

111年新北市建築師公會  
建管系列講座之三

## 近年法檢函詢釋復彙整說明

內政部營建署  
建築管理組  
組長高文婷

# 題綱 選擇

- 非都土地
- 私設通路
- 法定空地
- 停車空間
- 建築設計
- 室內裝修
- 農舍管理
- 違章建築
- 結構設計

---

近五年  
各級法院  
各級檢察署  
來函查詢事項  
分類整理  
**九大類**議題

---

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第一類

# 非都 土地

2022/11/29

區域計畫適用範圍

區域計畫發布實施

現行土地管制模式

現行模式問題探討

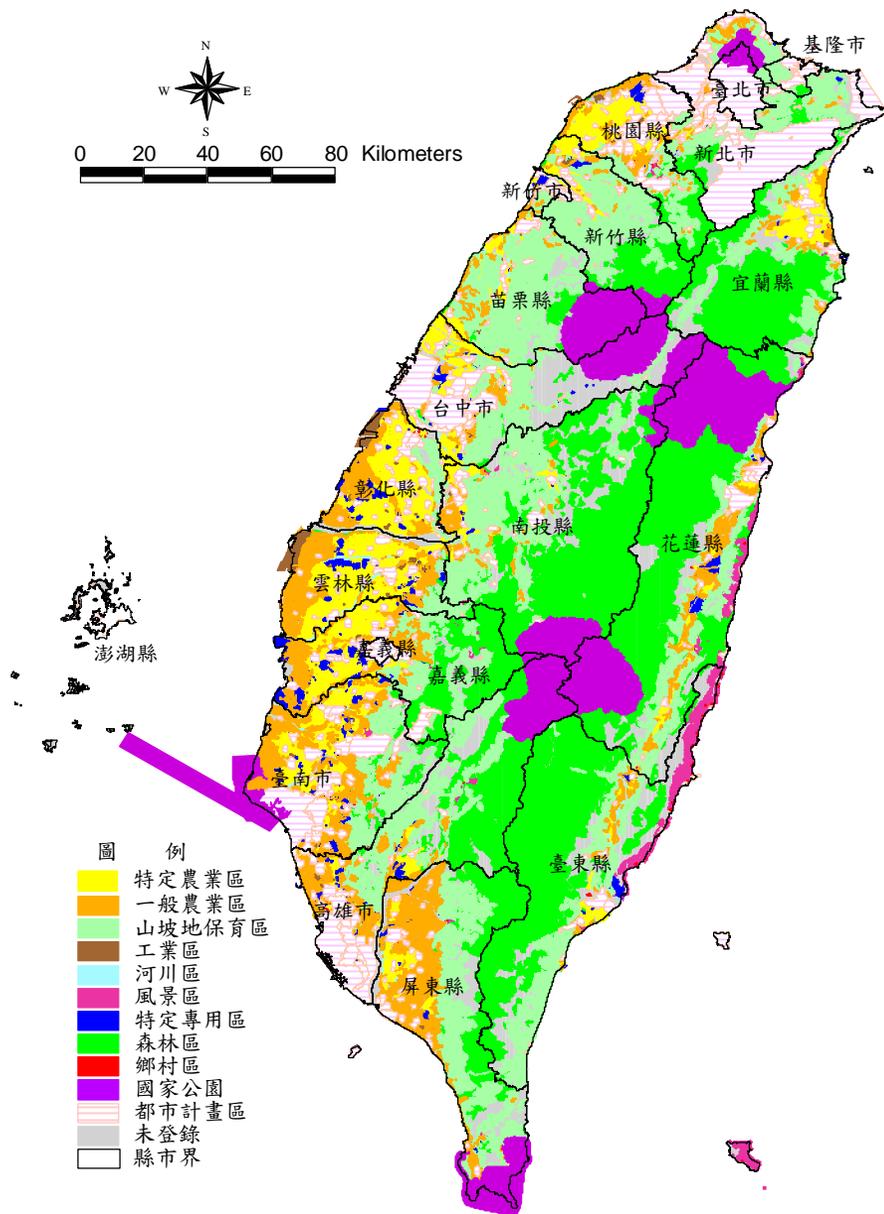
未來國土管理模式

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第一類**

# 非都 土地

2022/11/29



類別	法令	面積(109年)	%
都市土地	依都市計畫法管制	421 處 ; 4810.76 平方公里	13
國家公園土地	依國家公園法管制	10座 ; 陸域 3115平方公里 (總面積 7501平方公里, 另海域 4386平方公里)	9
非都市土地	依區域計畫法管制	(除都市土地及國家公園以外土地)	78

