

內政部國土管理署 開會通知單

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年12月21日

發文字號：國署計字第1120558685號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

開會事由：使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法（草案）
機關研商會議（第2次）

開會時間：112年12月29日(星期五)上午9時30分

開會地點：本署601會議室

主持人：蘇組長崇哲

聯絡人及電話：吳勇霆02-87712966，10012724@cpami.gov.tw

出席者：國家科學及技術委員會、經濟部、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、宜蘭縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、本部地政司（涉農村地區土地重劃）、法制處、本署建築管理組、國土計畫組廖副組長文弘、朱簡任視察偉廷、蔡簡任正工程司玉滿、楊科長婷如、特域規劃科

列席者：

副本：本署警衛室

備註：

- 一、檢附會議議程資料1份，並請持本開會通知單進出本署。
- 二、延續本署112年6月29日召開第1場研商會議，第2場會議將進行「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法（草案）」逐條討論。
- 三、與會人員如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加會議，若有意見表達可提書面意見並洽請業務單位代為轉達。

使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法（草案）

機關研商會議議程

壹、會議緣由

依國土計畫法（以下簡稱本法）第 29 條規定：「申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用：一、將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。二、分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費。三、使用地依使用計畫內容申請變更。（第 1 項）前項公共設施用地上需興建之設施，應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施用地上建築物始得核發使用執照，但經申請人提出各分期應興建完竣設施完成前之服務功能替代方案，並經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，不在此限。（第 2 項），第一項及第二項許可使用後之程序、作業方式、負擔、公共設施項目及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。（第 4 項）」

本署依前開規定研訂「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」（草案）（以下簡稱本辦法草案）（詳附件 1），為利條文研商會議，前於 112 年 6 月 29 日召開研商會議，就本辦法草案架構進行整體性討論，經彙整有關機關提供意見，已修正本辦法草案條文內容，爰本次會議將針對本辦法草案進行逐條討論。

貳、報告事項

一、意見回應處理情形

經綜整研析前次研商會議各機關於會中及會後提供意見，已就各機關意見逐項回應（意見回應處理情形詳附件 2），意見經參

採部分已納入本辦法草案修正，重點處理回應如下：

（一）公共設施及其用地認定原則

1. 有關本辦法規定之公共設施用地，係指應分割、移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有，並應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。如非封閉型住宅社區或農村社區土地重劃案件之主要道路、公園及公共停車場……等。
2. 本法第 29 條第 5 項僅規定所有權移轉登記承受人得依其他法律規定辦理，其他法規（如產業創新條例）規定之公共設施項目，如於使用許可審議過程確認將循本法第 29 條第 1 項、第 2 項規定有關「公共設施用地分割、移轉登記、使用地變更、公共設施興建、移轉登記及非公共設施用地上建築物應於申請人完成公共設施移轉登記後，始得核發使用執照」程序辦理者，屬本辦法所稱公共設施。如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施。
3. 又考量未來屬應捐贈之公共設施及其用地，已限縮為供不特定公眾使用，具公共利益性質之設施為限，不包含開發事業所需之必要性服務設施，政府機關有維護責任，建議回歸有關預算或特別公課辦理，故本辦法未規劃應提列公共設施維護管理費用。

（二）公共設施用地編定原則

國土計畫土地使用管制規則（草案）之使用地應以識別土地使用管制方式為主要原則，其中應編定為公共設施用地者，係指依循本法第 29 條規定程序辦理者。如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施，應編定為許可用地

(使)。

(三) 本辦法規定事項及處理範疇

1. 本辦法係依本法第 29 條第 4 項規定授權訂定該條第 1 項（公共設施用地移轉登記、保育費影響費繳交、使用地變更）、第 2 項（公共設施興建、移轉登記）有關許可後應負擔相關使用義務之程序、作業方式等規定，非屬前述許可後應負擔相關使用義務者，則非本辦法處理範疇。（如表 1）
2. 公寓大廈管理條例準用範疇：針對直轄市、縣（市）政府所提，為延續現行規定對於住宅社區使用考慮維護管理及改善集居型住宅社區基金收支問題，避免許可案件於實務執行上產生爭議，就非屬公寓大廈之其他必要性服務設施之管理維護，於公寓大廈管理條例未能涵蓋之收繳對象、管理維護費用來源等事項，本署將評估於本法第 26 條授權訂定之使用許可審議規則（草案）中另訂規定事項。至有關住宅社區內各自獨立之公寓大廈，其管理維護事項回歸公寓大廈管理條例規定辦理。

表 1 本辦法規定事項及處理範疇

管理維護 相關事宜	必要性服務設施	公寓大廈	公共設施
土地及設施 權屬	申請人或 區分所有權人	申請人或 區分所有權人	直轄市、縣（市） 或鄉（鎮、市）有
管理維護費 用負擔	使用者；申請人應 負擔部分另於使用 許可審議規則訂定	公寓大廈管理條例 第 18 條	政府預算
管理維護責 任	涵蓋全區管委員 成立前：申請人 成立後：管委會	管委會	直轄市、縣（市） 政府或鄉（鎮、 市、區）公所
相關規定	使用許可審議規則	公寓大廈管理條例	本辦法

二、 本辦法條文架構

依本法第 29 條規定，中央主管機關應訂定有關許可使用後之程序、作業方式、負擔、公共設施項目及其他相關事項之辦法，爰本辦法制定架構如圖 1，條文包含許可使用後應負擔相關使用義務辦理程序、公共設施用地及設施項目、使用地變更、公共設施興建及移轉登記程序等，計 8 條，並訂有附表。另本辦法與其他使用許可子法之關係如圖 2。

