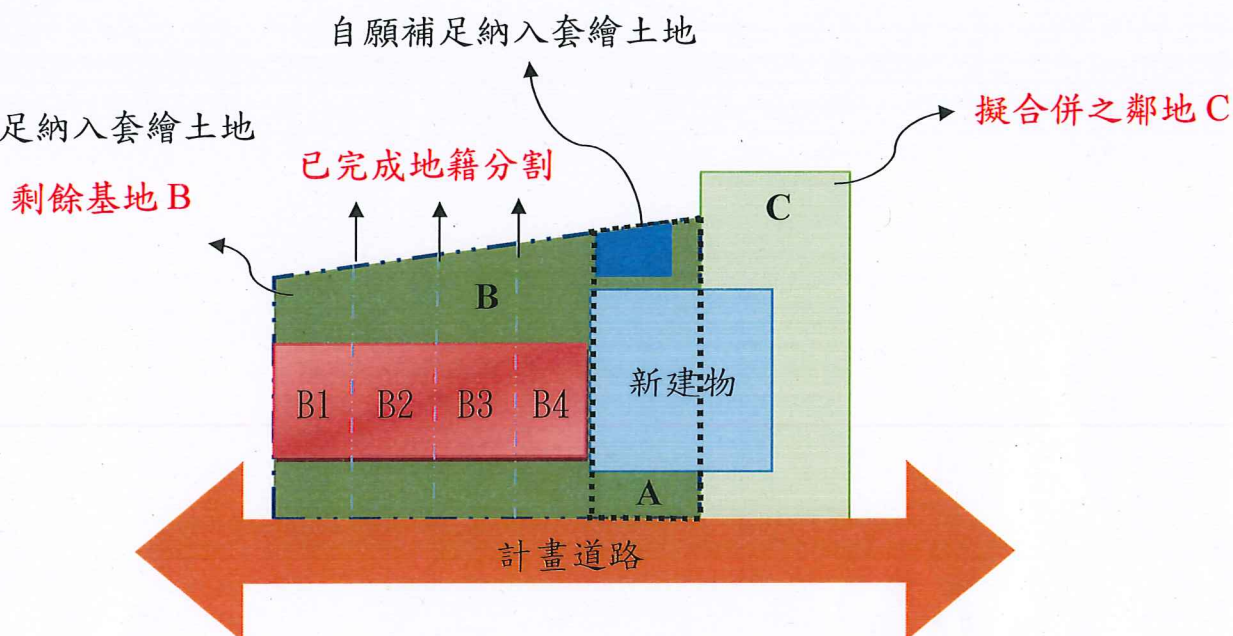
附圖三-1

- 個別建築物坐落土地
- 法定空地
- 建築物
- 新建物
- 擬合併之鄰地



附圖三-2

-  個別建築物坐落土地
-  法定空地
-  建築物
-  擬合併之鄰地
-  新建物
-  自願補足納入套繪土地



附圖三-3

-  個別建築物坐落土地
-  法定空地
-  建築物
-  新建物
-  自願補足納入套繪土地

