

檔 號：  
保存年限：

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：蔡志祥  
聯絡電話：02-87712345轉2700  
電子郵件：chih-shiang@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年5月6日  
發文字號：營署建管字第1032907851號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送本署103年5月1日召開研商領得建造執照之建築基地  
，因辦理地籍圖重測作業致原有土地面積減少之執行疑義  
會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本署103年4月17日營署建管字第1032906683號開會通  
知單續辦。

正本：新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府地政局、臺北市政府捷  
運工程局、臺北市建築管理工程處、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、臺  
灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、交通部臺灣區國道高速  
公路局、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、科技  
部新竹科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、科技部中部科學  
工業園區管理局、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、玉山國家公園  
管理處、太魯閣國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、金門國家公園管理處、  
海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、行政院農業委員會屏東農業生物技  
術園區籌備處、中華民國全國建築師公會、內政部地政司

副本：本署建築管理組、謝組長偉松（以上均含附件）





研商領得建造執照之建築基地，因辦理地籍圖重測作業致  
原有土地面積減少之執行疑義會議紀錄

壹、開會時間：103年5月1日（星期四）上午9時30分

貳、開會地點：本署105會議室

參、主持人：謝組長偉松

肆、出（列）席單位及人員：如簽到單 記錄：蔡志祥

伍、案由說明：

一、依據新北市政府工務局103年3月19日北工建字第1030379716號及103年2月6日北工建字第1030160336號函辦理。

二、按「關於重測前依照都市計畫新建房屋之基地，與重測後之面積有所差異時如何處理，前經行政院69年4月2日台69內3646號函示略以：『已新建房地須照所有權面積，依都市計畫法之建蔽率規定建地面積比例，與重測之面積及公差無關，惟原地籍面積多於重測面積者，其建蔽率可能超過規定比例，此因測量之誤差可以不追究。』本案建築物於重測前既經核發建造執照，重測後興建完成，其因重測結果致使基地面積減少發生法定空地不足，如合於上開行政院函規定者，得依法核發使用執照。」本部70年10月16日台內營字第43370號函已有明示，另有關建築基地領得使用執照後，辦理法定空地分割，並經重測公告確定新地號、面積，其與原核准基地面積不符致鄰地申請建築，應否暫緩核發建築執照1案，前經本部84年12月22日台（81）內營字第8407773號函釋：「原有建築物因地政機關辦理地籍重測以致基地面積有所短少，應無須重新補足法

定空地」在案。

三、案據新北市政府工務局前揭103年2月6日函說明二及四稱：「緣案為臺北市政府捷運工程局所起造領有102重建字第708號建造執照（尚未辦理開工），申請基地為三重埔段後埔小段35地號等10筆土地（重測後為成功段1007等10筆地號土地），屬捷運新莊線三重站捷六用地，總面積為10,098平方公尺，因辦理地籍圖重測作業，減少面積180.3平方公尺（比例為1.78%），重測後為9,917.7平方公尺；今該局表示，本案執照倘因上述辦理變更設計，將減少基準、都獎及捷獎容積樓地板面積1,063.85平方公尺，概估減損約1.6億元，並初估因重測損失土地價值為1,204萬3,954元」、「查旨揭建造執照案尚未辦理開工及尚無興建建物，惟該建築基地因地籍重測後致面積減少，如欲辦理變更設計其建蔽率已超過規定比例，得否比照上揭函釋規定，其因測量之誤差不予追究，續予辦理本案變更設計事宜」。

四、案經本署103年2月18日營署建管字第1030008023號函請新北市政府會同重測單位具體說明辦理地籍圖重測依據及目的，及減少面積與比例之值是否合於誤差比例，據新北市政府工務局前揭103年3月19日函說明二及三稱：「關於本件辦理地籍圖重測作業相關情形，茲經新北市政府地政局103年3月3日北地測字第1030356890號函說明四：『依地籍重測地籍調查表相關資料所載，臺北市政府捷運工程局管有旨揭地號等10筆土地，經通知辦理地籍調查、協助指界，該局皆派員至現場辦理，其結果依照計畫道路線、區界線或為參照舊地籍圖或其他可靠資料施測，並經到場人員同意且於地籍調查表及補正

表認章，重測人員據此指界範圍，測定各宗土地位置、形狀、大小，其面積之增減實為依循土地所有權人指界範圍進行測量之結果，非因測量誤差所造成，另查法令亦無所詢土地減少面積之比例值是否合於測量誤差比例之相關規定。本案重測成果業經102年9月25日至10月25日公告30日期滿，並辦理土地標示變更登記完竣，爰重測相關程序皆已完備並依規定辦理』、「另關於『已領得建造執照且已辦理施工之建築基地，因地政機關辦理地籍圖重測作業致原有土地面積減少』之情形，本局以往均遵依旨揭函釋規定辦理；至已領得建造執照惟尚未辦理開工之建築基地，期望『仍以未重測前之謄本面積計算建築基地面積、樓地板面積及容積樓地板面積』，經查本局尚無相關辦理案例可循……。」

