

正本

檔 號：

保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化縣彰化市中山路2段416號

承辦人：莊明泰

電話：(04)7531242

傳真：(04)7283622

電子信箱：C620390@email.chcg.gov.tw

50051

彰化縣彰化市南郭路一段63-9號6樓

受文者：社團法人彰化縣建築師公會

發文日期：中華民國106年7月14日

發文字號：府建管字第1060234361號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份(電子檔共2個)

主旨：檢送本府106年7月4日召開「彰化縣政府與彰化縣建築師公會建築執照審查建管法令執行疑義研討會」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府106年6月26日府建管字第1060210766號開會通知單續辦。

正本：社團法人彰化縣建築師公會、彰化縣不動產開發商業同業公會、本縣各鄉鎮市公所、本府地政處、本府水利資源處、本府農業處、本府建設處城鄉計畫科、本府建設處使用管理科

副本：本府建設處建築管理科

縣長魏明谷

本案依分層負責規定授權主管處長決行

**「彰化縣政府與彰化縣建築師公會建築執照審查暨建管法令執行疑義」
會議議案**

壹、時間：106年7月4日(星期二)上午9時00分

貳、地點：彰化縣建築師公會會議室

參、主持人：戴處長瑞文

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、討論事項：

一、加強山坡地雜項執照審查有關「整地」行為之認定原則。

說明：

- 1、按「本要點適用範圍如下：(一)非都市土地已編定或變更編定為可建築用地或經核准得開發建築，其建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。(二)都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。」為加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點第2點第1及2款所明定，先予敘明。
- 2、依內政部營建署106年6月16日營署建管字第1060030851號函說明，後續是否建立整地行為認定基準或簡化程序，提起會議討論。

決議：

山坡地建築基地平均坡度在5%以下且申請內容僅涉「水土保持設施挖填(含排水溝及滯洪池等)」，不變更原地形地貌者，免送本縣山坡地雜項執照審查小組審議。

二、法院判決分割後，申請法定空地分割案件鄰地涉及違章建築處理原則。

說明：

- 1、按「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第三條或第四條規定。」為建築基地法定空地分割辦法第6條所明定，先予敘明。
- 2、申請法定空地分割案件應依建築法等相關規定檢討建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，自不得涉及違章建築等情；惟經法院判決分割者，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理，是分割後之建築基地，雖其權屬已為分別所有，惟其分割後之土地仍應符合同辦法第三條或第四條單獨申請建築之規定，故申請人仍應依建築法等相關規定檢討，惟鄰地涉及違章建築等情則依規定列入違章建築查報，提起會議討論。

決議：

經法院判決(含持據法院公證和解筆錄)分割之建築基地辦理建築基地法

定空地分割，免檢附原屬同一基地之鄰地同意書，該鄰地涉違章部分依違章程序查辦。

三、涉及違章建築之法定空地分割案件及辦理拆除執照作業次序。

說明：

涉及違章建築之法定空地分割案件應依建築法等相關規定辦理拆除執照，為避免法定空地分割文件併入拆除執照造成後續所有權人調閱資料複雜，應先辦理拆除執照完竣後再行辦理法定空地分割，提起會議討論。

決議：

申請法定空地分割案件建築基地上有違章建築，應先申請拆除且竣工後方得申請法定空地分割，以利建築套繪管制。

四、兩側臨路之建築基地檢討畸零地使用自治條例標準。

說明：

- 1、按「本自治條例所稱面積狹小基地，指建築基地深度及寬度任一項未達下列規定者：側面應留設騎樓之建築基地

使用分區		住宅區	商業區	工業區	其他使用分區
基地情形 (公尺)	正面路寬七公尺以下	6.6	6.6	8.0	6.6
	最小寬度 最小深度	12.0	11.0	16.0	12.0
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度	7.1	7.1	8.0	7.1
	最小深度	14.0	15.0	16.0	16.0
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度	7.6	7.6	8.0	7.6
	最小深度	16.0	15.0	16.0	17.0
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度	7.6	7.6	8.0	7.6
	最小深度	16.0	18.0	16.0	18.0

」為彰化縣畸零地使用自治條例第3條第2款所明定，先予敘明。

- 2、一L型基地兩側臨路且為斷面未連續沿街面形狀，則屬側面應留設騎樓之建築基地，應依上開規定檢討畸零地，惟該基地形狀特殊，依上開規定難以檢討，故申請人為規避本法採取切割土地以適用第1款規定，則造成土地過度切割且有違本法宗旨，提起會議討論。

