

檔 號：

保存年限：

## 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：吳勇霆

聯絡電話：02-87712967

電子郵件：10012724@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年7月18日

發文字號：營署綜字第1121162720號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署112年6月29日召開「使用許可案件經許可後之程序相關議題研商會議」紀錄1份，請依結論事項辦理，不另行文，請查照。

說明：依本署112年6月20日營署綜字第1121142098號開會通知單續辦。

正本：國家科學及技術委員會、經濟部工業局、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、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、南投縣政府、本部地政司、本署建築管理組、城鄉發展分署

副本：本署綜合計畫組（1科、2科）(含附件)

# 使用許可案件經許可後之程序相關議題研商會議

## 會議紀錄

壹、會議時間：112年6月29日（星期四）上午9時30分

貳、會議地點：本署601會議室

參、主席：蘇組長崇哲

肆、出席人員：(如簽到表)

紀錄：吳勇霆

伍、議題討論：

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」及議題二「公共設施移轉對象及維護管理責任」

決議：

一、有關國土計畫法(以下簡稱本法)第29條規定應捐贈地方政府之公共設施項目，原則以對外供不特定公眾使用、具公共利益性質之設施為限，並依本法精神編定為公共設施用地，由地方政府維護管理，其餘均屬使用許可範圍內所需之必要性服務設施，由管理組織自行維管，以使管理責任明確化。至於申請人是否負擔一定年期之公共設施管理維護費用、污水處理廠是否認屬公共設施及公共設施配置條件，請作業單位納入本法第26條及第29條授權訂定子法研議。

二、本法第29條適用範疇，以非單一興辦事業且目的事業法令對於公共設施項目、移轉對象、管理組織無明文規定者為主，有關科學工業園區、產業園區、農村社區土地重劃案件，請作業單位參考國家科學及技術委

員會、經濟部工業局及內政部地政司所提意見確認其是否屬本法第 29 條所稱其他法令另有規定之範疇，至於有無因識別公共設施用地身分而需有適當用地別或仍以計畫管制為主，本署將納入本法第 23 條第 2 項授權之管制規則再予評估。

三、依公寓大廈管理條例第 53 條及該條例施行細則第 12 條規定，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不可分性之集居地區，準用該條例規定，故住宅社區之管理組織及公共基金來源，原則回歸該條例規定辦理。至於此類集居住宅社區執行上應特別考量事項，請作業單位參考地方政府及本署建築管理組所提實務意見，再予釐清，並視需要另案召會研議。

### **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」**

#### **決議：**

- 一、有關 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，原則以原許可計畫已核准之相關權利義務辦理；涉及程序部分因原區域計畫法規定已無從依循，應依本法第 29 條規定辦理。
- 二、114 年 4 月 30 日前已依區域計畫法許可，但無法及時確認實際功能分區分類界線者，應於國土功能分區圖有關書件敘明得於國土功能分區圖公告日起一定期限內依核准計畫調整之備註事項，本署將納入國土功能分區劃設作業相關原則，以利後續執行。

請作業單位參考有關機關意見，納入使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法草案評估修正後，召開條文草案研商會議。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：上午 11 時 20 分。

## 附件、與會單位發言意見摘要

### 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(§3、§8)

#### ◎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、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。

### ◎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，相關文字應納入，以利執行及有所依據。

### ◎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。

#### ◎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為「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。

### ◎營建署綜合計畫組

- 一、現行開發許可規定將社區道路、閭鄰公園、國中、小學用地等需捐贈給縣市政府或鄉鎮市公所，但維護管理權責為管理委員會，其立法原意為以社區為主進行維護管理，但如管委會運作不彰或有爭議時，得由縣市政府基於擁有所有權介入協調之機制，惟常因管理機關及維護單位之不同，造成執行上之困擾，爰於議題一提出之公共設施項目，係相當於基地周邊所需公設，實際由開發單位開闢並無償捐贈予縣市政府，後續將參考與會單位意見再予明確定義，並配合本法第 26 條規定授權訂定之使用許可審議規則，於公共設施配置或應劃設公共設施用地之條件進一步規定，避免縣市政府執行上之困擾。
- 二、其他法規規定之公共設施用地項目及移轉對象與本辦法所提公共設施項目有所差異，為避免混淆，規定該等設施回歸各該法規規定，不受本法第 29 條規定之限制。有關經濟部工業局所提應捐贈之公共設施如屬本辦法所規定之公共設施，其使用地是否得變更為公共設施用地 1 節，考量產業創新條例按開發主體之不同區分為多種樣態，執行上是否將造成申請人難以判斷，請工業局再予考量如按本辦法規定辦理，是否衍生與