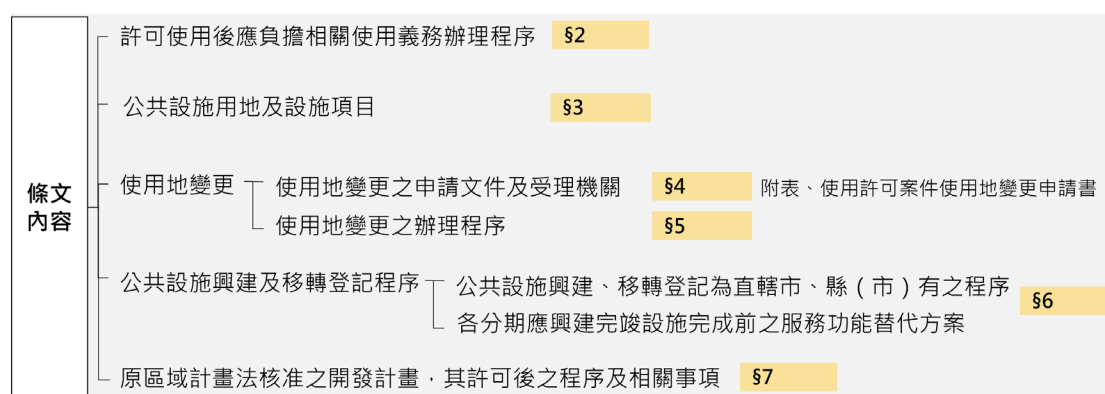


圖 1 本辦法法規架構

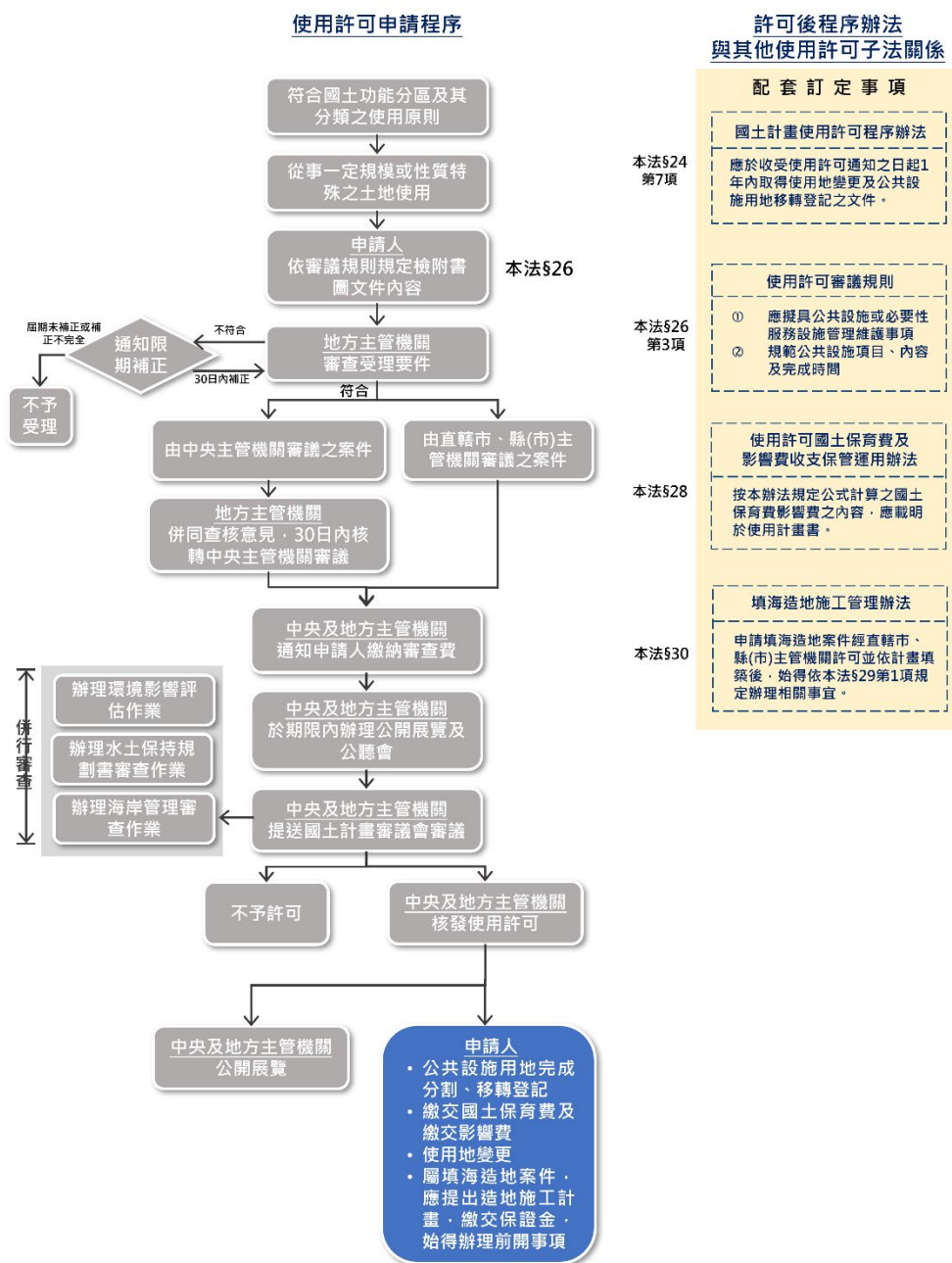


圖 2 本辦法與其他使用許可子法之關係

三、 使用計畫之使用地及其設施於許可後應辦理之程序

1. 使用許可案件之使用地及設施，尚可區分為「興辦事業設施使用範圍(含必要性服務設施)」及「公共設施用地」等範圍，使用計畫案件按是否規劃有公共設施用地，其許可後應辦理之流程差異如圖 3，其中規劃有公共設施用地者，應辦理程序依順序如下：

- (1) 「公共設施用地」應分割、移轉登記為各該直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有，並繳納國土保育費、影響費。(草案第 2、3 條)
- (2) 向直轄市、縣(市)政府申請將「興辦事業設施使用範圍(含必要性服務設施)」之使用地變更為「許可用地(使)」；「公共設施用地」之使用地變更為「公共設施用地」(如圖 4)。(草案第 4、5 條)
- (3) 申請人應完成公共設施用地上公共設施之興建，經直轄市、縣(市)政府查驗合格及「有建築物之公共設施用地」之建築物領得使用執照後，移轉予該管直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有，並將公共設施移轉登記之文件電子檔上傳至使用許可審議作業及書件查詢系統。(草案第 6 條)
- (4) 非公共設施用地上之建築物(如圖 5)始得核發使用執照。(草案第 6 條)

2. 使用計畫有分期之情形

- (1) 使用計畫如有分期之情形，於前點步驟(1)，公共設施用地按許可使用計畫之公共設施分期計畫分割、移轉登記者，應按該分期計畫申請辦理前點步驟(2)之使用地變更。(草案第 2 條)

- (2) 承上，於前點步驟(3)，公共設施按公共設施分期計畫移轉登記者，非公共設施用地上之建築物應按該分期計畫申請核發使用執照（如圖 6）。（草案第 6 條）

3. 使用許可審議規則配套規定：

- (1) 申請案件應於審議時確認計畫範圍之各種用地係屬興辦事業設施使用範圍、公共設施用地或必要性服務設施用地。
- (2) 後續參考非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 17 點附表四－住宅社區之公共設施完成時間，將於使用計畫書新增公共設施計畫章節，其應載明本法第 29 條規定之公共設施項目、設施內容、完成時間、管理機關及管理維護責任等事項。