決議：

1. 角地類型之建築基地其應留設之騎樓因基地形狀限制無法連續且於本會議紀錄發佈前已完成分割者，得依該條例所訂之「一般建築用地」表列規定檢討基地是否畸零。
2. 請依上開決議檢討修正本縣畸零地使用自治條例。

五、位於都市計畫重劃區之邊緣地區兩面以上臨路土地退縮檢討。

說明：

- 1、都市計畫內建築基地應依當地土地使用管制規則退縮建築物，則該建築基地對側非屬該都市計畫範圍，其鄰接面退縮原則為何，提起會議討論。

決議：

有關建築基地依土地使用管制要點檢討退縮疑義，應依個案情形研議。

六、配合內政部自 106 年 1 月 1 日正式廢除地目等則制度，關於都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條農業區建地目之「已建築供居住使用之合建築基地」之認定程序及認定標準。

說明：

- 1、按「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：…」為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條所明定，另內政部相關函釋檢附於後，先予敘明。
- 2、為配合內政部廢除地目等則制度，未來土地謄本登載將無建地目登載事項，有關「已建築供居住使用之合建築基地」之認定應回歸相關規定及函釋，提請討論。

決議：

請業務單位就業務需要邀集相關權責單位(地政處、農業處、建設處等)研議成立農業區建地目合法建築物專責審認小組。

七、農業區建地目之建築基地，夾雜「水」地目合併申請建築檢討標準。

說明：(權責單位:水資處、計畫科、建管科)

- 1、按「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：…」為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條所明定，先予敘明。
- 2、有關建築基地內夾雜水地目或非建地目土地，非屬上開規定准予建築使用之建築用地，應循其他方式檢討是否為已建築供居住使用之合法建築物基地，提請討論。

決議(草)：

請業務單位就個案需要邀集相關權責單位(地政處、水資處、建設處等)研議水地目與建地目土地合併交換整合方式。

八、變更高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫範圍內建築基地申請建築設置倉儲使用，其無障礙昇降機檢討標準。

說明：

- 1、按「下列地區之工廠類建築物，除依獎勵投資條例及促進產業升級條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者外，其基本設施及設備應依本章規定辦理：一、依都市計畫劃定為工業區內之工廠。二、非都市土地丁種建築用地內之工廠。」及「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：一、獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用者。二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每層樓地板面積均未達一百平方公尺。前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。」為建築技術規則建築設計施工編第十四章及第十章所明定，先予敘明。
- 2、本區設置倉儲使用建築物，是否屬建築技術規則建築設計施工編第十章適用範圍，該無障礙設施(昇降設備)是否應依上開規定設置，提請討論。

決議：

交流道特定區之建築物非屬建築技術規則第 14 章檢討適用對象，惟建築物仍應依廠房規定檢討設置無障礙設施。

九、農舍解除套繪應循「變更使用執照」申請程序及申請流程。

說明：

- 1、按「前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。」為農業用地興建農舍辦法第 12 條第 4 項所明定。
- 2、關於領有使用執照之農舍及農業用地辦理套繪管制，應依上開規定辦理變更使用執照程序解除套繪管制，提請討論。

決議：由本府統一農舍變更設計(解除套繪)申請書件資料格式。

十、本縣舊有合法房屋認定標準。

說明：

- 1、按「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：…」為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條所明定，另內政部相關函釋檢附於後，先予敘明。
- 2、為配合內政部廢除地目等則制度，未來土地謄本登載將無建地目登載事項，有關「已建築供居住使用之合建築基地」之認定應回歸相關規定及函釋，提請討論。

決議：同議題六。

陸、散會：下午12時00分

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：廖志明
聯絡電話：02-87712691
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國106年6月16日
發文字號：營署建管字第1060030851號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明(1060030851-附件.pdf)

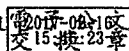
主旨：有關加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點適用範圍疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年5月16日府建管字第1060164649號函。
- 二、旨揭執行要點適用範圍1節，該要點第2點定有明文，如符合適用範圍，應依規定辦理山坡地雜項執照審查及施工查驗。另按「.....，惟對於小型工程案件，貴府得審酌個案建築條件，在兼顧山坡地開發建築之公共安全前提下，得予簡化相關作業流程。」為本署103年4月11日營署建管字第1030014747號函（如附件1）釋，來函所提對於小範圍整地行為案件，得參照上開函釋規定辦理。
- 三、至有關農業設施審查1節，本部106年6月5日內授營建管字第1060808293號函（如附件2）釋，山坡地範圍內申請興建之農業設施，該範圍維持作耕地使用部分，得不計入旨揭執行要點適用範圍之基地面積計算，併予敘明。

