

臺北市政府地政局 函

社團法人 台北市地政士公會 轉通知 中華民國106年6月5日
(106)北市地公(9)字第 0839 號

受文者：社團法人台北市地政士公會

發文日期：中華民國106年6月1日

發文字號：北市地登字第10631421600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函及附件影本各1份(31421600A00_ATTCH1.pdf、31421600A00_ATTCH2.pdf)

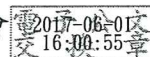
主旨：內政部函為保障消費者權益及避免衍生交易糾紛，請於受理土地買賣登記相關案件時，協助宣導法定空地不得建築之觀念，並提醒是否屬已核准建築執照之土地，得洽建管機關查詢，轉請查照。

說明：

- 一、依內政部106年5月25日台內地字第1061352610號函辦理，並檢附該函及附件影本各1份。
- 二、副本抄送社團法人台北市地政士公會及社團法人臺北市第二地政士公會（檢送內政部函影本1份，請轉知所屬會員協助宣導）。

正本：臺北市各地政事務所

副本：社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市第二地政士公會



檔 號：

保存年限：

內政部 函

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國106年5月17日

發文字號：台內營字第1060806934號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (附件一 1060806934-會議紀錄.pdf)

主旨：檢送106年5月3日召開之研商「法定空地買賣移轉及土地登記事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部106年4月13日台內營字第1060805240號開會通知單續辦。

正本：法務部、內政部法規委員會、內政部地政司、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、本部營建署都市計畫組、建築管理組(高組長文婷、樂副組長中丕、楊簡任技正哲維、盧科長昭宏)

副本：本部營建署(建築管理組)(含附件)



內政部地政司



1061352610

106/5/17

研商「法定空地買賣移轉及土地登記事宜」會議紀錄

壹、時間：106 年 5 月 3 日（星期三）上午 09 時 30 分

貳、地點：本部營建署 107 會議室

參、主席：本部林常務次長慈玲

記錄：吳芷恩

肆、出席人員（如簽到簿）

伍、結論：

議題一：法定空地因都市計畫公共設施闢建而與原基地不連續者，得否依都市計畫用途使用及後續申請建築之疑義，提請討論。

決議：

- (一) 都市計畫藉由建蔽率與容積率的管制，規定建築基地應留設適當比例的空地、可建築樓地板面積、預估合理的居住人口數等，以健全都市發展並保障土地及建築物所有權人之權益。建築基地應留設之法定空地，建築法第 11 條並已明確規定「不得重複使用」，合先敘明。
- (二) 本案原核准建築執照基地之法定空地，依都市計畫闢建公共設施後，雖與原基地不連續，惟因該法定空地實已納入原核准建築執照中，有關建蔽率及容積率之整體檢討計算，性質尚屬原建物基地之法定空地，若因此得另行個別計算建蔽率及容積率，除已增加該地區都市計畫整體建蔽率及容積率，影響管制目的，亦違反法定空地不得重複使用之規定，並造成原建築基地法定空地減少，影響其建物所有權人之權益，故仍應依本部營建署 104 年 6 月 22 日營署建管字第 1040036743 號函釋：「……都市計畫道路對側之土地，倘經

貴府認定屬法定空地者，於建築基地未改建前，不因部分基地土地受都市計畫道路開闢之因素而改變性質。惟原基地重建時，應視為二基地分別計算建蔽率與容積率。」辦理。

議題二：建築基地內之法定空地於土地登記簿內尚無相關記載資訊，易造成土地所有權買賣上之爭議，提請討論。

決議：

- (一) 為保障消費者權益，加強地政單位與建管單位之橫向聯繫，有關已核准建造執照之建築基地於土地登記簿加註事宜，請營建署研修建築基地法定空地分割辦法，增訂直轄市或縣(市)主管建築機關核發建造執照後，應同時將建築基地之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，以利地方建管及地政單位依循辦理。
- (二) 建築基地法定空地分割辦法係於 75 年 1 月 31 日訂定發布，惟地政機關自 89 年 6 月 1 日起，始於辦理建物第一次測量登記時，分別於土地登記簿標示部及建物登記簿標示部之其他登記事項欄加註建築基地地號。介於 75 年 1 月 31 日至 89 年 6 月 1 日之期間內，皆未特別加註建築基地地號資訊，易造成類似本案之爭議，爰請營建署另案邀集地政司、各直轄市、縣(市)政府研議該段期間內，有關回溯建檔原建築基地地號之清冊，及送地政機關辦理補註記等執行措施，至原建築基地地號如有後續地號重測、分割等事宜，亦得請地政單位協助處理。
- (三) 另請地政司研議如何在地政單位受理土地買賣登記相關案件時，協助宣導法定空地不得建築之觀念，並提醒是否屬已核准建築執照之土地，得洽建管機關查詢，以減少民眾可能之