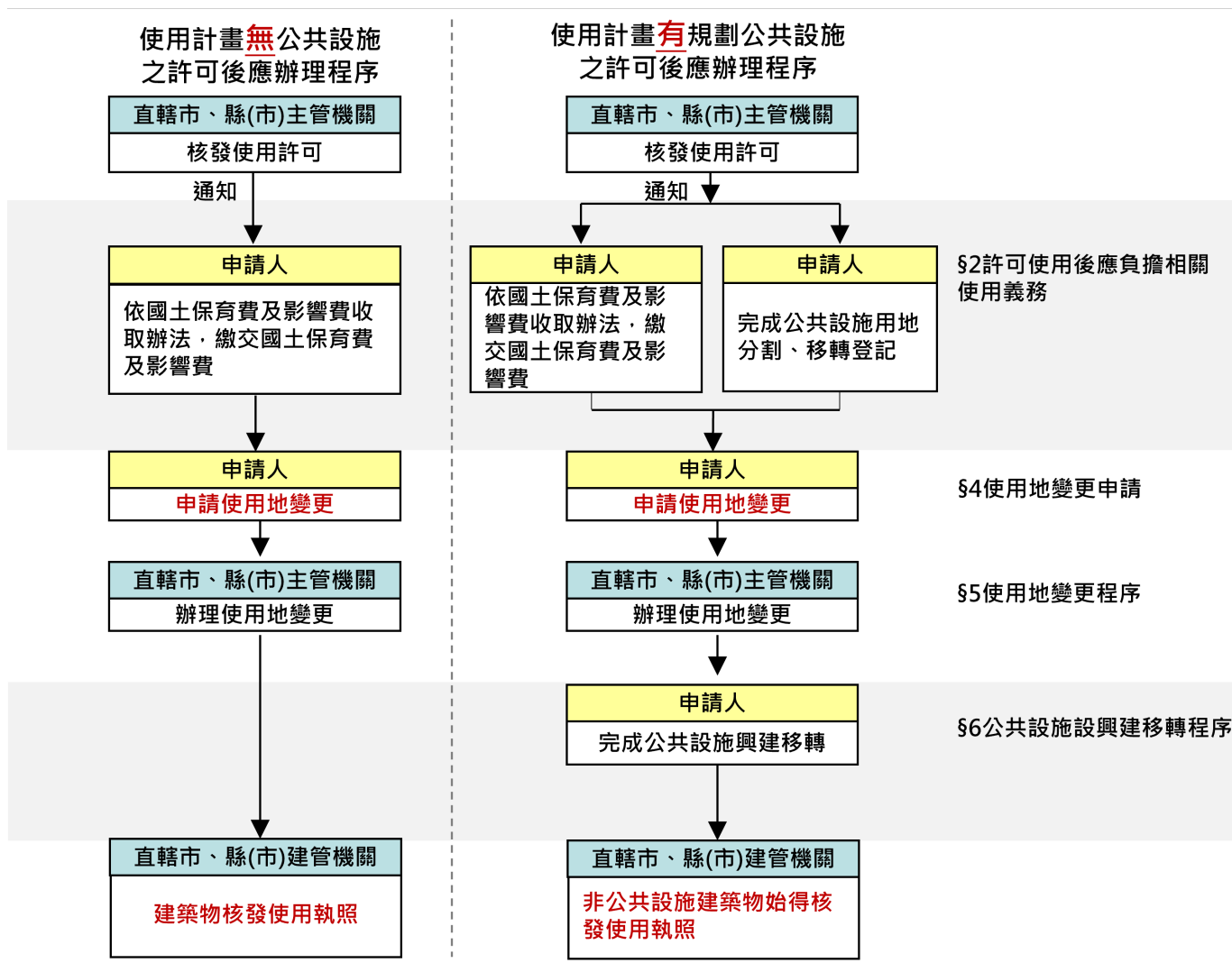


圖 3 許可後應辦理之程序

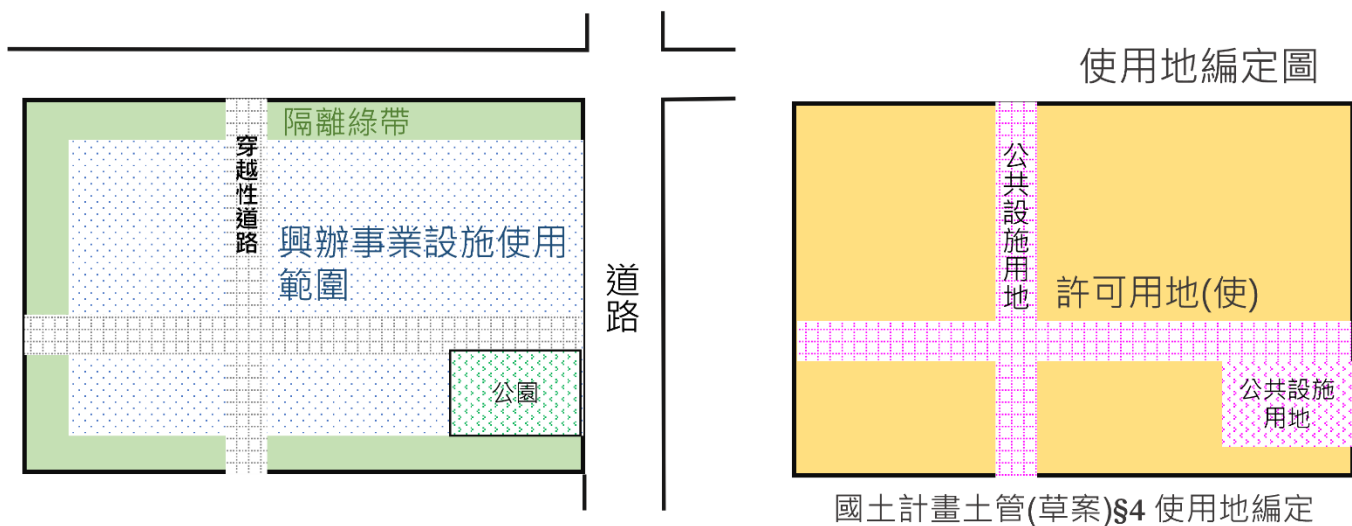


圖 4 使用地變更示意圖

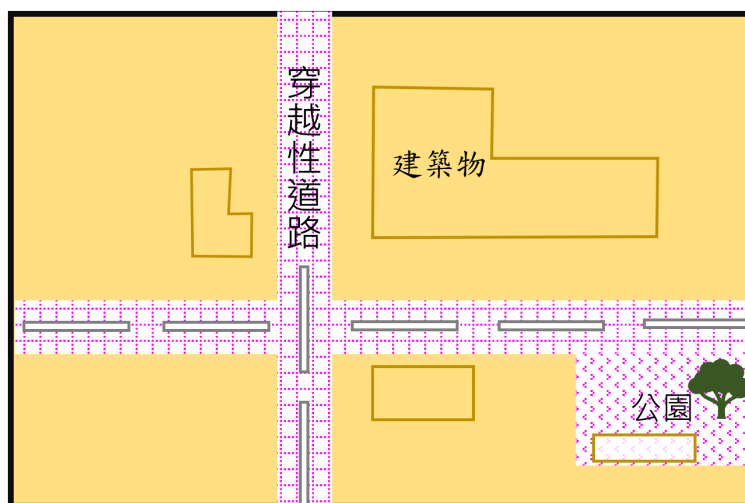


圖 5 公共設施興建示意圖

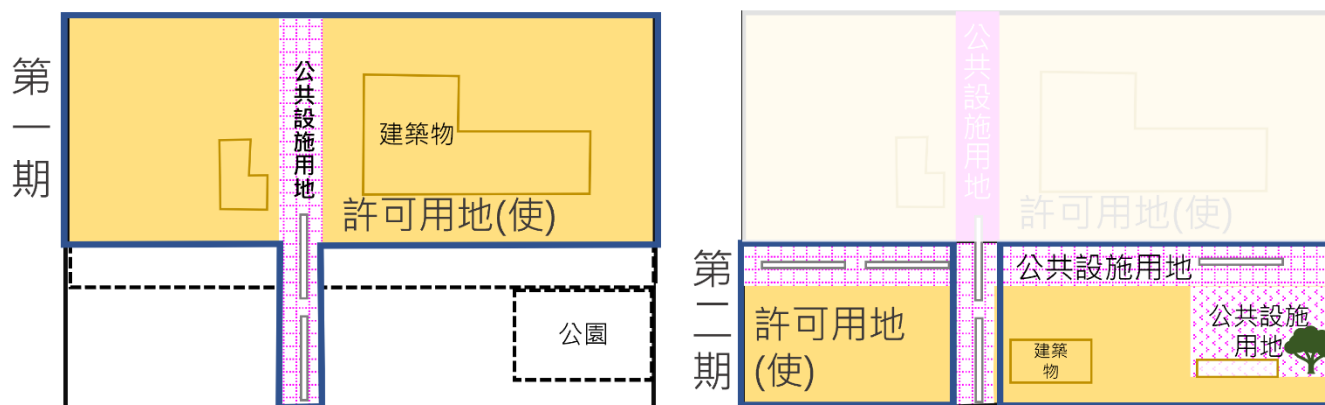


圖 6 公共設施分期計畫示意圖

貳、討論事項：使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法草案

前次會議有關機關意見已回應並納入本辦法草案及說明欄進行修正，本次會議將依附件 1 內容進行逐條討論，各與會機關如有相關意見，建議配合對應條文提出討論，以利研商作業。

擬辦：

本辦法（草案）名稱、條文及說明內容，擬依討論決議修正，並於修正完竣後，循程序辦理預告作業後提報本部法制處進行後續審查。

「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」草案總說明

依國土計畫法（以下簡稱本法）第二十九條第一項規定，申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用：「一、將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。二、分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費。三、使用地依使用計畫內容申請變更。」

另本法第二十九條第二項規定，有關公共設施土地上需興建之設施，應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施土地上建築物始得核發使用執照。但經申請人提出各分期應興建完竣設施完成前之服務功能替代方案，並經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，不在此限。又同條第四項規定，有關許可使用後之程序、作業方式、負擔、公共設施項目及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。爰擬具使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法，計八條，其要點如下：

- 一、許可使用後應負擔相關使用義務辦理程序。（草案第二條）
- 二、應移轉登記之公共設施項目。（草案第三條）
- 三、使用地變更之申請文件、受理機關與辦理程序。（草案第四條、第五條）
- 四、公共設施興建移轉規定、各分期興建完竣設施前之服務功能替代方案。（草案第六條）
- 五、原區域計畫法核准之開發計畫，其許可後之程序及相關事項。（草案第七條）

「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」(草案)

本次條文	第 1 次研商會議草案條文	說明
第一條 本辦法依國土計畫法（以下簡稱本法）第二十九條第四項規定訂定之。	第一條 本辦法依國土計畫法（以下簡稱本法）第二十九條第四項規定訂定之。	依行政程序法第一百五十條第二項規定，明定本辦法之授權依據。
第二條 主管機關核發許可後，申請人應於申請使用地變更前，完成下列事項： 一、<u>將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。</u> 二、<u>依本法第二十八條第四項規定所定國土保育費及影響費收取辦法，分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費。</u> <u>前項第一款公共設施用地按許可使用計畫之公共設施分期計畫分割、移轉登記者，應按該分期計畫申請辦理使用地變更。</u>	第二條 主管機關核發許可後，申請人應於申請使用地變更前，完成下列事項： 一、完成公共設施用地之分割、移轉登記。 二、繳交國土保育費、影響費或屬水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）應提撥之一定年限之維護管理保證金。	一、<u>依據本法第二十九條第一項規定，於第一項明定主管機關核發許可後，於申請使用地變更前各項義務之辦理程序。</u> 二、考量使用計畫訂有分期計畫者，將有究應全區完成移轉後辦理全區使用地變更，或按分期計畫移轉公共設施用地後按分期計畫辦理使用地變更實務執行疑義，爰於第二項明定有關程序。
第三條 前條所稱公共設施用地，係指使用計畫中應分割、移轉登記為直轄市、縣	第三條 前條所稱之公共設施用地及其上需興建之設施，係指非單一興辦事業之	一、 <u>依本法第二十九條規定，公共設施用地應分割、移轉登記各該直轄市、縣</u>