正本：彰化縣政府

副本：本署建築管理組



建設處 收文:106/06/16



1060207698

2 附件隨送

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：廖志明

聯絡電話：02-87712691

電子郵件：halbert@cpaml.gov.tw

傳真：02-87712709

裝

受文者：本部營建署建築管理組



發文日期：中華民國106年6月5日

發文字號：內授營建管字第1060808293號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關位於山坡地範圍內之農業設施是否應依加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點辦理審查疑義1案，請查照。

訂

說明：

- 一、依據行政院農業委員會106年4月18日農企字第1060210606號函辦理，並復本部營建署案陳貴府106年2月20日府工管二字第1060113120號函。
- 二、按「復查加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點之適用範圍，該執行要點第二點已有明文。本案一般管制區申請雜項執照之基地為面積在三千平方公尺以上之山坡地，且涉及整地者，自應依前揭執行要點之規定辦理。但其申請興建農業住宅或農舍時，如係屬其應配合檢討之耕地面積，且仍維持作耕地使用者，得不計入前開執行要點適用範圍之基地面積計算。」為內政部90年3月23日台90內營字第9082975號函釋，有關山坡地範圍內申請興建之農業設施，該範圍維持作耕地使用部分，得不計入旨揭執行要點適用範圍之基地面積計算。如有

線

個案疑義，係屬貴府權責，請本於權責卓處。

正本：臺南市政府

副本：行政院農業委員會、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、6直轄市政府（臺南市政府除外）、臺灣14縣（市）政府、連江縣政府、金門縣政府、本部營建署建築管理組、資訊室〔請刊登網站〕



部長 葉俊榮

訂

線

檔 號：

保存年限：

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：廖志明

聯絡電話：02-87712691

電子郵件：halbert@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

裝
受文者：建築管理組

發文日期：中華民國103年4月11日

發文字號：營署建管字第1030014747號


類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

訂
主旨：有關貴府執行加強山坡地雜項執照及施工查驗執行要點
疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 
- 一、復貴府103年3月7日府經建字第1030028732號函。
 - 二、為加強山坡地雜項執照審查及施工查驗，以維護山坡地開發建築之公共安全，本部特訂有「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」，該要點第2點及第4點規定，「本要點適用範圍如下：（一）非都市土地已編定或變更編定為可建築用地或經核准得開發建築，其建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。（二）都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。（三）其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者。」、「審查小組由直轄市、縣（市）政府指派召集人及業務相關人員，並聘請具都市計畫、建築及山坡地專門技術之專家學者五人以上共同組成。審查小組或委託外審之作業程序由直轄市、縣

(市)政府另定之。」是如符合上開適用範圍，自應依規定辦理山坡地雜項執照審查及施工查驗，惟對於小型工程案件，貴府得審酌個案建築條件，在兼顧山坡地開發建築之公共安全前提下，得予簡化相關作業流程。

三、另查地質法第8條及第11條規定：「土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。但緊急救災者不在此限。前項以外地區土地之開發行為，應依相關法令規定辦理地質調查。」「依第八條第一項規定應進行基地地質調查及地質安全評估者，應於相關法令規定須送審之書圖文件中，納入調查及評估結果。審查機關應邀請地質專家學者或前條第一項規定之執業技師參與審查，或委託專業團體辦理審查。但具有自行審查能力者，不在此限。」是地質敏感區後續發布後，如建築基地位處地質敏感區者，申請建造執照或雜項執照前，無其他應依地質法進行基地地質調查及地質安全評估之土地開發行為者，主管建築機關應審查該評估結果報告，另本署103年3月5日營署建管字第1032903706號函(諒達)送召開「因應地質敏感區公告後建築管理配合事宜」會議記錄釋示在案，併予敘明。

正本：嘉義縣政府

副本：本署建築管理組

署長 丁育屏 請假
副署長 許文龍 代行



內政部營建署

AG Office of the Ministry of the Interior, Republic of China

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 © 2017 All Rights Reserved.