損失。

議題三：有關因土地登記簿內無揭示相關記載資訊，而造成土地所有權人因買賣產生損失，政府有無代位求償之可行性，提請討論。

決議：

- (一) 依國家賠償法第2條第2項後段規定，公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者，國家應負損害賠償責任。其損害賠償請求權之行使，依司法院釋字第469號解釋文首段所言，須符合「法律規定之內容目的係為保護人民生命、身體及財產等法益」、「法律對主管機關應執行職務行使公權力之事項規定明確，該管機關公務員依此規定對可得特定之人所負作為義務已無不作為之裁量餘地」等要件，始得依國家賠償法第2條第2項後段，向國家請求損害賠償；惟依照現行建築或地政相關法規並無強制註記之規定，此類案件得否依國家賠償法第2條第2項後段請求國家損害賠償，應依上開司法院解釋文所列之要件判斷之。
- (二) 查立法院業於106年4月25日三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，依該條例規定申請重建時，訂有相關建築容積率獎勵、建蔽率及建築高度放寬規定，爰本個案請高雄市政府得依上開條例予以協助輔導。

陸、散會(12時10分)

內政部會議簽到簿

一、開會事由：研商「法定空地買賣移轉及土地登記事宜」會議				
二、時間：106 年 5 月 3 日（星期三）上午 09 時 30 分				
三、地點：本部營建署 107 會議室				
四、主席：本部林常務次長慈玲 林常玲 記錄：吳芷恩 吳世恩				
五、出席機關（單位）及人員：				
單位(人員)名稱	職稱	簽到處	職稱	簽到處
法 務 部	科長	陳忠興		
本部法規委員會	專員	吳新泰		
本部地政司	專門委員	陳志豪		
	科員	江慧禎	江慧禎	
本部營建署 (都市計畫組)	副工程司	許嘉緯		

單位(人員)名稱	職稱	簽到處	職稱	簽到處
臺北市政府	股長	鄭人豪		
新北市政府	視察	林志阿	科員	張建榮
桃園市政府				
臺中市政府	都發局請假			
臺南市政府	科員	劉煥		
高雄市政府	副處長	江俊昌	科長	王名玲
基隆市政府				
新竹市政府				
新竹縣政府				
苗栗縣政府				
彰化縣政府				
基隆市政府	科長	粘世孟		
新竹市政府				
南投縣政府				
雲林縣政府				
嘉義市政府				
嘉義縣政府				
屏東縣政府	地政處請假			
宜蘭縣政府	技士	詹淑美		
花蓮縣政府				

單位(人員)名稱	職稱	簽到處	職稱	簽到處
臺東縣政府	建設處請假			
澎湖縣政府				
金門縣政府	約僱人員	陳振豪		
連江縣政府				
本部營建署(建築管理組)				
高組長文婷				
樂副組長中正		蔡中正		
楊簡任技正哲維		楊柏維		
盧科長昭宏		盧昭宏		

內政部 函

受文者：臺北市政府地政局

發文日期：中華民國106年5月25日

發文字號：台內地字第1061352610號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(附件請至本部附件下載區 <http://DOC.DL1.moi.gov.tw/DL/DL1/DLI100.aspx> 以
發文字號及發文日期下載。) 識別碼：42XB9ZE5

主旨：為保障消費者權益及避免衍生交易糾紛，請於受理土地買賣登記相關案件時，協助宣導法定空地不得建築之觀念，並提醒是否屬已核准建築執照之土地，得洽建管機關查詢，請查照並轉知所轄地政事務所。

說明：依據本部106年5月17日台內營字第1060806934號函檢送106年5月3日召開研商「法定空地買賣移轉及土地登記事宜」會議紀錄之議題二決議(三)辦理，檢附前揭函影本1份。

正本：各直轄市政府地政局、各縣(市)政府

副本：本部營建署