本次條文	第 1 次研商會議草案條文	說明
<u>(市)或鄉(鎮、市)有，並應由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。</u>	使用計畫中非專供計畫範圍內使用，並應登記為直轄市、縣(市)有之下列用地及設施： 一、使用計畫範圍內具穿越性功能之道路。 二、具公眾使用性質之公共設施。 前項應登記為直轄市、縣(市)有之公共設施用地，直轄市、縣(市)政府應辦理實地點交，確認用地範圍後，辦理移轉登記。 登記機關應於完成前項移轉登記後，將登記結果通知該管直轄市、縣(市)政府。	<u>(市)政府或鄉(鎮、市)管有。故於本條明定公共設施用地係指使用計畫中應分割、移轉登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有，並應由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。如非封閉型住宅社區或農村社區土地重劃案件之主要道路、公園及公共停車場……等，或其他審議過程確認屬供不特定公眾使用之公共設施，且應移轉登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)管有者均屬之。</u> 二、<u>本法第二十九條第五項僅規定所有權移轉登記承受人得依其他法律規定辦理，故其他法規(如產業創新條例)規定之公共設施項目，如於使用許可審議過程確認將循本法第二十九條第一項、第二項規定有關程序辦理者，始屬本辦法所稱公共設施；如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施。</u>

本次條文	第 1 次研商會議草案條文	說明
第四條 申請人依第二條規定完成各應辦事項後，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市、縣（市）主管機關申請依使用計畫內容辦理使用地變更： 一、使用地變更申請書如附表。 二、使用許可函。 三、使用計畫之土地使用計畫圖及公共設施分期計畫。 四、公共設施用地<u>完成分割、移轉及非公共設施用地完成分割</u>之土地登記簿謄本。 五、國土保育費、影響費之繳納收據或證明。 六、其他相關證明文件。 <u>前項所列文件電子檔，申請人應併同上傳至使用許可審議作業及書件查詢系統</u>	第四條 申請人依第二條規定完成各應辦事項後，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市、縣（市）主管機關申請依使用計畫內容辦理使用地變更： 一、使用地變更申請書如附表一。 二、使用許可函。 三、使用計畫之土地使用計畫圖及公共設施分期計畫。 四、公共設施用地分割、移轉登記之土地登記簿謄本。 五、國土保育費、影響費或屬水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）應提撥之一定年限之維護管理保證金之繳納收據或證明。 六、其他相關證明文件。 公共設施用地按許可使用計畫之公共設施分期計畫分割、移轉登記者，應按該分期計畫申請辦理使用地變更。	一、<u>第一項</u>明定使用地變更之申請文件與受理機關。 二、<u>為利直轄市、縣（市）主管機關辦理使用地變更之查核作業，及使用許可審議資料庫之完整性，故於第二項明定相關資料應上傳至使用許可審議作業及書件查詢系統。</u>
第五條 直轄市、縣（市）主管機關查核申請人所附文件符合前條規定後，應於核准使用地變更時，將使用地變更結果登	第五條 直轄市、縣（市）主管機關查核申請人所附文件符合前條規定後，應於核准使用地變更時，將使用地變更結果登	明定直轄市或縣（市）政府之使用地變更辦理程序。<u>另國土計畫土地使用管制規則之使用地應以識別以識別土地使用管制方式</u>

本次條文	第 1 次研商會議草案條文	說明
載於使用許可審議作業及書件查詢系統。	載於使用許可審議作業及書件查詢系統。	<u>為主要原則，其中應編定為公共設施用地者，係指依循本法第二十九條規定程序，分割、移轉登記為直轄市、縣（市）政府管有之公共設施用地；至非屬計畫內之公共設施用地則編定為許可用地（使）。</u>
第六條 <u>直轄市、縣（市）主管機關依前條規定核准使用地變更後，申請人應依許可使用計畫之公共設施分期計畫完成公共設施使用地上設施之興建，並經直轄市、縣（市）政府查驗合格及領得使用執照後，移轉予該管直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。</u> 非公共設施使用地上建築物應於申請人完成前項公共設施移轉登記，<u>並將公共設施移轉登記之文件電子檔上傳至使用許可審議作業及書件查詢系統及繳交管理維護費用後，始得核發使用執照。但公共設施按公共設施分期計畫移轉登記者，應按該分期計畫申請核發使用執照。</u> 前項使用執照之請領，經申請人提出各分期應興建完竣公共設施完成前，	第六條 申請人應依許可使用計畫之公共設施分期計畫完成公共設施之興建，並經直轄市、縣（市）政府查驗合格及領得使用執照後，移轉予該管直轄市、縣（市）有。 非公共設施使用地上建築物應於申請人完成前項公共設施移轉登記後，始得核發使用執照。但公共設施按公共設施分期計畫移轉登記者，應按該分期計畫申請核發使用執照。 前項使用執照之請領，經申請人提出各分期應興建完竣公共設施完成前，能達成相同服務功能之暫時性替代方案，且經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，得核發使用執照。但其公共設施應於公共設施分期計畫最後一期	一、依本法第二十九條第二項規定，公共設施使用地上需興建之設施，應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施使用地上建築物始得核發使用執照，爰於第一、二項明定有關程序。 二、考量如工業區等案件開發初期之公共設施使用效率，得配合廠商進駐需求先以其他替代方式辦理，如污水處理廠興建，因初期廠商進駐率較低，污水量較低，故可暫委由廢污水處理公司處理，爰於第三項明定經申請人提出替代設施服務功能之方案，並經有關建築機關同意者之例外規定。惟其應於公共設施

本次條文	第 1 次研商會議草案條文	說明
能達成相同服務功能之暫時性替代方案，並經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，得核發使用執照。但其公共設施應於公共設施分期計畫最後一期完成前興建完竣並取得使用執照。 <u>住宅社區依第二項規定辦理第一期住宅建築使用執照申請時，應提出繳交管理維護費用至各直轄市、縣（市）政府公庫代收之證明。</u>	完成前興建完竣並取得使用執照。	分期計畫最後一期完成前興建完成並取得使用執照。 <u>三、配合依本法第二十六條第三項規定所定使用許可審議規則規定，申請人應提撥必要性服務設施管理維護費用予直轄市、縣（市）政府，爰於第四項銜接規定第二項使用執照請領前應辦理事項。</u>
（本條刪除）	第七條 住宅社區許可案件有關管理及組織、公共基金之設置及其支用範圍等規定，依公寓大廈管理條例規定辦理。	<u>住宅社區許可案件分別獨立之公寓大廈有關管理及組織等規定非屬本法授權範疇，應依公寓大廈管理條例相關規定辦理，故本條刪除。</u>
（本條刪除）	第八條 公共設施用地及設施之項目、移轉對象、捐贈及完成時間，依其他法律另有規定者，從其規定。	<u>本法第二十九條第五項僅規定所有權移轉登記承受人得依其他法律規定辦理，其他法規（如產業創新條例）規定之公共設施項目，如於使用許可審議過程確認將循本法第二十九條第一項、第二項規定有關「公共設施用地分割、移轉登記、使用地變更、公共設施興建、移轉登記及非公共設施土地上建築物應於申請人完成公共設施移轉登</u>

本次條文	第 1 次研商會議草案條文	說明
		記後，始得核發使用執照」程序辦理者，屬本辦法所稱公共設施。如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施，故本條刪除。
第七條 原區域計畫法核准之開發計畫，於本辦法施行時，尚未依該法完成土地使用分區及使用地變更編定異動登記者，應依<u>第二條、第四條及第五條</u>規定程序辦理使用地變更。 前項開發計畫之公共設施用地及設施之項目、移轉對象、維護管理責任、捐贈及完成時間，及應繳交之費用項目，應依原區域計畫法核發開發許可或開發同意之開發計畫書圖及其許可條件辦理。	第九條 原區域計畫法核准之開發計畫，於本辦法施行時，尚未依該法完成土地使用分區及使用地變更編定異動登記者，應依第二條至第五條規定程序辦理使用地變更。但其公共設施用地及設施之項目、移轉對象、維護管理責任、捐贈及完成時間，及應繳交之費用項目，應依原區域計畫法核發開發許可或開發同意之開發計畫書圖及其許可條件辦理。	一、依原區域計畫法授權訂定非都市土地使用管制規則第二十三條及第二十三之一條規定，申請人獲准開發許可後，應於規定期限內完成相關義務負擔及使用開發，逾規定期限，其許可失其效力。 二、<u>依本法第二十四條第七項授權訂定之程序辦法，已延續原區域計畫法取得開發許可後應於收受許可通知之日起算之一定期限內完成應辦事項等規定</u>，爰於本條明定銜接至國土計畫許可後相關應辦事項。 三、其中未依原區域計畫法完成土地使用分區及使用地變更編定異動登記者，仍應依國土計畫使用許可程序辦法規定，於前開起始日一年內依本辦法規定程序取得完成公共設施用地移轉之文件，