- 五、為釐清案情，請新北市政府具體說明本案辦理建造執照與地籍重測之時間點，並研提處理意見討論；另請各直轄市、縣（市）及特設主管建築機關說明轄內類此案件之處理原則。

#### 陸、會議結論：

- 一、據臺北市政府捷運工程局說明，捷運新莊線三重站聯合開發案於97年與投資人簽約，並自98年起由投資人辦理都市設計審議、環境影響評估、申請建造執照等作業，均以地籍圖重測前土地登記謄本所載地號面積據以辦理。次按新北市政府表示，本案建造執照於102年7月掛件申請，並於102年10月17日核發，執行放樣勘驗申報審查時，監造建築師應查核現況放樣結果是否與地籍複丈成果有否相符，並做成書面紀錄以確認查驗結果；本案地籍圖重測成

果業經102年9月25日至10月25日公告期滿，並即辦理土地標示變更登記完竣。另據臺北市政府捷運工程局表示，之前委託測量公司依據與地籍圖重測相同之界址範圍、位置、形狀、大小進行現場實測，測得之建築基地面積與地籍圖重測前一致。是以，本案在界址範圍、位置、形狀、大小均與地籍圖重測相同之情況下，何以不同單位測得之建築基地面積有所差距，因事涉地籍測量相關問題，請新北市政府自行查明釐清。

二、本案辦理開工後，有關地籍圖重測前後建築基地面積差異問題，可否作為不應歸責於起造人之事由，酌予增加建築期限1節，涉及新北市建築管理規則相關規定，請新北市政府本於職權依法核處。

三、綜上，本部70年10月16日台內營字第43370號及84年12月22日台（81）內營字第8407773號函，係基於信賴保護原則所為之函釋，如前所述，本案自98年起歷經多年以地籍圖重測前土地登記謄本辦理都市設計審議、環境影響評估、申請建造執照等作業，相關權利及義務應已確定，且新北市政府於102年10月17日地籍圖重測成果公告期間核准建造執照，發照日期為102年10月31日，是本案有無信賴保護原則，而有本部前揭70年10月16日及84年12月22日之適用，及符合增加建築期限之要件，請新北市政府本於權責就個案判定核處。

柒、臨時動議（無）。

捌、散會：上午11時。

## 內政部營建署會議簽到單

一、開會事由：研商領得建造執照之建築基地，因辦理地籍圖重測作業致原有土地面積減少之執行疑義會議

二、開會時間：103年5月1日（星期四）上午9時30分

三、開會地點：本署105會議室

四、主持人：謝組長偉松 謝偉松

記錄：蔡志祥

五、出（列）席單位及人員：

單位	職稱	簽名	職稱	簽名
新北市政府工務局	技士	張統開		
新北市政府城鄉發展局	(請假)			
新北市政府地政局	技士	游士閔		
臺北市府捷運工程局	副處長	魏國華	副主任 兼工程司 辦事員	林文祺 葉松茂 許雅心
臺北市建築管理工程處	工程師	吳日照		
臺中市政府	(請假)			
臺南市政府				
高雄市政府	(書面意見)			
基隆市政府	技士	楊朱坤		
桃園縣政府	技士	劉國軒		
新竹縣政府				
新竹市政府				
苗栗縣政府				
南投縣政府	技士	陳西杰		
彰化縣政府				

雲林縣政府				
嘉義縣政府				
嘉義市政府				
屏東縣政府				
宜蘭縣政府	科長	林志明		
花蓮縣政府				
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
金門縣政府				
福建省連江縣政府				
交通部國道高速公路局				
經濟部水利署臺北水源特定區管理局	正工程師	李崇龍		
經濟部加工出口區管理處				
科技部新竹科學工業園區管理局	技士	黃信財		
科技部南部科學工業園區管理局				
科技部中部科學工業園區管理局	技正	吳維庭		
陽明山國家公園管理處	技士	陳咸武		
雪霸國家公園管理處				
玉山國家公園管理處	技士	張雅慈		
太魯閣國家公園管理處				
墾丁國家公園管理處	技士	李明勇		



金門國家公園管理處				
海洋國家公園管理處				
台江國家公園管理處				
行政院農業委員會 屏東農業生物技術園區 籌備處	技士	詹推亭		
中華民國全國建築師 公會		章聖雄		
內政部地政司	技士	唐家宏		
本署建築管理組		黃仁鋼		
潤泰創新國際(股)公司	副總經理	→ 國榮		