# 營建管理體系\以法系指導性分

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第一類

非都  
土地

2022/11/29

民國105年  
國土計畫法

國 土 規 畫

國家公園法第2條及其施行細則第5條

國家公園計畫發布日，依國家公園法**實施**建築管理  
計畫與管制 \同步實施

民國61年  
國家公園法

國家公園土地管理

實施區域計畫地區建築管理辦法第2條

民國63年  
區域計畫法

非都市土地管理

依區域計畫法第15條第1項**劃定**使用分區並**編定**各種使用地

民國28年  
都市計畫法

都市土地管理

依區域計畫法**實施**建築管理

計畫與管制 \分段實施

民國27年  
建築法

建 築 管 理

都市計畫法第40條

**實施都市計畫以外地區建築管理辦法**

都市計畫發布日，依都市計畫法**實施**建築管理  
計畫與管制 \同步實施

# 題綱 選擇

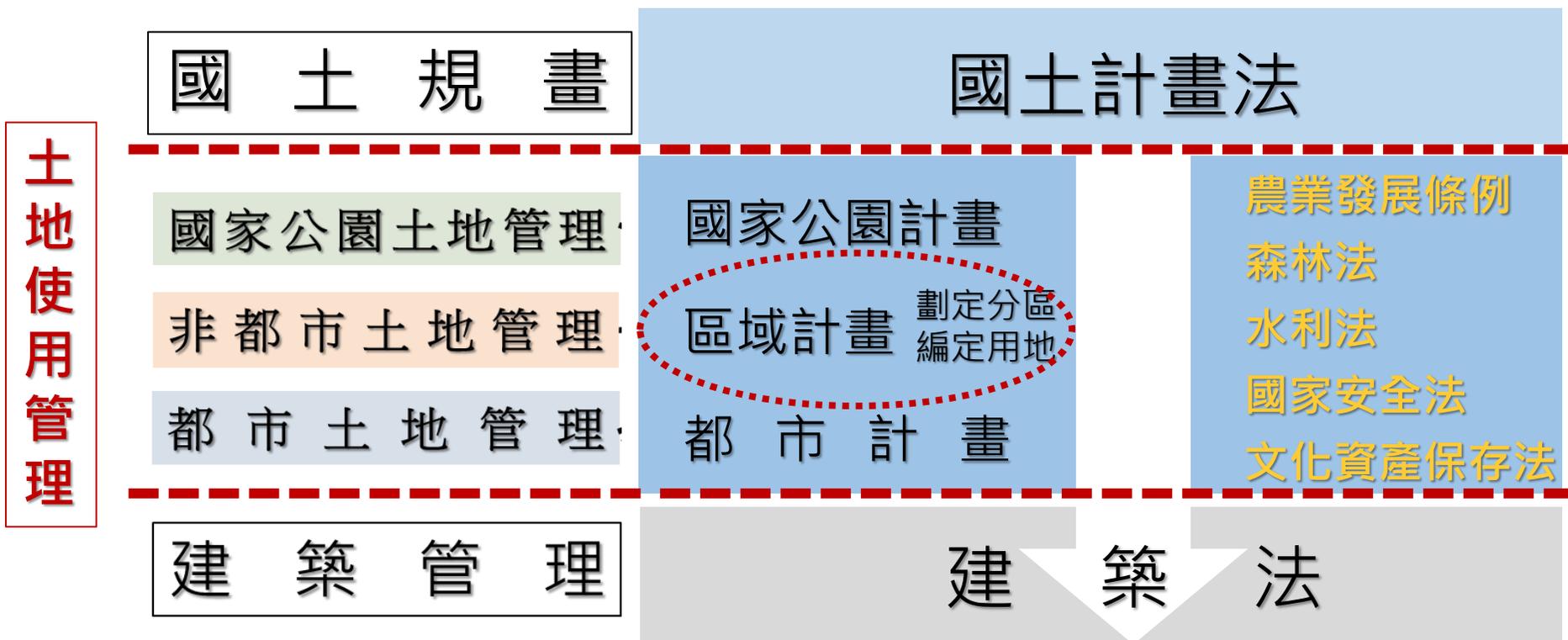
近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第一類

## 非都 土地

2022/11/29

# 營建管理體系\以法系指導性分



# 全國區域計畫重點

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第一類**

**非都  
土地**

2022/11/29



製定使用**分區圖**  
編定各種**使用地**

區域計畫之土地分區使用計畫及土地  
使用管制事項，尚須進一步按鄉  
鎮縣轄市區製定非都市土地使用分  
區圖，編定各種使用地，並將結果  
公告及通知土地所有權人，作為實  
施土地使用管制之依據。

# 全國區域計畫重點

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第一類

## 非都 土地

2022/11/29

重點1	研訂氣候變遷之土地使用調適策略
重點2	增加環境敏感地區項目，並建立分級管理機制
重點3	公告直轄市、縣(市)海域區管轄範圍
重點4	將沿海自然保護區及一般保護區法制化
重點5	訂定直轄市、縣(市)宜維護農地資源面積
重點6	依據農地分類分級成果，檢討土地使用分區
重點7	應審慎整體規劃新訂或擴大都市計畫，不得零星個案提出申請
重點8	應排除環境敏感地區及優良農地後，劃設得申請開發許可區位
重點9	尊重原住民族權益，研擬因地制宜之土地使用管制規定。
重點10	落實政府「輔導未登記工廠合法經營方案」等政策