本次條文	第 1 次研商會議草案條文	說明
		以維持原許可之效力。惟考量原區域計畫法核准之開發計畫，已規範相關權利義務，且原區域計畫法核准之開發計畫亦無需繳交國土保育費，爰於第二項明定公共設施用地及設施之項目、移轉對象、維護管理責任、捐贈及完成時間，及應繳交之費用項目，應按原區域計畫法核准之開發計畫內容辦理。
(本條刪除)	第十條 直轄市、縣(市)政府拒絕配合辦理第三條公共設施用地及第六條公共設施之移轉登記者，申請人得檢附使用許可函、申請書及使用計畫單獨申請登記。	<u>本辦法係依本法第二十九條第四項規定授權訂定該條第一項及第二項有關許可後應負擔相關使用義務之程序、作業方式等規定，原條文內容應回歸本法第五項規定辦理，故本條刪除。</u>
第 <u>八</u> 條 本辦法施行日期，由中央主管機關另定之。	第十一條 本辦法施行日期，由中央主管機關另定之。	明定本辦法之施行日期，由中央主管機關另定之。

附表 使用許可案件使用地變更申請書

受文機關： 市政府
縣（市）政府

申請事項：

本人依許可使用計畫在下列土地上作()使用，爰依「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」第四條及有關規定填具申請書，請惠予辦理。

土地標示					原國土功能分區及其分類與使用地類別		申請變更使用地類別及面積		土地所有權人	備註
鄉（鎮、市、區）	地段	小段	地號	面積（公頃）	分區分類	使用地	使用地	面積（公頃）		
合計：申請變更使用地					筆	面積	公頃			

申請人：_____
國民身分證統一編號：_____
住址：_____
電話：_____

（蓋章）

中 華 民 國 年 月 日

附註：

申請人應檢附文件：

- 一、使用許可函。
- 二、使用計畫之土地使用計畫圖及公共設施分期計畫。
- 三、公共設施用地完成分割、移轉及非公共設施用地完成分割之土地登記簿謄本
- 四、國土保育費、影響費之繳納收據或證明。
- 五、其他相關證明文件。（例如：造地施工計畫完工證明）

附件 2

使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法（草案）機關意見回復處理情形

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
第一條 本辦法依國土計畫法（以下簡稱本法）第二十九條第四項規定訂定之。	依行政程序法第一百五十條第二項規定，明定本辦法之授權依據。	桃園市政府 建議將「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」條文分章訂入使用許可程序辦法內，使申請程序規範可於同一法規內完整呈現。	其他-答復問題 有關國土計畫使用許可程序辦法係本法第 24 條第 7 項規定授權訂定；使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法則係依本法第 29 條第 3 項規定授權訂定，是否合併於同一子法規範，本署將洽本部法制處後納入研議。
第二條 主管機關核發許可後，申請人應於申請使用地變更前，完成下列事項： 一、完成公共設施用地之分割、移轉登記。 二、繳交國土保育費、影響費或屬水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）應提撥之一定年限之維護管理保證金。	依據本法第二十九條第一項明定主管機關核發許可後，下列各項義務之辦理程序。 一、依本法第二十四條第七項授權訂定國土計畫使用許可程序辦法之規定，於收受使用許可通知之日起一年內，取得依本法第二十九條第一項第一款之公共設施用地移轉之文件。但使用計畫因故未能於期限內完成公共設施用地移轉者，得於期限屆滿前敘明理由	—	—

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
	向直轄市、縣（市）政府申請展期；展期期間每次不得超過一年，並以二次為限。如未完成則依該辦法規定，由各級主管機關廢止其使用許可。 二、依本法第二十八條第四項授權訂定國土保育費及影響費收取辦法之規定，於期限內繳納國土保育費及影響費。 三、依全國國土計畫第九章土地使用指導事項第四節壹、水庫集水區土地使用指導原則（四），申請人應於完成使用地變更前，提撥一定年限之維護管理保證金至直轄市、縣（市）政府專戶，以確保前述廢（污）水處理設施、水質監測設施有效營運。		

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
第三條 前條所稱之公共設施用地及其上需興建之設施，係指非單一興辦事業之使用計畫中非專供計畫範圍內使用，並應登記為直轄市、縣（市）有之下列用地及設施： 一、使用計畫範圍內具穿越性功能之道路。 二、具公眾使用性質之公共設施。 前項應登記為直轄市、縣（市）有之公共設施用地，直轄市、縣（市）政府應辦理實地點交，確認用地範圍後，辦理移轉登記。 登記機關應於完成前項移轉登記後，將登記結果通知該管直轄市、縣（市）政府。	一、第一項明定使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）有之公共設施意涵： (一)基地範圍內具穿越性功能之道路：涉及基地外交通聯絡之公共使用，非專供計畫範圍內人車出入之聯絡道路，具備公共利益，故不宜私有，而將其界定為應移轉登記為公有之公共設施項目。 (二)具公眾使用性質之公共設施：係指使用計畫同意或要求設置，提供基地範圍外公眾使用之設施，如污水處理場（涉及處理範圍外污水者），因涉及範圍外使用，其營運與管理維護需公權力介入方能確保，故亦應分割移轉登記予直轄市、縣（市）有。 二、第二項明定公共設施用地分割、移轉為直轄市、縣（市）	新北市政府 一、依議程第 4 頁、草案第 3 條規定，使用計畫範圍內具穿越性功能之道路、具公眾使用性質之公共設施為應移轉登記之公共設施項目，及議程第 9 頁，未來使用許可之公共設施用地由直轄市、縣（市）政府依府內分工自行維護管理或授權鄉（鎮、市）公所維護管理一節，意見如下： (一) 查本案目前規定計畫範圍內具穿越性功能道路或公眾使用性質公共設施應移轉登記，並管用合一，考量尚涉及地方公共設施移轉機關之作業規範及行政量能，本案業已函轉府內相關單位協助評估，惟仍請後續應邀集相關單位共同研議，避免實務	(部分)參採意見，調整內容 一、本法之公共設施係供不特定公眾使用，具公共利益性質之設施，應由直轄市、縣（市）政府管有，至使用計畫範圍依其使用需求設置之必要性服務設施，由申請人負責提供，並由實際使用者維護管理。 二、依本法第 29 條第 1 項及第 2 項規定，公共設施用地應於使用地變更前完成分割、移轉登記，後續依許可使用計畫之公共設施分期計畫完成公共設施之興建，並經直轄市、縣（市）政府查驗合格及領得使用執照後，移轉予該管直轄市、縣（市）有。故本條所稱實地點交係指前開「用地」之點交，前開用地應先經申請人完成分割，

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
	有之程序。 三、第三項明定登記機關辦理公共設施用地登記完畢後之通知義務。	執行上管理維護量能無法作業。 (二) 另考量現行開發許可或未來使用許可皆屬授益性行政處分，計畫範圍內之公共設施維護管理應屬申請人應負擔之責任。 二、第 3 條第 1 項第 2 款「具公眾使用性質之公共設施」應登記為直轄市、縣（市）有一節，其中污水處理廠設施用地，因社區管理維護之設施宜與用地管用合一，以免公產管理規定影響設施營運，故上開公共設施及用地應具有公用需要、屬公共管線設施，且由政府實際管理維護者，始得辦理移轉登記為縣市有。 三、第 3 條第 2 項：「…公共設施用地，…應辦理實地點交，	故其範圍應足供確認，惟考量實際執行係依地方政府公產處理程序辦理，爰刪除該項規定。

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		確認用地範圍後，辦理移轉登記。」，因其公共設施尚未完成，其用地確切位置僅能參照規劃內容無法依照條文規定「實地點交」，建議第 3 條第 2 項修正為：「…公共設施用地，…應『於公共設施經查驗合格後』辦理實地點交，確認用地範圍後，辦理移轉登記。」。	
		經濟部工業局 有關產業園區之使用地將變更為許可用地（使），惟現行產業創新條例已規範由本部開發之產業園區，社區內之公共設施用地及公共建築物與設施，其所有權登記為所在地之直轄市、縣（市）有，管理機關為該直轄市、縣（市）主管機關；公民營事業開發之產業園區，公共設施用地及公共建築物與設施係供不特定對象使用	(部分)參採意見，調整內容 本法第 29 條第 5 項僅規定所有權移轉登記承受人得依其他法律規定辦理，故其他法規（如產業創新條例）規定之公共設施項目，如於使用許可審議過程確認將循本法第 29 條第 1 項、第 2 項規定有關程序辦理者，始屬本辦法所稱公共設施；如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施。

