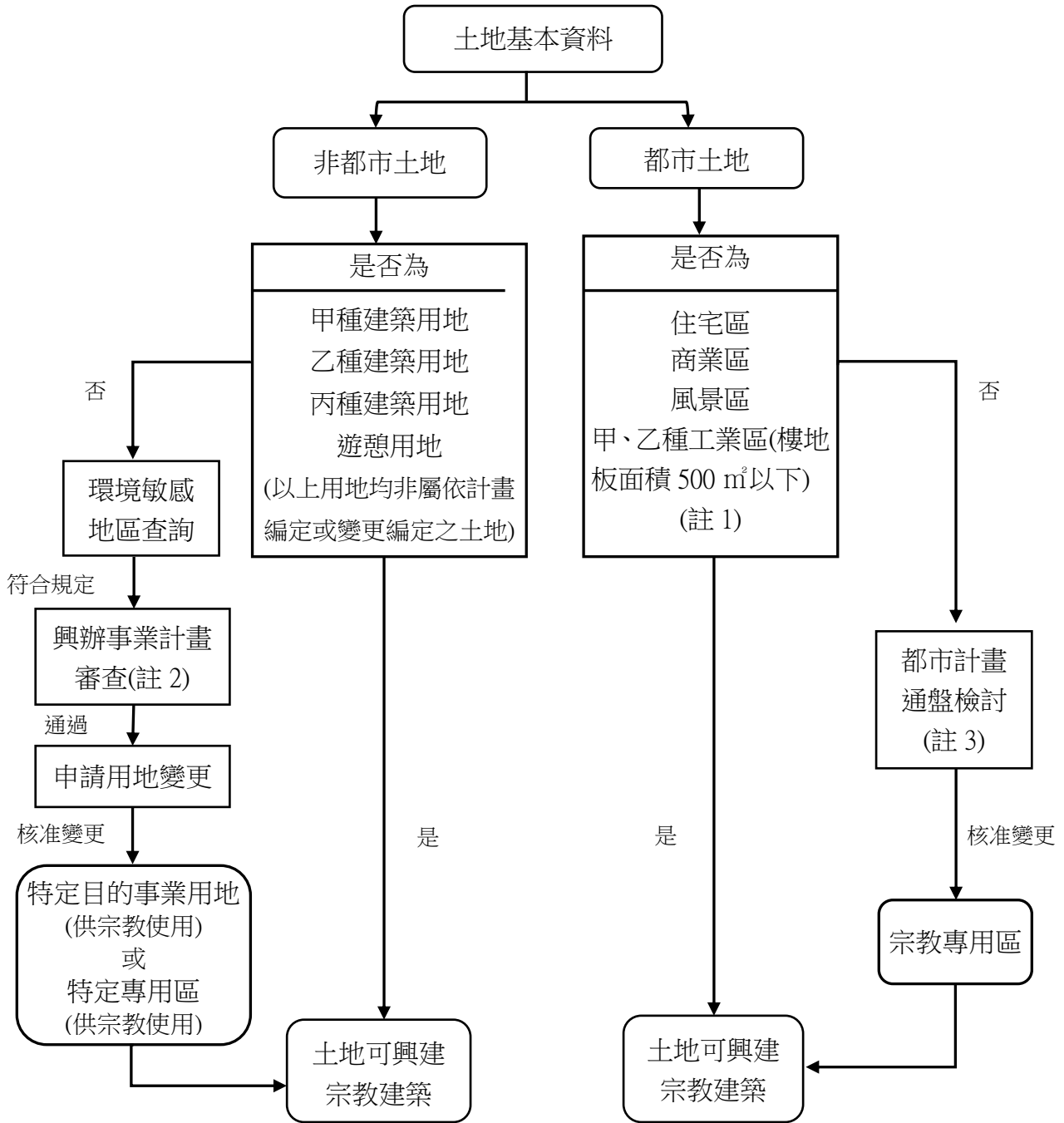


# 輔導宗教團體處理土地合法化流程簡圖



註 1：如所在地之土地使用分區另有規定者，從其規定。

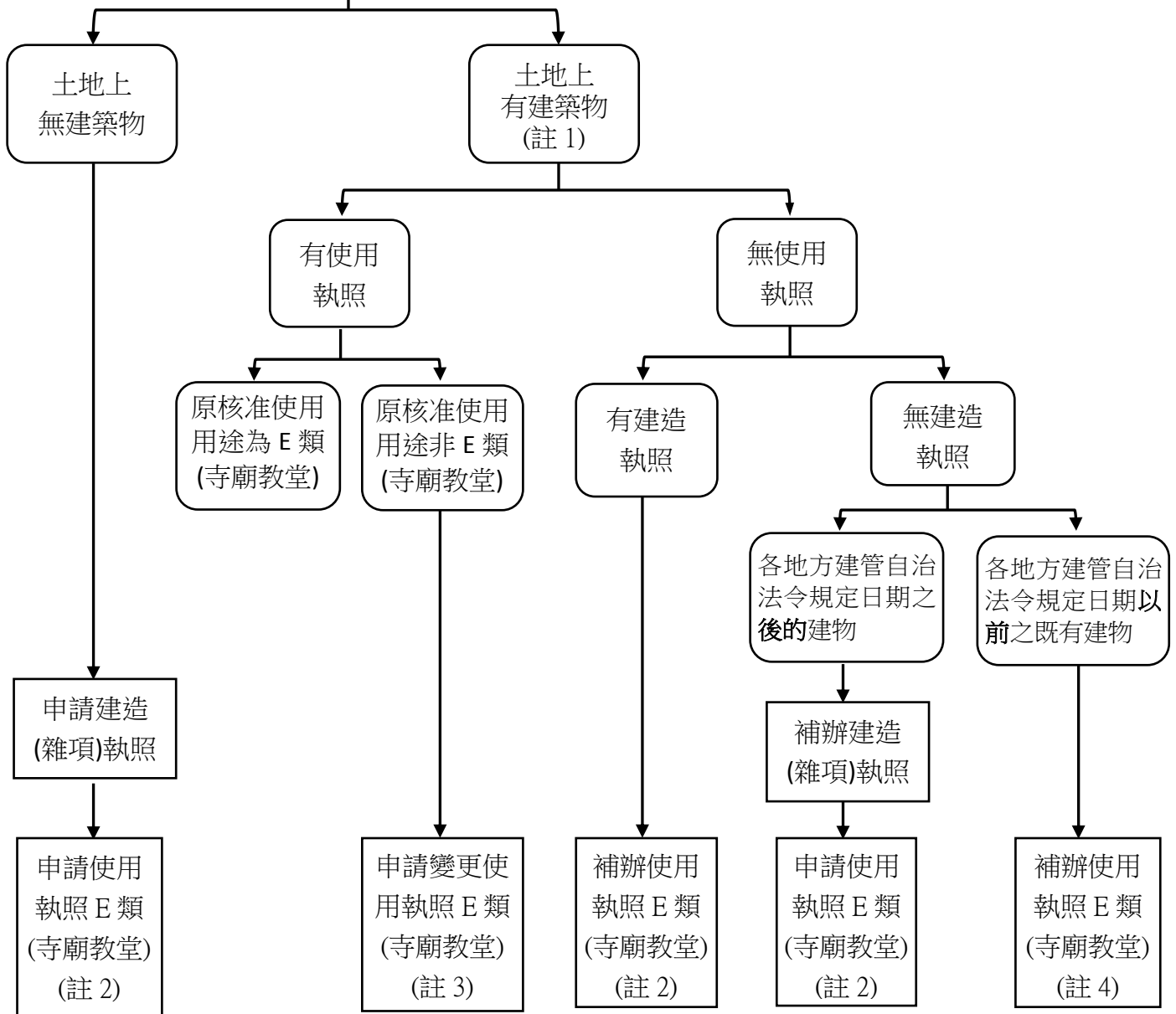
註 2：興辦事業計畫所檢附文件因個案情形略為不同，例如案址是否位於山坡地、申請變更面積大小、是否為農業用地……等，而須檢附水土保持規劃書件、環境影響評估書件、農業用地變更使用說明書……等文件。

註 3：申請都市計畫通盤檢討(變更為宗教專用區)案件須先評估其可行性，如具可行性時，方得納入通盤檢討；前述相關評估標準(如分區、坡度、臨路條件……等)以各地方政府規定為準。

# 輔導宗教團體處理建築物合法化流程簡圖



土地符合土地使用(分區)管制規定得容許興建宗教建築使用



註 1:因寺廟教堂屬供公眾使用建築物，本圖有關建築物合法化途徑主要為取得使用執照且主要用途為寺廟或教堂(E類)，因此「土地上有建築物」暫不論其是否有建築(產權)登記。