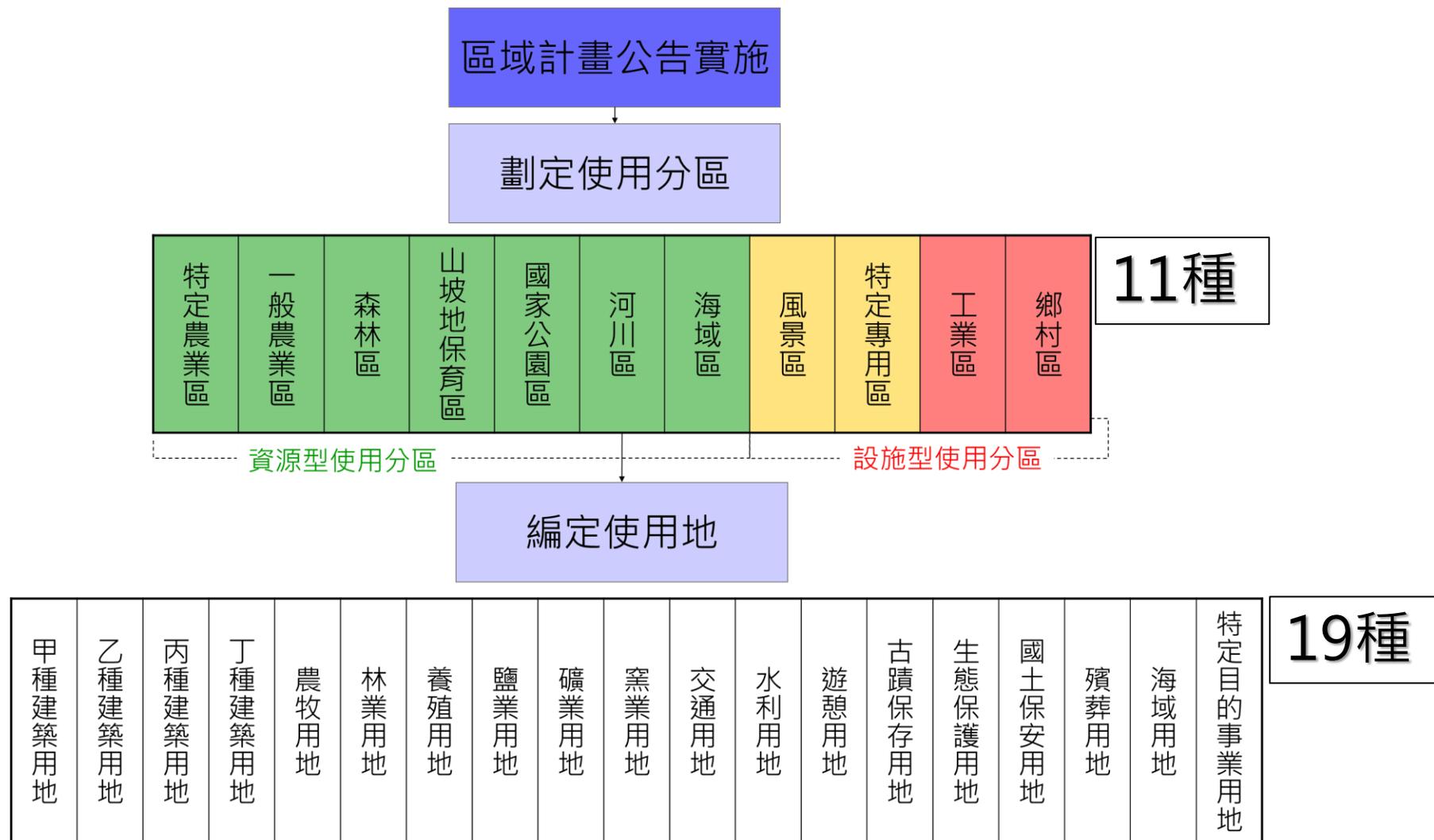
# 全國區域計畫重點

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第一類

非都  
土地

2022/11/29



# 如何知道土地使用管制方式？

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第一類

非都  
土地

2022/11/29

土地登記第二類謄本（地號全部）  
大同鄉四季段 0738-0000地號

列印時間：民國106年10月03日15時19分 頁次：1

羅東地政事務所 主任 徐志郎 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
羅東跨謄字第010809號 列印人員：大同鄉公所羅怡婷  
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國056年09月29日 登記原因：總登記  
面積：\*\*\*\*3,950.00平方公尺  
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：殯葬用地  
民國106年01月 公告土地現值：\*\*\*\*\*250元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：原住民保留地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
登記日期：民國056年09月29日  
原因發生日期：民國--年--月--日  
所有權人：中華民國  
統一編號：000000158  
住址：(空白)  
管理處：宜蘭縣大同鄉公所  
統一編號：40594751  
住址：宜蘭縣大同鄉壽埔  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分  
權狀字號：091羅地字第007116號  
當期申領地價：105年01月\*\*\*\*  
前次移轉現值或原規定地價：  
067年10月 \*\*\*\*\*1.0元  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本謄本之處理及列印，係依照地籍法第20條及第29條之規定辦理。  
二、前次移轉現值資料

土地登記第二類謄本（地號全部）  
大同鄉四季段 0738-0000地號

列印時間：民國106年10月03日15時19分 頁次：1

羅東地政事務所 主任 徐志郎 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
羅東跨謄字第010809號 列印人員：大同鄉公所羅怡婷  
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國056年09月29日 登記原因：總登記  
面積：\*\*\*\*3,950.00平方公尺  
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：殯葬用地  
民國106年01月 公告土地現值：\*\*\*\*\*250元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：原住民保留地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

宜蘭縣羅東地政事務所主任徐志郎  
本案授權大同鄉公所承辦人員核發

106-11-100-000

# 如何知道土地使用管制方式？

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第一類

非都  
土地

2022/11/29

全國土地使用分區資料查詢系統  
內政部營建署城鄉發展分署版權所有 公務使用者請先登入系統

注意事項：本系統所有圖資及其分析結果僅供圖土規劃作業參考使用，不得作為任何形式證明或主張

系統錯誤回報 累積人數：3948562 登出  
公務人數：274241

參考比例尺=1:1128 TWD97:293587.639, 2709209.237

查詢結果

地籍圖	
縣市	宜蘭縣
鄉鎮市區	大同鄉
段小段代碼	0181
段小段	四季段
地號	738
地目	基
等則	
面積	3950
使用分區	山坡地保育區
使用地類別	殯葬用地
公告現值	250
公告地價	31
所有權人	國有(中央機關)
公私別	公
管理者	宜蘭縣大同鄉公所