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		或屬社區範圍內者，其所有權應登記為所在地之直轄市、縣（市）有，並由該直轄市、縣（市）主管機關管理。有關產業創新條例前開兩情境較符合本次提出之兩種公共設施用地項目定義，就管理層面而言，本局建議保留劃設為公共設施用地。	
		國家科學及技術委員會 本次會議資料係針對其他法規另有規定之情形，惟科學園區設置管理條例已無規定園區土地應登記為國有或園區土地之權屬應登記對象，亦無如產業創新條例規定公共設施移轉對象，就草案第 8 條依其他法規另有規定者之規定，因設管條例無相關規定，致科學園區仍會有公共設施應捐贈之問題。另目前園區為向台糖租用，衡量園區均由管理局營運管理，建議如於草案第 8 條規定，	(部分)參採意見，調整內容 本法第 29 條第 5 項僅規定所有權移轉登記承受人得依其他法律規定辦理，故其他法規（如產業創新條例）規定之公共設施項目，如於使用許可審議過程確認將循本法第 29 條第 1 項、第 2 項規定有關程序辦理者，始屬本辦法所稱公共設施；如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施，故刪除第 8 條規定，有關科學園區如非屬前開公共設施項目者，則屬其興辦

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		相關文字應納入，以利執行及有所依據。	事業使用之必要性服務設施。
		內政部地政司 一、 農村社區土地重劃係配合農村再生計畫、未來亦會配合鄉村地區整體規劃作整體開發，開發之社區非屬封閉性，重劃所規劃之公共設施已考量地區整體性需求，再透過土地重劃手段，由土地所有權人共同負擔，該公共設施符合公共利益，農村社區土地重劃條例第 11 條既已明定農村社區重劃地區之公共設施項目，且同條例第 30 條亦規定開發完成後登記為直轄市、縣(市)有並以各該公共設施主管機關為管理機關等相關程序。 二、 為利民眾鑑別其所捐贈之公	(部分)參採意見，調整內容 一、 依本法第 29 條規定，公共設施用地應分割、移轉登記各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）管有。故於本辦法所稱公共設施用地係指使用計畫中應分割、移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）有，並應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。如非封閉型住宅社區或農村社區土地重劃案件之主要道路、公園及公共停車場……等，或其他審議過程確認屬供不特定公眾使用之公共設施，且應

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		共設施用地，於農村社區土地重劃開發完成後，應變更使用地為「公共設施用地」，建議草案第 3 條對公共設施用地之定義，應考量其他法律另有規定之公共設施，可以變更使用地為公共設施用地之彈性。	移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）管有者均屬之。 二、 國土計畫土地使用管制規則（草案）之使用地應以識別土地使用管制方式為主要原則，其中應編定為公共設施用地者，係指依循本法第 29 條規定程序辦理者。如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施，應編定為許可用地（使）。
		臺南市政府 一、 關於議題一（應捐贈之公共設施項目及其使用地變更、涉及其他法規應捐贈之公共設施適用範疇），使用計畫範圍內具穿越性功能之道路，分割移轉登記予地方政府一節，對應會議資料辦法（草	(部分)參採意見，調整內容 一、 考量第 1 次研商會議之公共設施項目「使用計畫範圍內具穿越性功能之道路」及「具公眾使用性質之公共設施」有所重複，就草案第 3 條規定予以酌修。 二、 本辦法所稱公共設施用地係

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		案) 第 3 條，係指適用於非單一興辦事業計畫使用者，然實務上穿越性功能之道路亦可能在單一興辦事業計畫使用者出現，是否僅限縮非單一興辦事業計畫使用者，再請貴署考量。 二、關於科學工業園區設置管理條例、產業創新條例及農村社區土地重劃條例擬無需變更「公共設施用地」一節，查現行非都市土地開發審議作業規範工業區細部計畫專編對於公共設施用地比例已有規定，在審議過程中「規劃構想說明表」亦會檢核面積比例是否符合目的事業主管法令規定，即使農村社區土地重劃案針對公共設施面積雖無規定留設比例，然而在相關土地使計畫表或「規	指使用計畫中應分割、移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）有，並應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。本法第 29 條第 5 項僅規定所有權移轉登記承受人得依其他法律規定辦理，故其他法規（如產業創新條例）規定之公共設施項目，如於使用許可審議過程確認將循本法第 29 條第 1 項、第 2 項規定有關程序辦理者，始屬本辦法所稱公共設施；如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施。 三、後續參考非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		劃構想說明表」亦有呈現公共設施比例。綜上，上述公共設施比例倘在現行開發計畫或未來許用許可已具體呈現，如符合應捐贈之目的，建議可編定「公共設施用地」，如此應較符合國土計畫使用地應以識別土地使用管制方式之大原則。	17 點附表四一住宅社區之公共設施完成時間，將於使用計畫書新增公共設施計畫章節，其應載明本法第 29 條規定之公共設施項目、設施內容、完成時間、管理機關及管理維護責任等事項。
		臺中市政府 一、有關公共設施用地之項目之定義，簡報上係以必要性或非必要性認定，惟另一觀念係公眾性，即便是鄰里公園為必要性設施，具正面服務效應，無法阻擋外部人使用，社區在管理維護上產生公權力執行困擾，府內是請警察單位或建設主管機關協助作公園維護管理，惟實務上確實有困難，建議營建署	(部分)參採意見，調整內容 一、本辦法所稱公共設施用地係指使用計畫中應分割、移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）有，並應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。後續參考非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 17 點附表四一住宅社區之公共設

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		考量必要設施時，界定公眾性質作區隔，或於審議過程就管理維護如何執行徵詢目的機關意見。 二、針對維護管理費用名稱建議營建署再釐清是否即為影響費，另如應由申請人提列維護管理費用，其應提列之年期建議請各該公共設施項目之目的事業主管機關作意見確認。	施完成時間，將於使用計畫書新增公共設施計畫章節，其應載明本法第 29 條規定之公共設施項目、設施內容、完成時間、管理機關及管理維護責任等事項。 二、考量未來屬應捐贈之公共設施及其用地，已限縮為供不特定公眾使用，具公共利益性質之設施為限，不包含開發事業所需之必要性服務設施，政府機關有維護責任，建議回歸有關預算或特別公課辦理，故本辦法未規劃應提列公共設施維護管理費用。

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		桃園市政府 議題二有關公設管維費建議參考都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，規範回饋公設應繳納 25 年管理維護費用，其數額依公共設施目的事業主管實際管理維護需求計算，並可以可建地抵充之。	維持研商會議內容 考量未來屬應捐贈之公共設施及其用地，已限縮為供不特定公眾使用，具公共利益性質之設施為限，不包含開發事業所需之必要性服務設施，政府機關有維護責任，建議回歸有關預算或特別公課辦理，故本辦法未規劃應提列公共設施維護管理費用。
第四條 申請人依第二條規定完成各應辦事項後，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市、縣（市）主管機關申請依使用計畫內容辦理使用地變更： 一、使用地變更申請書如附表一。 二、使用許可函。 三、使用計畫之土地使用計畫圖及公共設施分期計畫。 四、公共設施用地分割、移轉登記之土地登記簿謄本。	一、本條明定使用地變更之申請文件與受理機關。 二、考量使用計畫訂有分期計畫者，將有究應全區完成移轉後辦理全區使用地變更，或按分期計畫移轉公共設施用地後按分期計畫辦理使用地變更實務執行疑義，爰於第二項明定有關程序。	新北市政府 第 4 條第 1 項第 5 款：「國土保育費、影響費或屬…」，針對第 3 條規定公共設施之具穿越性功能之道路部分應提撥一定數額經費以支應後續養護管理，建議第 4 條第 1 項第 5 款修正為：「國土保育費、影響費『、具穿越性功能道路之公共設施管理維護經費』或屬…」。	維持研商會議內容 考量未來屬應捐贈之公共設施及其用地，已限縮為供不特定公眾使用，具公共利益性質之設施為限，不包含開發事業所需之必要性服務設施，政府機關有維護責任，建議回歸有關預算或特別公課辦理，故本辦法未規劃應提列公共設施維護管理費用。

