

臺北市政府都市發展局 函

地址：110臺北市信義區市府路1號南區1樓

承辦人：盧韻如

電話：02-27208889/1999轉8516

傳真：02-27595769

電子信箱：bm1748@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國109年12月30日

發文字號：北市都授建字第1093130323號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (13350938_1093130323_1_ATTACH1.pdf、
13350938_1093130323_1_ATTACH2.pdf、13350938_1093130323_1_ATTACH3.pdf)

主旨：函轉內政部營建署釋示，有關領有使用執照建築基地於「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割，其中部分建築物擬依危老條例拆除申請重建執行疑義1事(如附件)，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部營建署109年12月18日營署更字第1091261416號函辦理。
- 二、本案納入本局109年內政部建管法令函釋彙編第121號，目錄第一組，編號第081。
- 三、網路網址：<https://dba.gov.taipei/>。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：



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：游穎軒

聯絡電話：02-87712750

電子郵件：s896316@cpami.gov.tw

傳真：

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國 107 年 2 月 21 日

發文字號：營署更字第 1070004697 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴學會函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）執行疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴學會 107 年 1 月 12 日都更產發字第 107012001 號函。
- 二、按本條例第 3 條第 1 項規定（略摘）疑「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物……」，未規定領有同一張使用執照之部分合法建築物不得依本條例單獨重建。惟其單獨重建之建築基地，仍應依建築基地法定空地分割辦法及當地直轄市、縣（市）建築自治法令規定檢討辦理。
- 三、至於僅有建造執照未領有使用執照及面臨私設巷道可否適用本條例建築等疑義，因涉及合法建築物認定及指定建築線等事項，宜請檢具個案具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

正本：臺中市都市更新及產業發展學會(不含附件)

副本：本署資訊室(請刊登網站)、都市更新組



裝

訂

線

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：劉皓寧

聯絡電話：02-87712579

電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年12月18日

發文字號：營署更字第1091261416號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三 (1091271294_1091261416_109D2039207-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢領有使用執照建築基地於「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割，其中部分建築物擬依危老條例拆除申請重建執行疑義1事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局109年11月10日北市都授建字第1093223226號函。
- 二、查貴府依建築法第46條規定訂有「臺北市畸零地使用自治條例」，有關畸零地之定義及處理程序，該自治條例已有明文。另查建築基地法定空地分割辦法第3條及第4條規定：「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

都市發展局 1091218



BCAA1093130323

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。」、「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。」

三、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第5條規定申請程序，係由新建建築物起造人擬具重建計畫申請獲准後，取得範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意，申請獲准後，續依建築法令申請建築執照；又本署107年2月21日營署更字第1070004697號函釋（如附件），領有同一張使用執照之部分合法建築物，依建築基地法定空地分割辦法及當地直轄市、縣（市）自治法令規定檢討後，得依本條例單獨申請重建，以達危險老舊建築物之加速重建意旨；另查貴府訂有「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」，倘申請重建計畫尚涉及原使用執照內建築基地及畸零地檢討等疑義，請貴府依相關規定本於權責卓處。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署建築管理組、都市更新組

電 2020/12/18
交 15:18:03
文 章

臺北市政府都市發展局 函

臺北市中正區徐州路5號

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年11月10日

發文字號：北市都授建字第1093223226號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

地址：110臺北市信義區市府路1號
南區1樓

承辦人：盧韻如

電話：02-27208889/1999轉8516

傳真：02-27595769

電子信箱：bm1748@mail.taipei.gov.
tw

主旨：有關領有使用執照建築基地於「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割，其中部分建築物擬依危老條例拆除申請重建執行疑義，敬請釋示，請鑒核。

說明：

- 一、依本局彙整受理市民危老重建計畫申請案件執行疑義辦理。
- 二、依內政部103年5月19日內授營建管字第1030805282號函檢送會議紀錄決議一(略以)：「建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍分割之一宗建築基地，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。」(附件1)。
- 三、依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第3點第1款規定：「建築基地於75年2月3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、部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第3條第3款級第4款規定者。二、因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等地政機關完成分割登記者。」(附件2)，另依建築基地法定空地分割辦法第3條

第3款及第4款：「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。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」(附件3)，得單獨或合併鄰地申請建築，敬先敘明。

四、為本局受理危老重建計畫申請案件，相關疑義說明如下，惠請大部釋示：

- (一)申請基地原領有使用執照，惟申請危老重建範圍為部分土地，遺留部分空地未使用重建後形成畸零地(以下簡稱畸零地)，爾後無法單獨建築未符合說明二之法令規定，本案申請部分基地危老重建計畫得否予以核准重建計畫？並於申請建造執照後，畸零地再依臺北市畸零地使用自治條例第8條規定通知讓售。
- (二)申請基地原領有使用執照，惟申請危老重建範圍為部分土地，依原使用執照基地面積計算圖所示，原使用基地範圍部分為私設通路已計入基地面積及建蔽率計算，該私設通路現已分割為其他地號部分土地，並供作私設通路使用，應非屬未使用之畸零地，惟不符說明二之規定，是否仍得准其重建計畫？
- (三)申請基地原領有使用執照，惟申請危老重建範圍為部分土地，將遺留畸零地，爾後可與鄰地(未建築之空地)合併建築使用，惟畸零地將無法適用危老條例而享有容積獎勵且鄰地申請建築時亦可依臺北市畸零地自治條例第8條規定辦理，似有損及該土地之權利及未符說明二之規定，本案申請部分基地危老重建計畫得否予以核准重建計畫？
- (四)申請基地原領有使用執照，惟申請危老重建範圍為部分土地，將遺留未使用之土地非屬畸零地，爾後可單獨建築使用，惟前揭土地將無法適用危老條例而享有容積獎

勵，似有損及該土地之權利，本案申請部分基地危老重建計畫得否予以核准重建計畫？

正本：內政部

副本：

裝

訂

線