內政部營建署

Ministry of the Interior
Department of Urban Planning and Construction

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（[內附件一](#)），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（[內附件二](#)），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（[內附件三](#)），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 © 2017 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>八十五年修正條文</p>	<p>八十五年修正前條文</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>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>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基地於都市計畫發布後經變更為建築地目者，其建築物及使用，應依左列規定辦理：</p> <p>一、建築物高度不得超過十四公尺，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，而臨二十公尺以上道路及軟體工業，其中申請開發事業計畫、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築地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布後經變更為建築地目者，其建築物及使用，應依左列規定辦理：</p> <p>一、建築物高度不得超過十四公尺，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，而臨二十公尺以上道路及軟體工業，其中申請開發事業計畫、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，故原條文為編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>七</p>

後即無法申請
建築使用，顯係
法令之未臻周
延，故爰建議修
正，以確保土地
所有權人之權
益。

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，已取得地項權利之人，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 登記機關對審查無異之登記案件，應於公告十五日內，會同所有權人，應查明左列事項：

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、公告起算日期。

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，並即於原公告之地點重新公告十五日。

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處理。

第七十條 登記機關調查土地權利爭執事件，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，由當事人自行協議，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，登記機關應依該項權利人提出之調處結果。

三、調處，應作成書面記錄，並經當場調處後，由當事人及調查人員簽名或蓋章。

四、第二次調處結果，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向該管法院聲明異議，並應於該管法院聲明異議之日起三日內將該項本送登記機關，逾期不送者，依調處結果辦理之。

五、登記申請人不願調處結果，未於前項規定期間內起訴者，應即向其登記之申請，並以副本移送異議人。

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，必須編繪地籍圖時，得準用地籍圖辦理登記，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、實地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或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實地建築管理前有關該建物之左列文件之一：

一、曾於該建物投標之戶籍謄本。

二、門牌編訂證明。

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，應另編建築，單獨登記，並依左列規定辦理：

一、同一建物所有權人共同使用部分，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，另編建築，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當使用共同使用部分者，得予除外。

二、區分所有建物共同使用部分應建立標示，及加附區分所有建物共同使用部分附表，其建築，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掛號其在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建築，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，除本款規定者外，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

五、依商標法或條例作成之判斷，判斷書文件或送達之日。

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房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位註明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如者不實，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，應附具證明文件。

依前項規定申請登記，於登記完畢前，優先購買權人以四提出異議者，除其優先購買權已依法視為放棄者外，登記機關應即回登記之申請。

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，逕向該管地政處或收買土地機關及權利人，備置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，於區分所有建物建同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所受之情形，不適用之。

第八十四條 部分共有入就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或抵押權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有入，及於登記申請書備註欄註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：建築管理組

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

彰化縣政府與彰化縣建築師公會建築執照審查建管法令執行疑義研討會會議記錄

一、時間：民國 106 年 7 月 4 日 上午 9 時

二、地點：彰化縣建築師公會會議室

三、出席人員：

縣 府：

趙志強 郭立昇 李元 蔡耀慶 楊開朝
 陳廣武 李仕霖 莊明春 鄭淑騏 胡復光
 溫志偉 謝宏庭 趙金成
 陳威宏 黃瑞廷 楊宏達 楊駿琦 陳永欽
 許青雲

不動產開發商業同業公會：

理事長：吳水富 黃明仁(轉) 陳永欽(轉)
 洪文斌

建築師公會：

黃志強 李元 洪文斌 謝宏庭 趙金成
 曹登貴 李仕霖 莊明春 鄭淑騏 胡復光
 吳鴻森 楊宏達 楊駿琦 陳威宏 許青雲
 陳栢洲 洪文斌 莊明春 鄭淑騏 胡復光
 李元 洪文斌 謝宏庭 趙金成
 莊明春 鄭淑騏 胡復光

公所名稱	106年7月4日上午9時 法規簽到
芬園鄉公所	石嵩碩
花壇鄉公所	王老仁
秀水鄉公所	
鹿港鎮公所	蕭明也
福興鄉公所	賴信仁
線西鄉公所	鄭嘉嘉
和美鎮公所	陳桂雲
伸港鄉公所	
員林市公所	張民益 何力笑 江明正 陳偉忠
社頭鄉公所	張家瑞
永靖鄉公所	何厚名
埔心鄉公所	陳昭男
溪湖鎮公所	
大村鄉公所	
埔鹽鄉公所	施慶煌
田中鎮公所	
北斗鎮公所	劉素貞 張均輔
田尾鄉公所	莊雅如
埤頭鄉公所	林亞超
溪州鄉公所	王世如
竹塘鄉公所	
二林鎮公所	洪詩如
大城鄉公所	林劍澤
芳苑鄉公所	王嘉雄
二水鄉公所	
彰化市公所	洪敬添