註 2:欲申辦寺廟登記者，寺廟須為「整幢」供宗教使用且為「供公眾使用建築物」，主要用途為寺廟(E類)。

註 3:欲申辦寺廟登記者，其建築物為 1 幢 1 層，如直轄市、縣(市)政府訂有建築物一定規模以下免辦理變更使用執照規定，得檢具相關替代書面文件(內政部 102 年 11 月 25 日台內民字第 10203571932 號函參照)。

註 4:各地方建管自治法令規定日期以前之既有建物，雖可申請合法房屋證明，惟因寺廟教堂屬供公眾使用建築物，仍應依建築法第 96 條規定補辦使用執照。

# 專案小組與諮詢窗口輔導宗教團體處理土地及建築物 合法化問題之協助業務

## 壹、專案小組與諮詢窗口之主要成員

一、**專案小組**：由民政、地政、城鄉或都市發展、建築管理、農業等機關（單位）派代表 1 人組成，並得視狀況（例如涉及水土保持、消防、交通等）增加小組成員；專案小組幕僚作業由民政機關(單位)之宗教業務承辦科室負責。

二、**諮詢窗口**：由民政機關(單位)之宗教業務承辦科室負責。



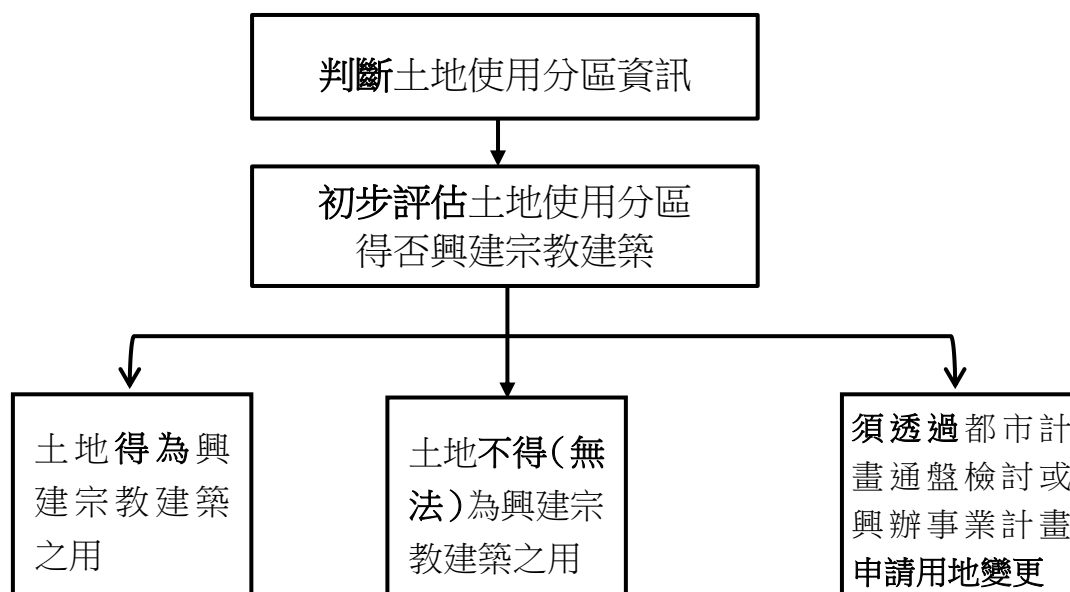
- 1、專案小組幕僚單位人員主要為宗教業務承辦科室主管或承辦人員，實務上多與諮詢窗口人員相同。
- 2、專案小組處理案件方式，不限須經開會討論，得採取其他方式橫向聯繫與溝通。

## 貳、輔導土地合法化業務

### 一、諮詢窗口協助事項

#### (一) 主要事項

對於申請者提供土地登記謄本或土地之地段地號相關資訊，協助申請者判斷土地使用分區資訊，例如土地屬都市土地或非都市土地、土地使用分區及使用地類別內容為何等，再初步評估土地使用分區得否興建宗教建築（如圖）。