地籍圖資訊僅供參考

非都市土地使用編定	
縣市	宜蘭縣
使用地代碼	EN
使用地類別	殯葬用地

非都市土地使用編定資訊僅供參考

系統功能

圖層開關

- 地籍圖(比例尺1/1128顯示)
- 國家公園
- 都市計畫使用分區
- 非都市土地使用分區
- 非都市土地使用編定

地圖資料版權 內政部資訊中  
交通部運輸研究所 農委會林務局農林航  
本網站所有資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張

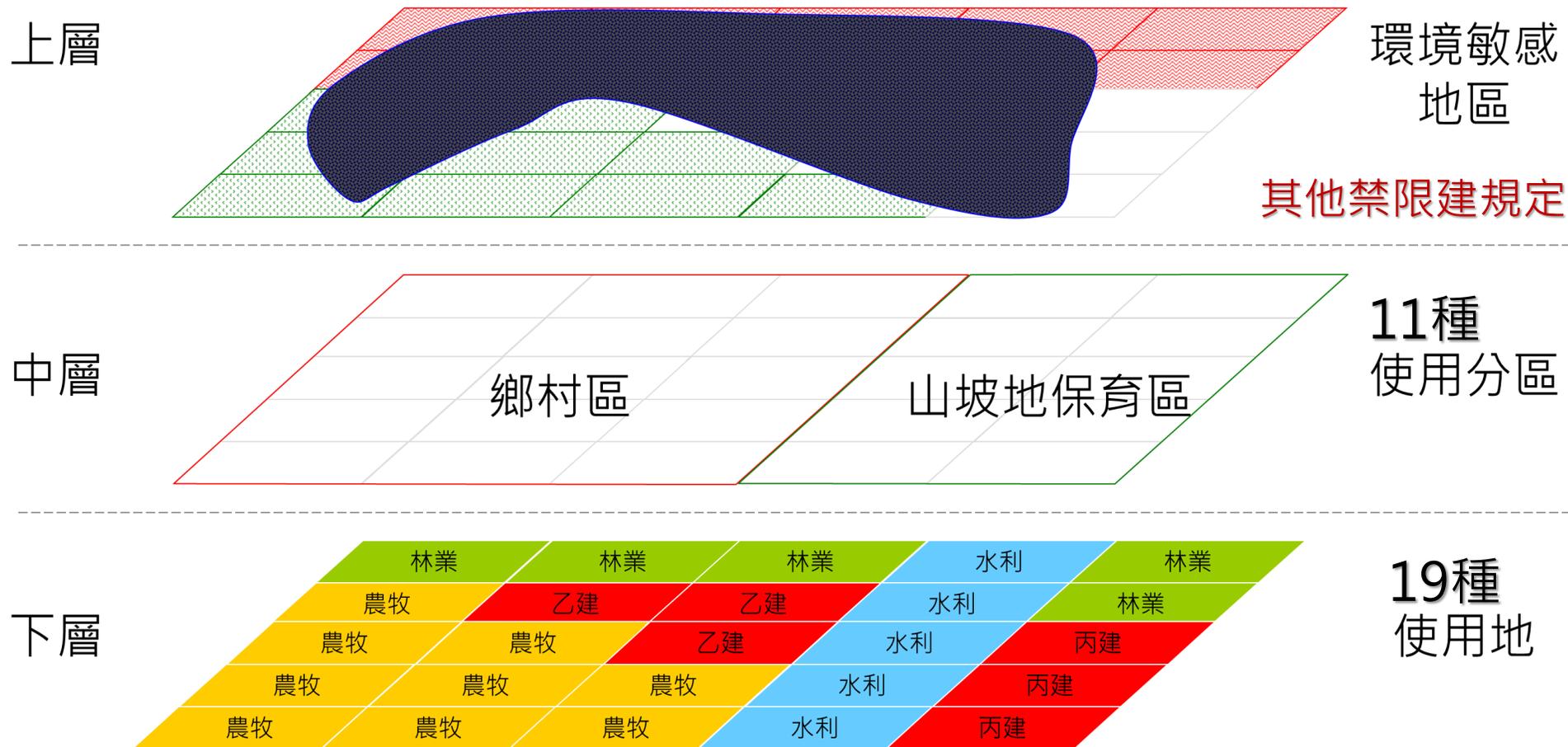
# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第一類**

# 非都 土地

2022/11/29

# 土地使用管制結構



## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第一類

## 非都 土地

2022/11/29

# 土地使用管制結構

- 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。(管制規則第6條第1項)
- 其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。(第2項)
- 各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。(第3項)
- 非都市土地容許使用執行要點，由內政部定之。(第4項)
- 目的事業主管機關得視實際需要訂定審查作業要點。(第5項)

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第一類**

## 非都 土地

2022/11/29

# 土地使用管制結構

第六條附表一 各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
五、農牧用地	(一) 農作使用 (包括牧草)	農作使用		
	(二) 農舍(工業區、河川區除外;特定農業區、森林區不得興建農舍)	1. 農舍及農舍附屬設施		限於依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地區建築管理辦法核准興建之農舍。
		2. 農產品之零售		
		3. 農作物生產資材及日用品零售		
		4. 民宿	限於民宿管理辦法第六條第一項但書規定之原住民保留地、經農業主管機關劃定之休閒農業區或核發經營許可登	

