



有關貴局函詢2宗建築基地合併為1宗建築基地（涉及領有使用執照越界建築物）疑義1案，復如說明，請查照。

建築管理組

最後更新日期：2022-09-06

內政部營建署111.09.06營署建管1110066380號函

說明：

- 一、復貴局111年8月26日中市都管字第1110183896號函。
- 二、按建築法第73條第2項、第3項及建築物使用類組及變更使用辦法相關規定（如附件1），業針對建築物應辦理變更使用執照範疇明定在案，合先敘明。
- 三、另查本部75年11月27日台（75）內營字第450712號函釋，業針對領有使用執照之越界建築物申辦基地調整事宜釋示在案（如附件2）。
- 四、旨揭疑義涉及個案事實認定，為當地主管建築機關權責，請依上開法令、函釋及貴局相關建築管理自治法規相關規定意旨，就個案事實本於職權核處。

附件

發布日期：2022-09-06

內政部營建署版權所有 © 2022 All Rights Reserved.

內政部營建署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：蔡瑞艇

聯絡電話：02-87712698

電子郵件：104042@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：建築管理組

發文日期：中華民國111年9月6日

發文字號：營署建管字第1110066380號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二、三

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：FFGRBV)

主旨：有關貴局函詢2宗建築基地合併為1宗建築基地（涉及領有使用執照越界建築物）疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年8月26日中市都管字第1110183896號函。
- 二、按建築法第73條第2項、第3項及建築物使用類組及變更使用辦法相關規定（如附件1），業針對建築物應辦理變更使用執照範疇明定在案，合先敘明。
- 三、另查本部75年11月27日台（75）內營字第450712號函釋，業針對領有使用執照之越界建築物申辦基地調整事宜釋示在案（如附件2）。
- 四、旨揭疑義涉及個案事實認定，為當地主管建築機關權責，請依上開法令、函釋及貴局相關建築管理自治法規相關規定意旨，就個案事實本於職權核處。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：各直轄市及縣(市)政府、7特設機關-1、8特設機關-2(國家公園)、本署資訊室(請協助刊登最新消息/解釋函彙編)、建築管理組(均含附件)

署長 吳勝修



條文內容

法規名稱：建築法 EN

法規類別：行政 > 內政部 > 營建目

- 第 73 條
- 1 建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣（市）政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：
 - 一、偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物。
 - 二、因興辦公共設施所需而拆遷具整建需要且無礙都市計畫發展之建築物。
 - 三、天然災害損壞需安置及修復之建築物。
 - 四、其他有迫切民生需要之建築物。
 - 2 建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。
 - 3 前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。
 - 4 第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

所有條文

法規名稱：建築物使用類組及變更使用辦法

修正日期：民國 111 年 03 月 02 日

法規類別：行政 > 內政部 > 營建目

附檔：
附表一：建築物之使用類別、組別及其定義.PDF
附表一：建築物之使用類別、組別及其定義.DOC
附表二、建築物使用類組使用項目舉例.PDF
附表三、建築物變更使用原則表.PDF
附表四、建築物變更使用類組規定項目檢討標準表.PDF
附表五：建築物主從用途關係表.PDF
附表五：建築物主從用途關係表.DOC

- 第 1 條 本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。
- 第 2 條 1 建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。
2 前項建築物之使用項目舉例如附表二。
3 原核發之使用執照未登載使用類組者，該管主管建築機關應於建築物申請變更使用執照時，依前二項規定確認其類別、組別，加註於使用執照或核發確認使用類組之文件。建築物所有權人申請加註者，亦同。
- 第 3 條 建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。
- 第 4 條 建築物變更使用類組規定檢討項目之各類組檢討標準如附表四。
- 第 5 條 建築物變更使用類組，應以整層為之。但不妨害或破壞其他未變更使用部分之防火避難設施且符合下列情形之一者，得以該樓層局部範圍變更使用：
一、變更範圍直接連接直通樓梯、梯廳或屋外，且以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓板、防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
二、變更範圍以符合建築技術規則建築設計施工編第九十二條規定之走廊連接直通樓梯或屋外，且開向走廊之開口以具有一小時以上防火時效之防火門窗等防火設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
- 第 6 條 1 建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者，應同時符合各使用類組依附表三規定之檢討項目及附表四規定之檢討標準。但符合下