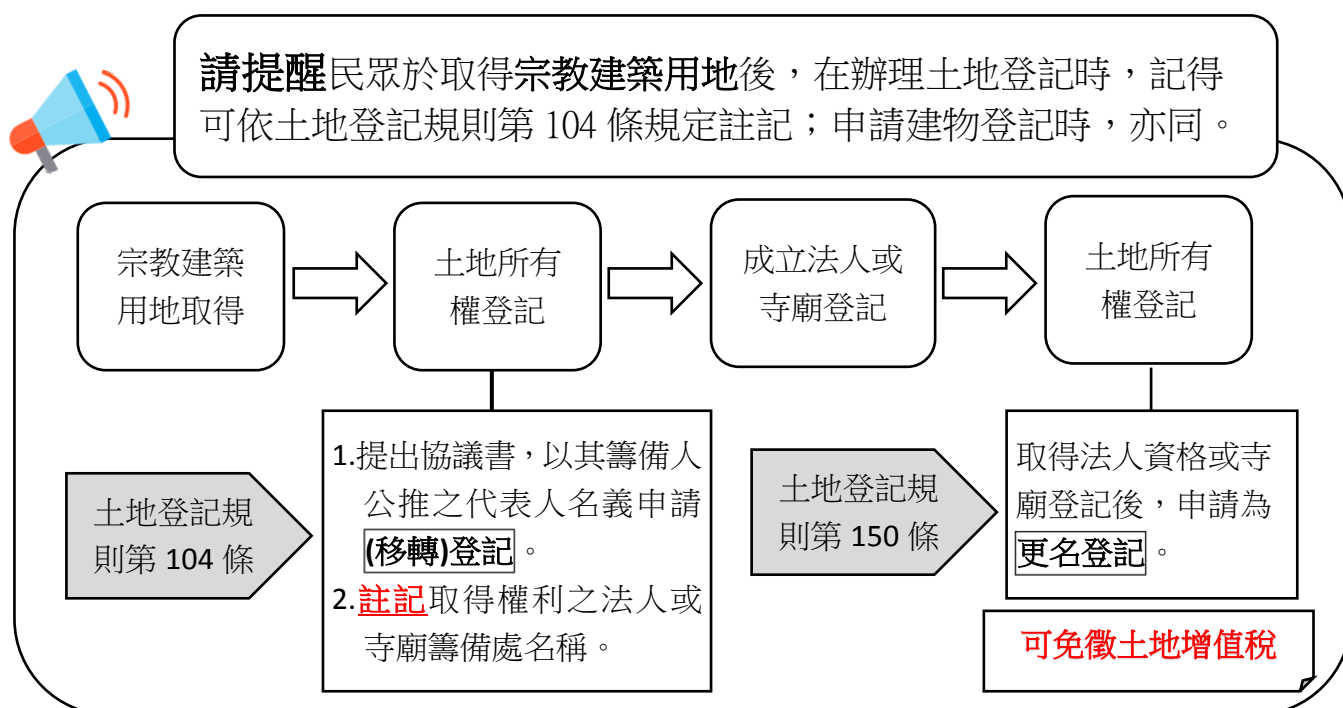


## (二) 輔導注意事項

- 1、請申請者確實提供有關欲詢問土地範圍（筆數）資訊，因諮詢窗口僅能就其詢問土地筆數資訊提供協助。
- 2、涉及土管、水保……等法規內容或未能確定土地得否為興建宗教建築之用，可提供民眾有關各目的事業主管機關承辦科室名稱及聯絡電話，以利申請者即時洽詢更為詳盡資訊。
- 3、諮詢窗口提供服務主要協助申請者初步判斷土地基本資訊可否作為宗教使用（興建宗教建築），或協助申請者可直接洽詢相關目的事業主管機關，瞭解相關專業資訊；至申請者如須透過都市計畫通盤檢討或興辦事業計畫申請用地變更，仍須符合申請時之相關規定。

## (三) 其他

提醒申請者於取得宗教建築用地後，在辦理土地登記時，記得依土地登記規則第 104 條規定註記，俟取得法人資格取得或寺廟登記後，再依同規則第 150 條規定申請更名登記，可免徵土地徵值稅。【如取得耕地者，因受限農業發展條例第 33 條規定，無法依土地登記規則第 104 條規定註記】