# 目前土地使用管制問題？

## (一)缺乏計畫指導使用管制概念

現行非都市土地，係按各該「使用地」之容許使用項目、許可使用細目、建蔽率及容積率等進行使用管制，並未全面考量使用分區之指導，未能符合管制及發展之需要。

## (二)未納入因地制宜考量

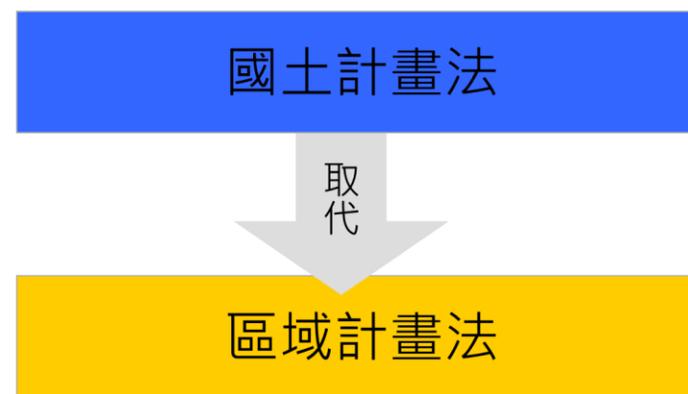
非都市土地之使用管制，除發展強度(包括建蔽率及容積率)得容許直轄市或縣(市)政府酌予調降，使用項目(容許使用項目或許可使用細目)則為全國統一規定，並無法因應地方特殊需求。

## (三)無法反映環境資源特性

考量環境敏感地區範圍內均為自然或人文條件較為敏感地區，除土地使用分區或使用地變更應將其納為准駁與否之參據。

## (四)非都市土地尚未完全納管

全國土地尚有33萬6,045公頃(約9.33%)無使用分區資料，該等土地均無法進行管制，顯為當前國土管理漏洞。



題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第一類**

**非都  
土地**

2022/11/29

未來.....  
**國土計畫** 114年正式上路  
取代  
目前的區域計畫

# 劃設國土功能分區，建立使用許可制度

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

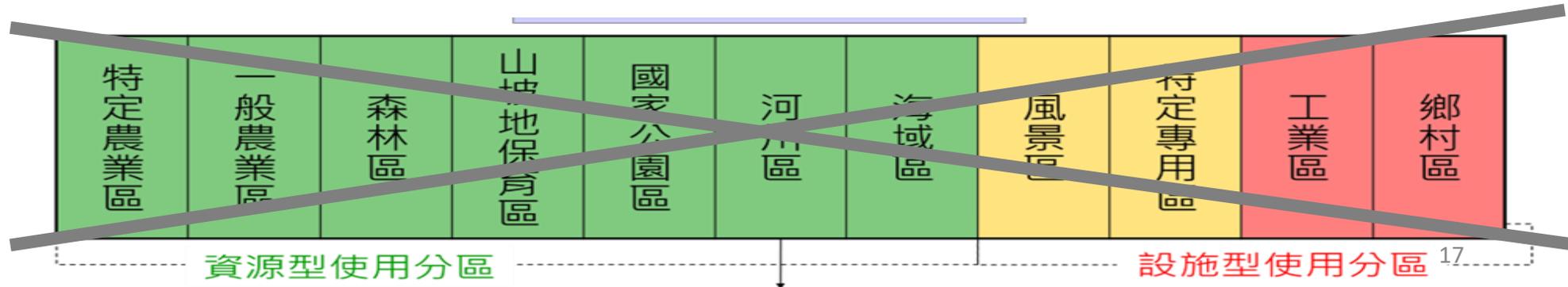
第一類

非都  
土地

2022/11/29

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度高)	第1類 (具排他性使用)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市化程度較高)
第2類 (敏感程度次高)	第2類 (具相容性使用)	第2類 (一般農地)	第2類 (都市化程度次高)
其他	其他	其他	其他

取代



## 題綱 選擇

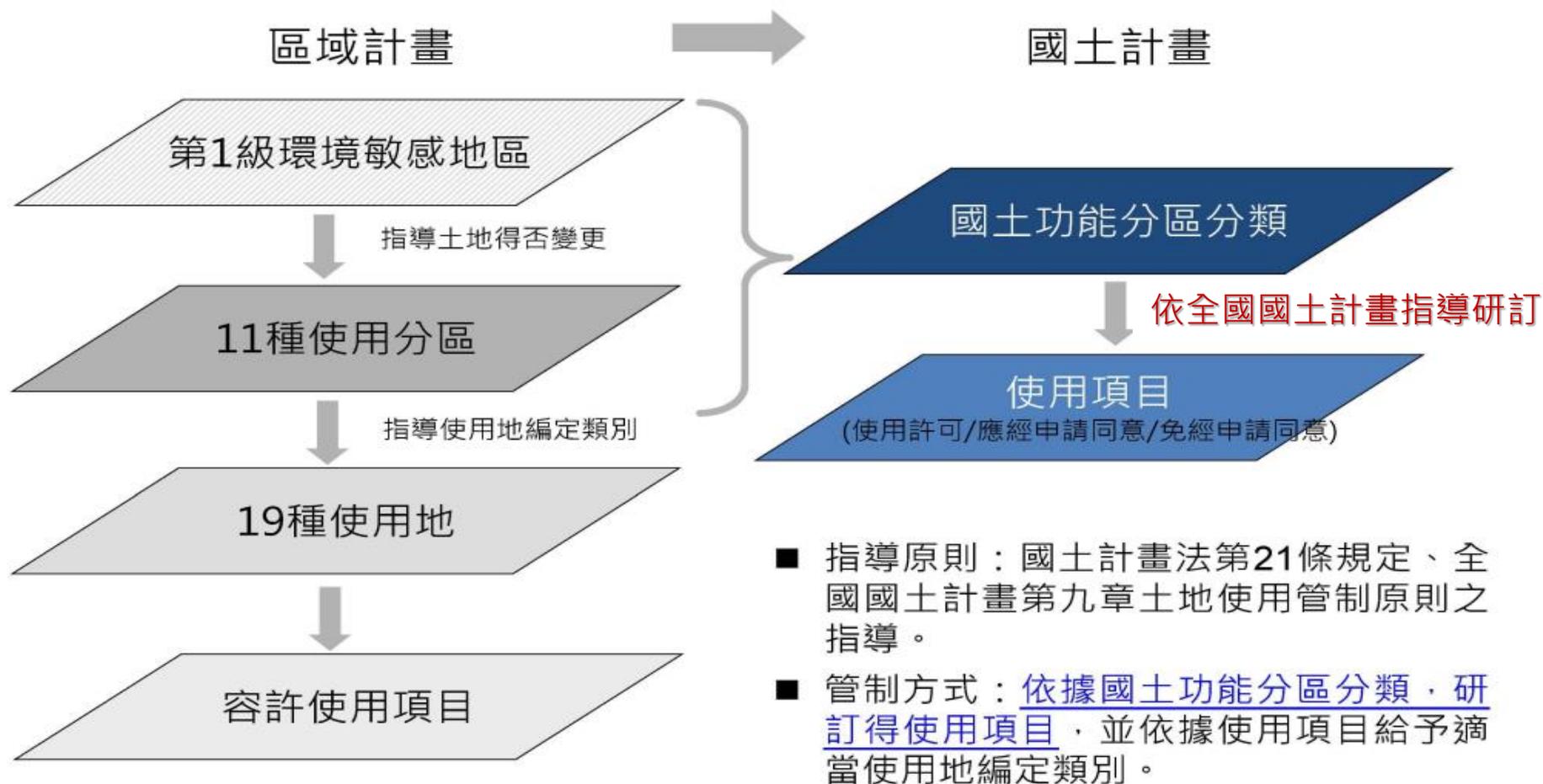
近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第一類