列各款規定者，得以主用途之使用類組檢討：

- 一、具主從用途關係如附表五。
 - 二、從屬用途範圍之所有權應與主用途相同。
 - 三、從屬用途樓地板面積不得超過該使用單元樓地板面積之五分之二。
 - 四、同一使用單元內主從空間應相互連通。
- 2 建築物有連跨複數樓層，無法逐層區劃分隔之垂直空間，且未以具有一小時以上之牆壁、樓板及防火門窗等防火構造及設備區劃分隔者，應視為同一使用單元檢討。
 - 3 同一使用單元內之各種使用類組應以該使用單元之全部樓地板面積為檢討範圍。

第 7 條

建築物申請變更為 A、B、C 類別及 D1 組別之使用單元，其與同樓層、直上樓層及直下樓層相鄰之其他使用單元，應依第五條規定區劃分隔及符合下列各款規定：

- 一、建築物之主要構造應為防火構造。
- 二、坐落於非商業區之建築物申請變更之使用單元與 H 類別及 F1、F2、F3 組別等使用單元之間，應以具有一小時以上防火時效之無開口牆壁及防火構造之樓地板區劃分隔。

第 8 條

本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：

- 一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。
- 二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。
- 三、防火避難設施：
 - (一) 直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。
 - (二) 走廊構造及寬度之變更。
 - (三) 緊急進口構造、排煙設備、緊急照明設備、緊急用升降機、屋頂避難平臺、防火間隔之變更。
- 四、供公眾使用建築物或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用建築物之消防設備之變更。
- 五、建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。
- 六、建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更。
- 七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備。
- 八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。

- 第 9 條
- 1 建築物申請變更使用無須施工者，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，發給同意變更文件，並核定施工期限，最長不得超過二年。申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展期六個月，並以一次為限。未依規定申請展期或已逾展期期限仍未完工者，其同意變更文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。
 - 2 領有同意變更文件者，依前項核定期限內施工完竣後，應申請竣工查驗，經直轄市、縣（市）主管建築機關查驗與核准設計圖樣相符者，發給變更使用執照或核准變更使用文件。不符合者，一次通知申請人改正，申請人應於接獲通知之日起三個月內，再報請查驗；屆期未申請查驗或改正仍不合規定者，駁回該申請案。
 - 3 建築物申請變更使用須增設停車空間於鄰地空地時，其鄰地所有權人得出具附有期限之土地使用權同意書，直轄市、縣（市）主管建築機關應發給附有相應期限之變更使用執照或核准變更使用文件。
- 第 10 條 建築物申請變更使用時，其違建部分依違章建築處理相關規定，得另行處理。
- 第 11 條
- 1 本辦法自中華民國一百年十月一日施行。
 - 2 本辦法修正條文自發布日施行。

資料來源：全國法規資料庫

內 政 部 (函)

限年存保		號 檔	
送 別		密 等	
受 文 者		台 灣 省 政 府 建 設 廳	
副 本		台 北 市 政 府 工 務 局 (兼 復 75.8.8. 北 市 工 建 字 第 六 六 〇 二 三 號 函) 高 雄 市 政 府 工 務 局 (兼 復 75.11.3. 高 市 工 務 建 字 第 三 五 一 二 號 函) 法 規 會 / 營 建 署	
批 示		擬 辦	
文 發		日 期 中 華 民 國 七 十 五 年 十 一 月 廿 七 日 號 字 台 (75) 內 營 字 第 四 五 〇 七 一 二 號 附 件	
主 旨：關於領有使用執照之建築物，其建築面積與使用執照相符，但部分占用鄰地，申請人取得鄰地之所有權或使用權，應如何辦理更正，復請查照。			
說 明： 一、復貴廳 75.7.15. 建四字第二九五五三號函。 二、建築物越界申請變更使用執照基地，為符實際、簡化程序應由申請人檢具取得占			