辦工業人需判斷何者為依本法應捐贈公共設施、何者係依產業創新條例應捐贈公共設施之情形，請工業局再協助提供實務執行上之意見。

- 三、有關農村社區土地重劃條例所規定，因重劃應負擔之公共設施有其因重劃改善農村生活環境之目的，關於地政司所提重劃應負擔之公共設施，其使用地應變更為公共設施用地，以利民眾或開發單位辨識該用地需捐贈之意見，考量公共設施項目之定義不同，避免執行上之困擾，建議仍回歸重劃條例，至該條例應捐贈之公共設施或法律規定應捐贈 1 事，應可載明於使用計畫之內容，或回到重劃條例核定之計畫內容。有關公共設施用地範疇是否進一步擴大為各法應捐贈之公共設施，作業單位再通盤評估考量。

## 議題二：公共設施移轉對象及維護管理責任(§3)

### ◎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?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。

四、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。

五、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。

## ◎桃園市政府

- 一、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。
- 二、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。

## ◎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。

## ◎高雄市政府（書面意見）

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 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。

## ◎臺南市政府（書面意見）

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。

### ◎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？
- 三、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 條規定所列作為公共基金來源，建議再予考慮評估。
- 四、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、過半登記情況下才会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。

### ◎營建署綜合計畫組

- 一、現行非都市土地開發審議規範有關基金來源係依照公寓大廈管理條例第 18 條規定辦理，因該條例規定之基金來源計有 4 種，除建管組所提起造人依工程造價提列外，後續仍有區分所有權人依照區分所有權人會議決議繳納及基金孳息等，未來其基金來源仍延續現行作法。
- 二、依照公寓大廈管理條例第 53 條規定，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不可分性之集居地區者，其管理及組織準用該條例之規定，該條例施行細則並規定包含開發許可之地區，至建管組所提涉及執行面，包含公共基金如何支應非有使用執照之公園等非附屬於公寓大廈之公共設施，是否需補充規定或前揭條例準用之執行方式，

將再與建管組討論。

三、有關未來公共設施項目定義將更單純，如非明確供公眾使用且已捐贈給縣市政府之公共設施，其他社區內必要性服務設施都回歸社區管理，其是否開放或開放程度均回歸社區自行決定。至有關得否成立多個管委會，過去本署函示並無限定僅得設置 1 管理委員會，但為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，建議仍有一大管委會統籌前開事項。

### **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(§9)**

#### **◎新北市政府（書面意見）**

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。

#### **◎臺南市政府（書面意見）**

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？

## 草案內容

### ◎新北市政府（書面意見）

- 一、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。
- 二、第 3 條第 2 項：「…公共設施用地，…應辦理實地點交，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。」。
- 三、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…」。
- 四、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』。」。

## 使用許可案件經許可後之程序相關議題研商會議簽到簿

時間：112年6月29日（星期四）上午9時30分

地點：本署601會議室

主持人：蘇組長崇哲

紀錄：吳勇霆

出席人員	簽到處
國家科學及技術委員會	蔡仲苓
經濟部工業局	黃鈞鈺 曾鈺芳
新北市政府	楊煥煥 方舒涵
桃園市政府	王瑞儀 陳宇志 黃以穎
臺中市政府	吳俊煒 蔡新傑 吳永青
臺南市政府	蘇奕婷
高雄市政府	
宜蘭縣政府	
新竹縣政府	
苗栗縣政府	施仲訓
彰化縣政府	

出席人員	簽到處
南投縣政府	許盟國
雲林縣政府	
嘉義縣政府	黃永清
屏東縣政府	鍾伊琴
花蓮縣政府	吳國貞
臺東縣政府	
基隆市政府	孫山
新竹市政府	林利通 潘忠鈞
澎湖縣政府	
金門縣政府	
連江縣政府	
楊建榮等組	陳雅芳 廖志明
內政部地政司	蘇家正 江政漢 張昌銓
本署城鄉發展分署	陳仲德

出席人員	簽到處
本署綜合計畫組	
廖副組長文弘	廖文弘
朱簡任視察偉廷	朱偉廷
楊科長婷如	楊婷如
	不和妍均 吳勇達
	林煥軒
	文石林