## 二、諮詢窗口協助處理土地合法化之 Q&A

### 1、判斷土地使用分區資訊的方式有哪幾種？

**答：**判斷土地使用分區資訊的方式主要有 2 種：

- (1) 可從土地登記謄本做簡易判斷。
- (2) 或從下列網站查詢：
  - A、內政部營建署城鄉發展分署網站之全國土地使用分區資料查詢系統  
(<https://luz.tcd.gov.tw/WEB/default.aspx>)。
  - B、內政部地政司網站之地籍圖資網路便民服務系統  
(<https://easymap.land.moi.gov.tw/>)。
  - C、各地方政府提供之網站【例如查詢臺北市土地使用分區資訊之網站:
    - ①臺北市都市計畫整合查詢系統  
(<https://www.zonemap.taipei.gov.tw/ZoneMapOP/#>)
    - ②地籍套繪都市計畫使用分區圖  
(<https://www.webgis.udd.gov.taipei/upis/>)】

### 2、如何看土地登記謄本有關土地使用分區資訊？

**答：**可就土地登記謄本之土地標示部做簡易判斷：

- (1) 土地使用分區及使用地類別「空白」者，原則為「都市計畫內用地」，詳細土地使用分區情形則請洽都市計畫單位。

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）	
○○區○○段○小段 0000-0000 地號	
(略)	
***** 土地標示部 *****	
登記日期：民國○○年○○月○○日	登記原因：○○
地目：建 等 則：__	面積：**○○○平方公尺
使用分區：(空白)	使用地類別：(空白)
民國○○年○○月 公告土地現值：**○○○元/平方公尺	
地上建物建號：○○○	
其他登記事項：○○○	

(2) 土地使用分區及使用地類別「有記載」者，原則為「非都市土地」。

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）	
○○鄉○○段○小段 0000-0000 地號	
（略）	
***** 土地標示部 *****	
登記日期：民國○○年○○月○○日	登記原因：○○
面積：**○○○平方公尺	
使用分區：特定農業區	使用地類別：農牧用地
民國○○年○○月 公告土地現值：**○○元/平方公尺	
地上建物建號：○○○	
其他登記事項：○○○	

### 3、何種土地可興建宗教建築？

**答：**土地如屬下列用地者，得為興建宗教建築之用：

(1) 非都市土地編定為甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地及遊憩用地，且非屬依計畫編定或變更編定之土地，得為容許使用。

【想要了解上述用地是否屬依計畫編定或變更編定之土地，得洽詢地政機關。】

(2) 都市土地使用分區為住宅區、商業區、風景區、甲或乙種工業區(建築物總樓地板面積不得超過 500 平方公尺)。

【如所在地之土地使用分區另有規定者，從其規定，例如臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 2 條附表規定，其土地使用分區為「住二」、「住二之一」、「住二之二」、「住三」、「住三之一」、「住三之二」、「住四」、「住四之一」、「商一」、「商二」、「商三」、「商四」、「文教區」、「風景區」及「保護區」，附條件允許使用設置。】

### 4、何種土地為法令有禁止或限制變更使用，不得興建宗教建築之用或其他注意事項？

**答：**因有關法令眾多，仍須視土地位置所涉之法令而定，僅舉例部分情形如

下：

(1) 森林區。

\* 非都市土地使用管制規則第 27 條附表三。

(2) 特定農業區(優良農地)或其他第 1 級環境敏感地區者。

\* 非都市土地使用管制規則第 30-1 條。

【環境敏感地區之查詢：申請人須至內政部環境敏感地區單一窗口查詢平台 (<https://eland.cpami.gov.tw/SEPortal>)備妥應檢附文件，並繳交查詢費用後，即可由單一窗口辦理查詢作業，由該窗口提供查詢結果證明之。】

(3) 平均山坡地坡度 30%以上者，不得配置建築物；平均山坡地坡度 40%以上者，應維持原始地形地貌，為不可開發區。

\* 非都市山坡範圍內土地變更編定審查原則第 4 點第 7 款。

\* 建築技術規則建築設計施工編第 13 章第 1 節之山坡地基地不得開發建築認定基準。

【山坡地坡度查詢認定方式：可由直轄市、縣(市)政府以內政部地政司「數值地形模型成果加值應用服務」(<https://dtm.moi.gov.tw>)所介接提供之 20 公尺網格坡度分析圖，作為查詢階段之全國統一圖資，套疊確認是否位於坡度 30%以上】