有鄰地之所有權狀或基地使用權同意證明及相關圖說（如地盤圖、地籍套繪圖等）
，申辦基地調整，變更使用執照之基地面積、地號及法定空地面積。

部長 吳伯雄

副本

裝訂線

(函) 部 政 內

限年存保													
號 檔													
<p>說明：</p> <p>一、復 貴廳 80 11 6 (80) 建四字第四八〇〇〇號函。</p> <p>二、按使用執照僅為建物使用之許可，此為建築法第二十六條第一項規定至明</p>	<p>發使用執照時，可否同時准予變更部分起造人乙案，復請 查照。</p>	<p>主旨：關於領有使用執照之越界建築物，已取得鄰地所有權，辦理基地調整換</p>	<p>示 批</p>	位 單 文 行		受 文 者	速 別	密 等					
				副 本	正 本				建 築 管 理 組				
				辦 擬		本 部 營 建 署 建 管 組		台 灣 省 政 府 建 設 廳					
						文 發		件 附		號 字 期 日			
				8073760		台 (80) 內 營 字 第 號		中 華 民 國 八 十 年 十 二 月 十 二 日					

A3201

。是建築物已取得使用執照，建築程序即告終結；其因越界建築辦理基地調整換發使用執照，仍請依本部75.11.27台(75)內營字第4507一二號函辦理，與變更部分起造人無涉。



部長 吳伯雄

依權責劃分規定授權業務主管決行

副本

內政部 函

受文者：本部營建署建築管理組

機關地址：1000 台北市徐州路五號

聯絡人：樂中丕

聯絡電話：(02) 八七七二七〇二

傳真電話：(02) 八七七二二七〇九

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年一月二十八日

發文字號：台內營字第0930081806號

附件：如說明

主旨：關於函詢已領得使用執照但涉及越界建築之建築物，可否申請辦理變更使用執照

乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府九十二年十二月九日北府工建字第0920741375號函。

二、按「關於使用執照核發後，主管建築機關發現錯誤，究應如何辦理」乙案；查行政官署對其已為之行政行為，如發覺於法令有違誤之處，基於公益上之理由，得自動予以更正或撤銷，行政法院五十九年四月二十二日判字第一四一號著有判例。一、查領有建築執照之起造人是否依照核定圖樣及建築法規實施建築，事屬主管建築機關之權責，至於越界建築不論其侵占之土地為公私所有均屬於民事範圍，宜由當事人循司法途徑解決。「分別為本部八十六年十一月二十六日台(86)內營字第8608801號函(如附件)及五十年八月十二日台內地字第64458號代電所釋，合先敘明。」

三、

案據貴府前揭號函稱，「元智大樓」涉越界建築，使用台北縣板橋市亞東段一〇五二、一〇五五、一〇五五、一〇五五號共計四筆土地，事發之後已購買同段一〇三五之二、一〇五四之二、一〇五五之二、一〇五五號土地，已函請土地所有權人循司法途徑或雙方自行協同解決在案。現「元智大樓」擬辦理變更使用執照，

雖然土地權利證明文件非屬建築法規定申請變更使用執照應檢附之書圖文件，且
侵占土地屬於民事範圍，惟建築物已有越界建築，其使用執照效力不無疑義，
基於公益上之理由，應請貴府就個案違規事實，先依行政程序法規定檢討該使用
執照之效力與處分，如非屬無效或得以補正未予撤銷者，再依規定辦理變更使用
執照事宜。

正本：台北縣政府
副本：本部法規委員會、本部營建署建築管理組、本部營建署建築管理組三科

部長余政憲