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
五、國土保育費、影響費或屬水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）應提撥之一定年限之維護管理保證金之繳納收據或證明。 六、其他相關證明文件。 公共設施用地按許可使用計畫之公共設施分期計畫分割、移轉登記者，應按該分期計畫申請辦理使用地變更。			
第五條 直轄市、縣（市）主管機關查核申請人所附文件符合前條規定後，應於核准使用地變更時，將使用地變更結果登載於使用許可審議作業及書件查詢系統。	本條明定直轄市或縣（市）政府之使用地變更辦理程序。	—	—
第六條 申請人應依許可使用計畫之公共設施分期計畫完成公共設施之興建，並經直轄市、縣（市）政府查驗合格及領得使用執照後，移轉予該管直轄	一、依本法第二十九條第二項規定，公共設施用地上需興建之設施，應由申請人依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登	—	—

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
市、縣（市）有。 非公共設施用地上建築物應於申請人完成前項公共設施移轉登記後，始得核發使用執照。但公共設施按公共設施分期計畫移轉登記者，應按該分期計畫申請核發使用執照。 前項使用執照之請領，經申請人提出各分期應興建完竣公共設施完成前，能達成相同服務功能之暫時性替代方案，且經直轄市、縣（市）或特設主管建築機關同意者，得核發使用執照。但其公共設施應於公共設施分期計畫最後一期完成前興建完竣並取得使用執照。	記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有後，其餘非公共設施用地上建築物始得核發使用執照，爰於第一項明定有關程序。 二、考量如工業區或科學園區等案件開發初期之公共設施使用效率，得配合廠商進駐需求先以其他替代方式辦理，爰訂定經申請人提出替代設施服務功能之方案，並經有關建築機關同意者之例外規定。 三、服務功能替代方案，例如污水處理廠興建，因初期廠商進駐率較低，污水量較低，故可暫委由廢污水處理公司處理。惟其應於公共設施分期計畫最後一期完成前興建完成並取得使用執照。		

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
第七條 住宅社區許可案件有關管理及組織、公共基金之設置及其支用範圍等規定，依公寓大廈管理條例規定辦理。	按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」、「本條例第五十三條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：...依非都市土地使用管制規則及中華民國九十二年三月二十六日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區...」分別為公寓大廈管理條例第五十三條及其施行細則第十二條所明文規定。爰明定住宅社區許可案件管理及組織等有關事宜，依公寓大廈管理條例相關規定辦理。	新北市政府 依議程第 9 頁、草案第 7 條規定，有關「住宅社區案件管理組織、必要性服務設施產權及維護管理責任依公寓大廈管理條例辦理」一節，依目前執行情形，倘分期分區開發之住宅社區分區成立管理委員會，並依前經研商國土計畫使用許可審議程序辦法草案第 13 條規定成立管理委員會即完成 10 年內應辦事項，其他尚未成立管理委員會之區域，公共設施管理維護權責為何，建請營建署協助釐清。	其他-答復問題 本辦法所稱公共設施用地係指使用計畫中應分割、移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）有，並應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。就非屬公寓大廈之其他必要性服務設施之管理維護，於公寓大廈管理條例未能涵蓋之收繳對象、管理維護費用來源等事項，本署將評估於本法第 26 條規定授權訂定之使用許可審議規則（草案）另訂規定事項。至有關住宅社區內各自獨立之公寓大廈，其管理維護事項回歸公寓大廈管理條例規定辦理。
		臺中市政府 一、有關公共基金之提列，實際有個案僅部分建築物屬民法第 799 條或公寓大廈管理條	維持研商會議內容 一、必要性服務設施之管理維護，於公寓大廈管理條例未能涵蓋之收繳對象、管理維

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		例第 3 條所規定之公寓大廈範疇，其中有 2 張執照有提列公共基金，惟所提列公共基金與整體開發許可範圍不成比例，且成立管理組織後，核退之公共基金僅有 4 戶住戶之建物被要求繳交並退回管理委員會之戶頭，去支用整個開發許可園區範圍管理維護費用。故建議管理維護基金除公寓大廈之公共基金外，因另尋大規模財源。 二、針對簡報第 14 頁管理組織部分內容「明定與管委會交接時相關權利義務關係、管委會成員之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則等。」一社區是包含整個開發許可範圍或分期分區社區開發範圍？	護費用來源等事項，本署將評估於本法第 26 條規定授權訂定之使用許可審議規則（草案）另訂規定事項。 二、有關現行開發許可該規定係為確保社區管理委員會得以持續維護開發計畫範圍內整體性公共設施或必要性服務設施。查公寓大廈管理條例相關規定，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體性不可分性之集居地區者，就其共同設施之範圍成立管理組織得準用公寓大廈管理條例之規定，並無限定僅得設置 1 管理委員會。至社區就該共同設施如何管理及成立管理組織 1 節，基於住戶自治，宜由社區召集會議研處。倘委員會因管理需

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		全部完成開發係完成一期開發或整個開發許可範圍之開發？ 三、 案例上確實有申請建造執照範圍跟開發許可範圍提列公寓大廈維管基金執行上之課題。近期審議過程中也有案例，除參照署解釋函成立單一管理委員會之方式外，針對使用執照亦按現行規定計算基金提撥，但針對基礎工程及大型水保工程施作範圍無使用執照之情形，係請申請人參照土地重劃以工程提撥比例作基金提撥。另管委會有實際案例希望成立分區管委會之模式，會造成開發範圍切割成各個區域成立個別管委會，實務上仍請申請人統籌成立大的管委會作各分管管委會處理，惟府內住	要擬將設置多個管理委員會，得依前開管理條例規定辦理，並應使開發計畫內整體性公共設施或必要性服務性設施持續正常運作及管理維護。(本署 110.7.12 營署綜字第 1101128650 號函參照) (附件 2-1)

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		宅處針對公寓大廈之執行有法律見解不同，實務上請營建署針對案例作立法之思考。	
		新竹市政府 對於住宅社區開發案內國土保安用地及遊憩用地，因為住宅社區使用應課地價稅，目前並無規範國土保安用地及遊憩用地得併同移轉予買方或登記為縣市有或鄉鎮市有，如開發者開發後未將國土保安用地及遊憩用地移轉予新買方，造成後續開發者應負擔國土保安用地及遊憩用地之地價稅，本府目前即有相關案例在訴訟中，建議增加開發後應併同移轉國土保安用地及遊憩用地之規定。	維持研商會議內容 依現行土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範並無國土保安用地及遊憩用地應移轉登記之規定，未來僅本法規定之公共設施應移轉登記為直轄市、縣（市）政府管有。
		高雄市政府 有關議題二、公共設施移轉對象及維護管理責任部分，依議程 P. 9	其他-答復問題 本辦法所稱公共設施用地係指使用計畫中應分割、移轉登記為直

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		所述，住宅社區案件管理組織、必要性服務設施產權及維護管理責任，依公寓大廈管理條例辦理，並註明與現行開發許可一致。爰未來住宅社區使用許可案件之公共設施用地及設施移轉登記予直轄市、縣(市)政府後，其操作管理維護部分，是否仍比照現行開發許可制度，由社區管理委員會負責？建請釐清說明。	轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）有，並應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。
		臺南市政府 關於議題二（公共設施移轉對象及維護管理責任），未來與現行最大差別在於住宅社區內公共設施之權屬移轉及管理維護皆由地方政府擔任，建議應考量公共設施管理維護基金之計算與提撥。	維持研商會議內容 考量未來屬應捐贈之公共設施用地及設施，已限縮為供不特定公眾使用，具公共利益性質之設施為限，已不包含開發事業所需之必要性服務設施，政府機關有維護責任，建議回歸有關預算或特別公課辦理，故本辦法未規劃應提列公共設施維護管理費用。

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		營建署建築管理組 一、過去社區道路、公園及污水處理場係移轉給公所或縣市政府，本次會議說明是否未來係以管理組織作為移轉對象？ 二、依照公寓大廈管理條例所定義之公寓大廈係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地，有關取得開發許可案件後續是否屬公寓大廈性質樣態繁多。依照業務單位所提開發許可公共設施項目包含社區道路、公園及污水處理場等，以建築物造價依照比例所提撥之公共基金，無法作整個開發許可範圍內公共設施之維護管理，故適不適合以公寓大廈管理條例第 18	維持研商會議內容 一、本辦法所稱公共設施用地係指使用計畫中應分割、移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）有，並應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所管理維護，供不特定公眾使用之公共設施所需用地。 二、就非屬公寓大廈之其他必要性服務設施之管理維護，於公寓大廈管理條例未能涵蓋之收繳對象、管理維護費用來源等事項，本署將評估於本法第 26 條規定授權訂定之使用許可審議規則（草案）另訂規定事項。至有關住宅社區內各自獨立之公寓大廈，其管理維護事項回歸公寓大廈管理條例規定辦理。 三、有關現行開發許可該規定係