(4) 私有原住民保留地，縱使可以興建宗教建築，惟其所有權移轉以具原住民資格為限，無法辦理寺廟設立登記及成立宗教財團法人，及變更用地後無法移轉為寺廟或法人所有。

\* 山坡地保育利用條例第 37 條第 1 項及第 2 項。

(5) 其他：例如國有非公用土地面積超過 1,650 平方公尺不得標售……等。

**5、土地如果不是屬於可興建宗教建築，且不是法令所禁止或限制變更使用時，該怎麼辦？**

**答：**

諮詢窗口可將申請者提供相關資料移轉專案小組幕僚單位協助評估，得否依下列途徑分別申辦：

(1) 都市計畫土地：須經都市計畫通盤檢討。

(2) 非都市土地：須先擬具興辦事業計畫，經核准後，申請用地變更：

1、面積未達 2 公頃：申請使用地為特定目的事業用地（供宗教使用）。

\*非都市土地使用管制規則第 27 條及非都市土地變更編定執行要點第 8 點第 21 款。

2、面積 2 公頃以上：申請變更為特定專用區（供宗教使用）。

\*非都市土地使用管制規則第 11 條第 1 項第 7 款。

### 三、專案小組協助事項

（一）專案小組幕僚單位就諮詢窗口移轉案件或直接受理申請案件進行下列輔導程序：

1、如為「都市計畫土地」者：幕僚單位就申請人條件及案址基地條件（如分區、坡度、臨路條件……等）先行評估【有關評估標準以各地方政府規定為準，例如臺中市都市計畫宗教專用區劃設檢討變更處理原則、嘉義縣都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則……等】，必要時，得請專案小組有關機關（單位）協助評估，如具可行性時，再將具體評估說明送都市計畫單位，並通知申請者向都市計畫單位洽辦；或檢附具體評估說明及申請人所附文件，移請都市計畫單位納入都市計畫通盤檢討（變更為宗教專用區）。

2、如為「非都市土地」者：

A、請申請者至內政部環境敏感地區單一窗口查詢平台（<https://eland.cpami.gov.tw/SEPortal>）備妥應檢附文件，並繳交查詢費用後，即可由單一窗口辦理查詢作業，並由該窗口提供查詢結果；或向各目的事業主管機關查詢。

B、經申請者提供前述查詢結果，如土地非位屬「第一級環境敏感地區」，且土地使用須辦理變更者，由幕僚事務單位通知申請者，得提送興辦事業計畫。

（二）專案小組協助宗教團體辦理土地合法化，倘涉及中央法規解釋或執行疑義時，於擬具研析解決方式或具體意見後，提報內政部研商。

### 參、輔導建築物合法化業務

#### 一、諮詢窗口協助事項

（一）土地如符合土地使用（分區）管制規定，且有建築物坐落者，釐清該建築物



有無建物登記、使用執照。

- (二) 建築物如無建物登記者，實務上可能為「違章建築」或「舊有合法房屋」，其主要判斷點為其「完成建築時間」。
- (三) 舊有合法房屋因坐落地區不同而有不同認定時間點【例如：以當地都市計畫發布日為準、60年12月22日建築法修正施行前、以北部區域計畫中華民國70年2月15日公告日期為準、實施都市計畫以外地區建築管理辦法施行前，以中華民國57年5月29日發布實施日期為準】，相關規範詳所在地建築管理自治條例(規則)，如涉及專業說明與判斷，提供民眾有關建管承辦科室名稱及聯絡電話【如所在地舊有房屋之認定及作業非屬建管機關(單位)之權責者，則提供權管機關(單位)相關聯絡資訊，例如桃園市舊有房屋之認定及作業之權管機關為地政單位】，以利申請者即時洽詢更為詳盡資訊。
- (四) 寺廟、教會(堂)為供公眾使用之建築物，依據建築法第96條規定須申請補領使用執照，相關補領使用執照程序，則依據所在地建築管理自治條例(規則)辦理。【例如臺北市建築管理自治條例第32條至第35條等規定舊有合法建築物處理】
- (五) 建築物申請變更其使用執照之用途，提醒申請者，如欲以該建築物申請寺廟設立登記者，須為**整幢**申請變更供宗教使用，且其變更後使用執照之主要用途為寺廟使用。

◎「幢」與「棟」的定義

幢：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。

\* 建築技術規則建築設計施工編第1條第42款。

棟：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。

\* 建築技術規則建築設計施工編第1條第43款。

## 二、專案小組協助事項

- (一) 就建築物現況分析是否符合建管或消防等相關規定，或說明尚待補正事項，以協助宗教團體處理有關建築物合法化問題。
- (二) 專案小組協助宗教團體辦理建築物合法化，倘涉及中央法規解釋或執行疑義時，於擬具研析解決方式或具體意見後，提報內政部研商。