

# 臺中市非都市土地申請變更為宗教使用事業計畫審查及管理要點

中華民國 100 年 3 月 31 日府授民宗字第 1000054592 號函訂定  
中華民國 103 年 3 月 24 日府授民宗字第 1030052107 號函修正  
中華民國 109 年 7 月 15 日府授民宗字第 1090168669 號函修正

- 一、本要點依非都市土地使用管制規則第三十條第四項規定訂定之。
- 二、宗教事業計畫之宗教建築使用基地，為宗教建築物所占之地面及其所應留設之法定空地。  
前項宗教建築物，指宗教使用神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室、停車場及其他直接與宗教有關之建築物。
- 三、申請人為寺廟者，以募建寺廟為限。但已登記有案之私建寺廟符合下列規定者，亦得申請：
  - (一) 私建寺廟已將私人之土地、建物所有權登記為寺廟所有，或該土地、建物所有權人切結同意土地使用變更完成後將私人之土地、建物所有權登記為寺廟所有。
  - (二) 私建寺廟已訂有組織章程報經臺中市政府（以下簡稱本府）備查，章程明定該寺廟設信徒大會或執事會，寺廟財產之處分應提經該會議決通過。
  - (三) 寺廟變更新用途不再作宗教使用時，其寺廟財產、法物不得歸屬於自然人或以營利為目的之團體，應歸屬臺中市所有。
- 四、宗教事業計畫應檢附下列文件：
  - (一) 宗教事業計畫申請書（如附件一）。
  - (二) 興辦事業計畫書。
  - (三) 土地登記（簿）謄本（以最近三個月內核發者為限）。
  - (四) 地籍圖謄本（以最近三個月內核發者為限及申請使用範圍並應著色標明）。
  - (五) 計畫用地配置圖（不得小於一千二百分之一）及位置圖（不得小於五千分之一）。
  - (六) 土地所有權人之土地捐贈書（應載明「於核准變更編定後，願無條

件捐贈」)、私建寺廟土地所有權人切結書或土地使用同意書(含身分證影本)、土地買賣契約書、市有非公用土地管理機關出具之土地使用同意文件、國有非公用土地同意申請開發證明書或依土地登記規則第一百零四條規定完成註記之土地登記(簿)謄本。

(七) 寺廟登記表或補辦寺廟登記表及報備有案之組織章程影本(新建寺廟,免檢附)。

五、宗教財團法人事業計畫,除應檢附前點第一款至第六款之文件外,並應檢附董事會會議紀錄、捐助章程影本及法人登記證書影本。

六、新成立之宗教財團法人申請之事業計畫,應檢附第四點第一款至第六款之文件辦理。

七、第四點及第五點規定之文件,應各備齊六份,本府得視實際需要增加文件份數。

八、申請變更編定使用面積二公頃以上者,應變更為特定專用區,本府民政局(以下簡稱民政局)審查興辦事業計畫書之事項如下:

(一) 是否為興辦宗教事業。

(二) 後續申請宗教團體立案(寺廟登記或成立宗教財團法人)之規劃是否合於規定(已立案宗教團體申請則免)。

(三) 規劃興建之建築物是否為宗教建築物。

(四) 財務規劃是否有明確財源支應開發各期程所需經費。

(五) 申請人為宗教團體時,是否依相關規定經立案之主管機關同意(新成立宗教財團法人或新建寺廟免)。

(六) 其他個案認為須審查事項。

前項經民政局審查合於規定,核准興辦事業計畫者,申請人應於二年內依非都市土地使用管制規則第三章規定提出土地使用分區變更申請,逾期未提出者,廢止原核准興辦事業計畫。

申請人依非都市土地使用管制規則第三章規定提出土地使用分區變更申請前,應先依非都市土地開發審議作業規範之規定,查詢申請開發區位是否位於保護或禁止、限制建築之地區。

九、宗教事業計畫由區公所受理申請,初審後轉報本府辦理。

十、審查宗教事業計畫,本府應會請有關機關派員實地勘查,並應依宗教事業計畫審查表(如附件二)所列審查事項依法審查,並簽註具體意見,作為

准否之依據，審查結果應函復區公所。

十一、申請土地變更面積未達二公頃，其興辦事業計畫經核准者，區公所應轉知申請人依下列規定辦理，逾期者廢止原核准興辦事業計畫。但有特殊情形者，得檢附相關證明文件向民政局申請延長：

（一）於興辦事業計畫核准後六個月內，持核准文件向本府地政局（以下簡稱地政局）申請核准使用地變更編定。

（二）於核准使用地變更編定後六個月內，依建築法相關規定申請建築執照，再依寺廟登記或法人設立許可之規定，辦理土地、建築物所有權移轉登記為宗教團體所有。

（三）補辦登記寺廟申請案，應於核准使用地變更編定後六個月內，依建築法相關規定，申請建築執照，其土地、建築物所有權應於申請換發正式寺廟登記證前移轉為寺廟所有。

依前項第二款或第三款應移轉為寺廟所有之土地，屬原住民保留地者，不在此限。

本府核准私建寺廟申請案時，應註明申請人違反第三點規定者，應廢止原核准興辦事業計畫，如其已辦竣用地變更編定者，並通知地政局依非都市土地使用管制規則有關規定辦理。

十二、宗教事業計畫用地在山坡地範圍者，應由本府民政局依宗教團體申請免受山坡地開發建築面積不得少於十公頃限制案審查原則之興辦事業項目部分，審核是否符合非都市土地使用管制規則第五十二條之一規定免受十公頃限制之規定辦理；如依法應檢附水土保持、環境影響評估等書件經該管主管機關同意，備齊文件後由本府民政局轉送相關主管機關依第十點之規定辦理事業計畫書審查工作，未經審查完成前，不得為開發行為之許可。

十三、山坡地之開發建築不得有非都市土地使用管制規則第四十九條之一各款規定情事。

十四、宗教建築使用非都市土地，未符非都市土地使用管制規則容許使用之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地者，其申請變更編定應一律變更為特定目的事業用地。

十五、附則：

（一）擬興辦事業用地不得使用經辦竣重劃之特定農業區。

- (二) 申請地區不得位於相關法規劃定，應予保護或禁止、限制建築之管制區。
- (三) 興辦事業計畫內容應載明下列事項：
1. 實測地形圖。
  2. 坡度分析圖。
  3. 建築線成果圖。
  4. 非水源、水量、水質保護區及禁限區證明文件。
- (四) 興辦事業計畫位於農業用地範圍內，應依非都市土地農業用地變更使用審查作業要點第四點規定於興辦事業計畫書檢附農地變更使用說明書內載明下列事項：
1. 擬申請變更之農業用地之使用現況說明。
  2. 變更使用前後之使用分區、編定類別、面積。
  3. 鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用原有農業專屬灌排水系統作為廢汙水排放使用等說明。
  4. 變更後土地使用計畫之興建設施配置說明。
  5. 隔離綠帶或設施設置之規劃說明。
  6. 該農業用地變更使用對鄰近農業生產環境之影響說明。
  7. 聯外道路規劃與寬度及對農路通行影響說明。
  8. 降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施。
- 前項各款事項以文字說明為原則，並配合不少於一千二百分之一比例尺之位置圖、灌排水系統圖等相關圖表輔助說明。
- (五) 依非都市土地變更編定執行要點第四點第三項規定，所列查詢項目逐一向各該主管機關（單位）查詢，並將查詢結果附於興辦事業計畫書內，向目的事業主管機關申請辦理。