## 非都 土地

2022/11/29

# 國土計劃的土地使用管制結構



# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第一類**

## 非都 土地

2022/11/29

# 未來國土計劃三部曲

## 第1部 制定國土計畫法

時間	應辦事項	辦理機關
2016.05.01	國土計畫法	內政部

## 第2部 擬定全國及直轄市、縣(市)國土計畫

時間	應辦事項	辦理機關
2018.04.30	全國國土計畫	內政部
<u>預定</u> <u>2021.04.30</u>	直轄市、縣(市)國土計畫	直轄市、縣(市)政府

已全數  
審竣

## 第3部 公告國土功能分區圖

時間	應辦事項	辦理機關
<u>預定</u> <u>2025.04.30</u>	國土功能分區圖	直轄市、縣(市)政府

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第一類**

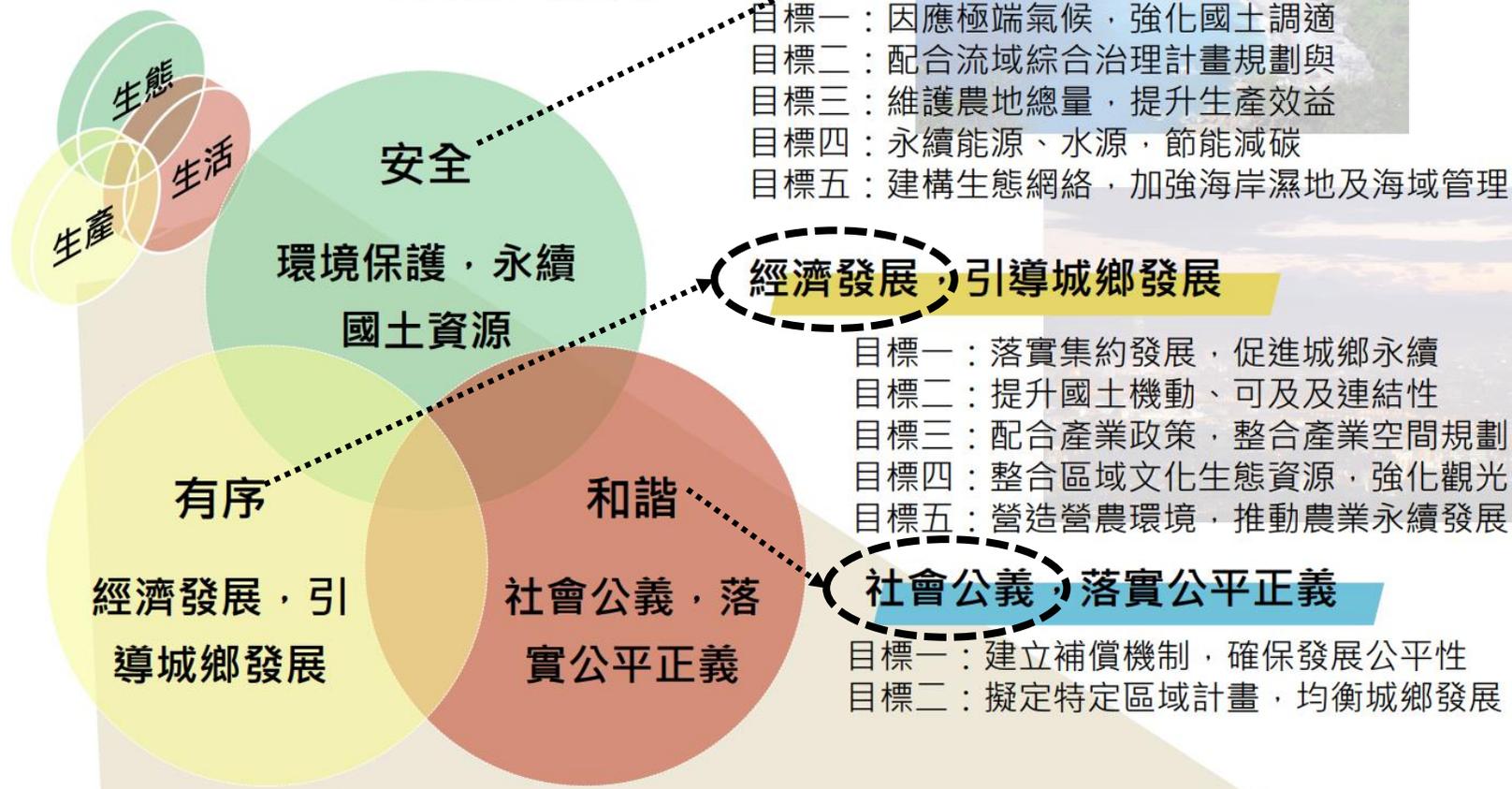
# 非都 土地

2022/11/29

# 未來國土計劃目標願景

## 國土永續 發展目標

我國國土永續發展須面對**環境、經濟及社會**三大挑戰，擬定全國國土空間發展之總目標。



### 環境保護，永續國土資源

- 目標一：因應極端氣候，強化國土調適
- 目標二：配合流域綜合治理計畫規劃與
- 目標三：維護農地總量，提升生產效益
- 目標四：永續能源、水源，節能減碳
- 目標五：建構生態網絡，加強海岸濕地及海域管理

### 經濟發展，引導城鄉發展

- 目標一：落實集約發展，促進城鄉永續
- 目標二：提升國土機動、可及及連結性
- 目標三：配合產業政策，整合產業空間規劃
- 目標四：整合區域文化生態資源，強化觀光