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		條規定所列作為公共基金來源，建議再予考慮評估。 三、有關臺中市政府提及得否成立多個管委會，依公寓大廈管理條例第 26 條規定已有明定非封閉社區如為多棟或多個出入口時，可以各自成立管理組織作管理。以實務上個案，開發計畫以分期分區開發，各區就其建築基地範圍內之公寓大廈，成立管理組織作基地內相關附屬設施或基地本身建築物各項公共安全、公共衛生之維護管理，對於公共設施部分會有另一大管委會，才有辦法集合開發許可範圍內各不同建築基地間協調公共設施分攤、維護管理責任及費用等議題取得共識。建議先討論以開發許可立場是管理維護	為確保社區管理委員會得以持續維護開發計畫範圍內整體性公共設施或必要性服務設施。查公寓大廈管理條例相關規定，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體性不可分性之集居地區者，就其共同設施之範圍成立管理組織得準用公寓大廈管理條例之規定，並無限定僅得設置 1 管理委員會。至社區就該共同設施如何管理及成立管理組織 1 節，基於住戶自治，宜由社區召集會議研處。倘委員會因管理需要擬將設置多個管理委員會，得依前開管理條例規定辦理，並應使開發計畫內整體性公共設施或必要性服務性設施持續正常運作及管理

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
		整體公共設施角度；公寓大廈管理條例係管理基地內之建築物，兩者之間有所區別。公寓大廈管理條例並沒有排除分區作管理組織成立，但回到上位計畫開發許可係要求一管委會，建議開發許可將管委會角色定位更清晰，該管委會不等同於公寓大廈管理條例之管理組織態樣，而是負責開發許可內公共設施之管理。因依照公寓大廈管理條例之管理組織係取得使用執照後、過半登記情況下才會有管理組織成立相關程序之啟動，以開發許可角度而言不會等到所有開基地發完成才進行公共設施維管，這兩者之間建議由署內先予釐清提供縣市政府參考。	維護。(本署 110.7.12 營署綜字第 1101128650 號函參照) (附件 2-1)

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
第八條 公共設施用地及設施之項目、移轉對象、捐贈及完成時間，依其他法律另有規定者，從其規定。	考量如科學工業園區管理條例、產業創新條例及農村社區土地重劃條例等規定，對於公共設施之項目、所有權登記另有規定，爰於本條明定公共設施用地及設施之項目、移轉對象、捐贈及完成時間從其規定。	詳第 3 條	本法第 29 條第 5 項僅規定所有權移轉登記承受人得依其他法律規定辦理，其他法規（如產業創新條例）規定之公共設施項目，如於使用許可審議過程確認將循本法第 29 條第 1 項、第 2 項規定有關「公共設施用地分割、移轉登記、使用地變更、公共設施興建、移轉登記及非公共設施土地上建築物應於申請人完成公共設施移轉登記後，始得核發使用執照」程序辦理者，屬本辦法所稱公共設施。如未能依前開規定程序辦理者，則屬其興辦事業使用之必要性服務設施，故本條刪除。

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
第九條 原區域計畫法核准之開發計畫，於本辦法施行時，尚未依該法完成土地使用分區及使用地變更編定異動登記者，應依第二條至第五條規定程序辦理使用地變更。但其公共設施用地及設施之項目、移轉對象、維護管理責任、捐贈及完成時間，及應繳交之費用項目，應依原區域計畫法核發開發許可或開發同意之開發計畫書圖及其許可條件辦理。	一、依原非都市土地使用管制規則第二十三條及第二十三之一條規定，申請人獲准開發許可後，應於規定期限內完成相關義務負擔及使用開發，逾規定期限，其許可施其效力。 二、國土計畫土地使用管制規則實施後，原區域計畫法核准開發許可之失效規定，將準用國土計畫使用許可程序辦法第十三條規定，有關期限計算方式，基於公平性不再重新起算，將延續原非都市土地使用管制規則第二十三條及第二十三條之一之起始日，爰於本條明定轉軌至國土計畫許可後相關辦理程序。 三、其中未依原區域計畫法完成土地使用分區及使用地變更編定異動登記者，仍應依國土計畫使用許可程序辦法規	新北市政府 114 年 4 月 30 日原依區域計畫法已取得開發許可之案件，但尚未依原區域計畫法捐贈公共設施者，若申請人依「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」變更已取得開發許可之開發計畫公共設施捐贈內容（即管用合一），是否可以？若可以，原核定計畫申請人將無應負擔之維管責任，是否妥適，建請營建署釐清。	其他-答復問題 原許可開發計畫應依已核准之相關權利義務內容辦理，如申請人有調整需求，則應循使用許可程序辦法規定辦理變更，其應負擔維管責任之變更，並應取得直轄市、縣（市）政府同意。

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
	定，於前開起始日一年內依本辦法規定程序取得完成公共設施用地移轉之文件，以維持原許可之效力。惟考量原區域計畫法核准之開發計畫，已規範相關權利義務，且原區域計畫法核准之開發計畫亦無需繳交國土保育費，爰明定公共設施用地及設施之項目、移轉對象、維護管理責任、捐贈及完成時間，及應繳交之費用項目，應按原區域計畫法核准之開發計畫內容辦理。	臺南市政府 關於議題三（114 年 4 月 30 日前已許可但未完成許可後相關應辦事項之開發許可案件銜接機制），會議資料表 3 提及現行開發許可程序及應辦事項辦理時點一覽表，現行尚有許可後應於 1 年內申辦水土保持計畫或整地排水計畫，前述應辦事項似亦涉及「程序」規定，本辦法是否有對應規定？	其他 考量「水土保持計畫」非屬國土計畫主管機關管轄權責，相關計畫提出時點回歸水土保持法相關規定辦理。

第 1 次研商會議草案條文	說明	機關意見	本署回復情形
第十條 直轄市、縣（市）政府拒絕配合辦理第三條公共設施用地及第六條公共設施之移轉登記者，申請人得檢附使用許可函、申請書及使用計畫單獨申請登記。	依據本法第二十九條第五項之規定，避免直轄市、縣（市）政府拒絕配合申請使用者將公共設施用地及公共設施移轉登記予政府之情形。因此，明定申請遭拒時，得由申請人單獨申請登記之規定。	新北市政府 第 10 條：「…，申請人得檢附…單獨申請登記。」，為避免土地逕行移轉登記後出現管理空窗期，建議第 10 條修正為：「…，申請人『於公共設施經查驗合格後』得檢附…單獨申請登記『，但於公共設施經實地點交完竣前應由申請人負維護管理責任』。』」。	其他 原條文依據本法第 29 條第 5 項之規定，考量非屬本法第 29 條第 4 項授權範圍，爰刪除回歸本法規定辦理。
第十一條 本辦法施行日期，由中央主管機關另定之。	明定本辦法之施行日期，由中央主管機關另定之。	—	—

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：林妍均

聯絡電話：02-8771-2963

電子郵件：yenchun@cpami.gov.tw

傳真：02-2777-2358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年7月12日

發文字號：營署綜字第1101128650號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴委員會因管理需求，針對社區進行相關規約及組織
調整1案，復請查照。

說明：

一、復貴委員會110年5月4日大地（委）字第2021050401號函
。

二、查本署110年4月19日營署綜字第1100020074號函說明三：
「依當時『非都市土地開發審議規範』之公共設施營運管
理計畫製作要件規定，一社區以設置一管理委員會為原則
，按其法規精神，以分期分區方式開發之住宅社區，因社
區管理委員會應維護之公共設施或必要性服務性設施，有
其應以申請範圍統一管理及整體使用之不可分割性，此類
案件仍以核准之申請開發範圍共組1管理組織為宜」，係
為確保社區管理委員會得以持續維護開發計畫範圍內整體
性公共設施或必要性服務設施，先予敘明。

三、再查公寓大廈管理條例相關規定，多數各自獨立使用之建
築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體性不
可分性之集居地區者，就其共同設施之範圍成立管理組織



得準用公寓大廈管理條例之規定，並無限定僅得設置1管理委員會。至社區就該共同設施如何管理及成立管理組織1節，基於住戶自治，宜由社區召集會議研處。倘貴委員會因管理需要擬將設置多個管理委員會，得依前開管理條例規定辦理，並應使開發計畫內整體性公共設施或必要性服務性設施持續正常運作及管理維護。

正本：大地莊園管理委員會

副本：本署建築管理組、綜合計畫組

裝

訂

線