- 目標五：營造營農環境，推動農業永續發展

### 社會公義，落實公平正義

- 目標一：建立補償機制，確保發展公平性
- 目標二：擬定特定區域計畫，均衡城鄉發展

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第二類

# 私設 通路

2022/11/29

何謂都市計畫公告建築線

何謂現有巷道指定建築線

何謂私設通路

基地內 \ 基地外 私設通路

私設通路的同意使用問題

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

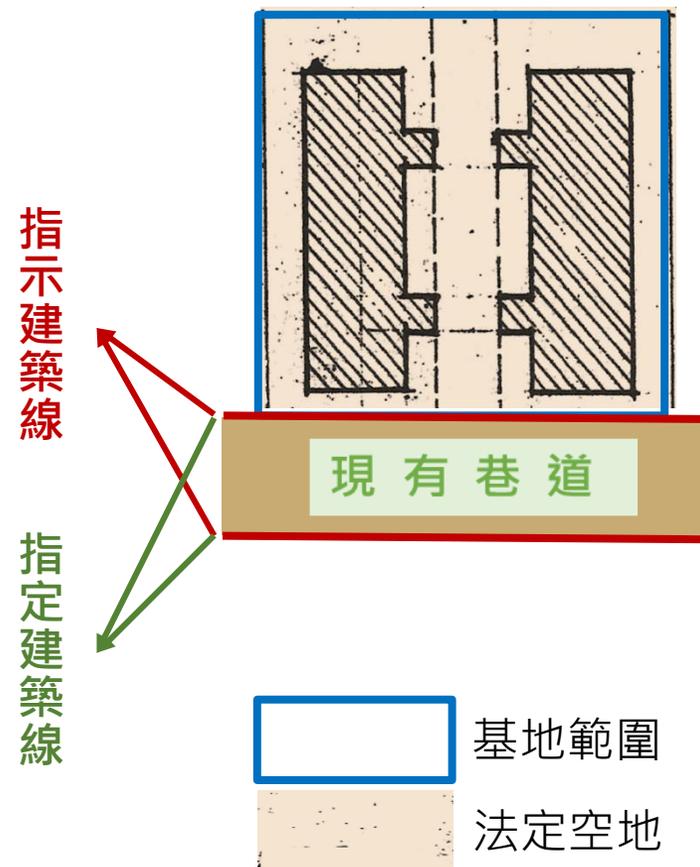
## 私設 通路

2022/11/29

# 先談建築法之**建築線**制度

## 建築法第四十二條

建築基地與**建築線**應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直轄市、縣（市）主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得不受限制。



## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

# 先談建築法之**建築線**制度

## 建築法第四十二條

建築基地與**建築線**應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直轄市、縣（市）主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得不受限制。

## 建築基地申請建築**五大要件**

### 1. 土地使用管制

住宅區\商業區\工業區\行政區\文教區.....

### 2. 建築線

都市計畫道路境界線

指定建築線有案之現有巷道

都市計畫說明書中敘明可指定建築線者

### 3. 基地規模

基地之平均寬、深度\最小寬、深度

### 4. 允建量體

建蔽率\容積率

建築物高度

### 5. 允許用途

各使用分區之允許使用項目\附條件使用項目

都市計畫公告建築線 \ 現有巷道指定建築線 \ **私設通路**

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

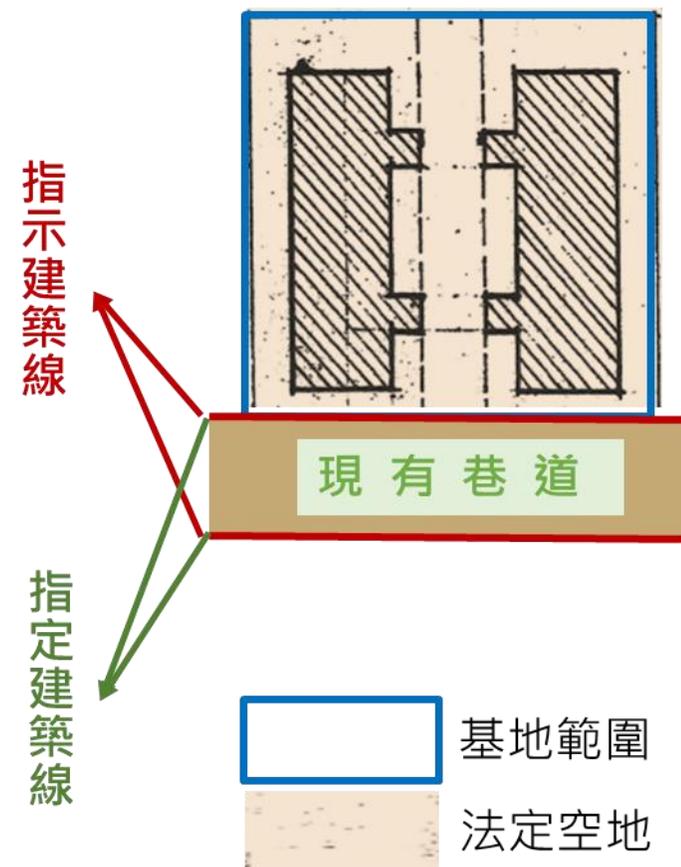
## 第二類

## 私設 通路

2022/11/29

# 建築線與私設通路

- 建築線的種類
- 現有巷道指定建築線之必要性
- 基地內/基地外 私設通路
- 私設通路之同意使用證明文件



# 題綱 選擇

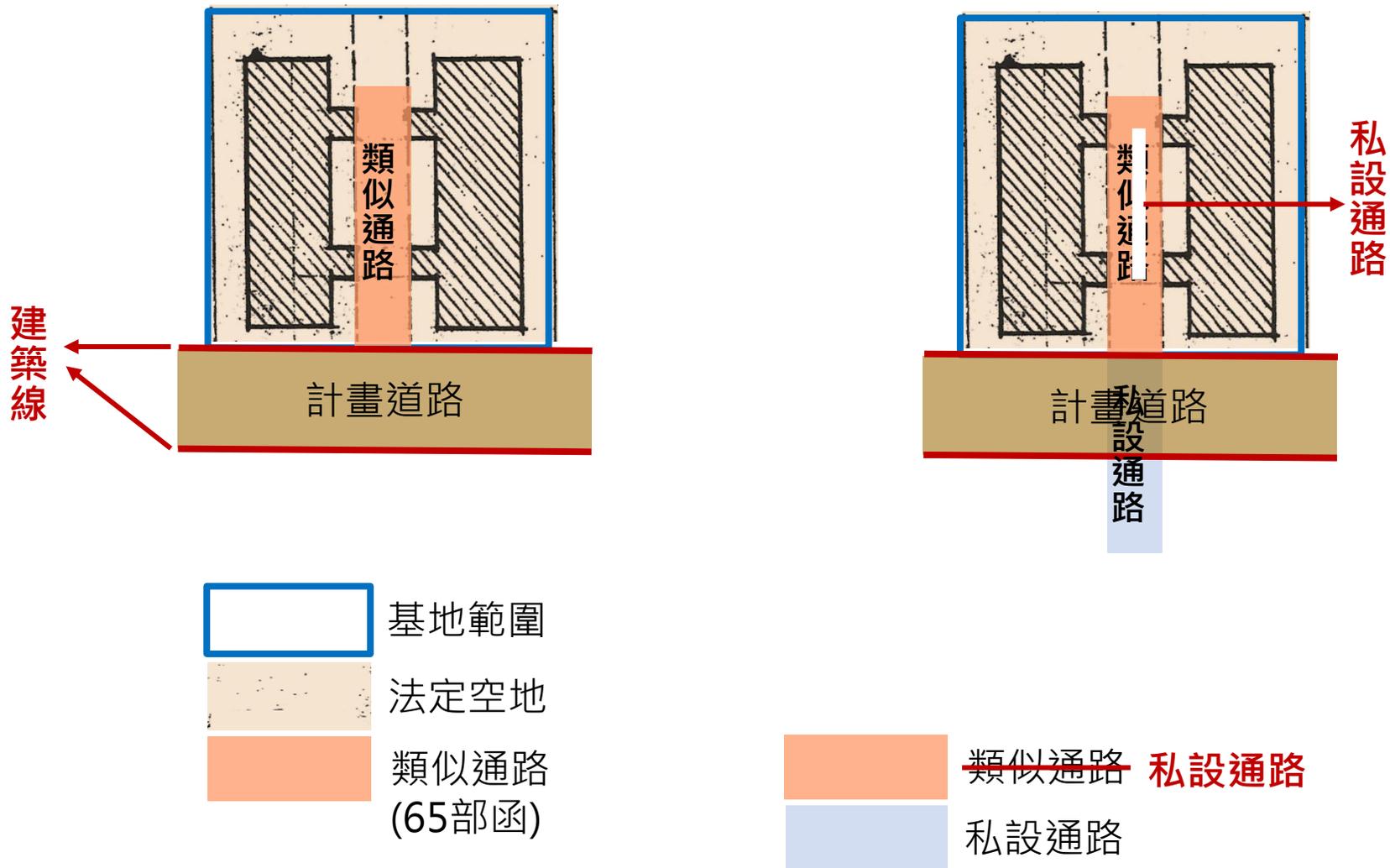
近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第二類

# 私設 通路

2022/11/29

## 建築線與私設通路



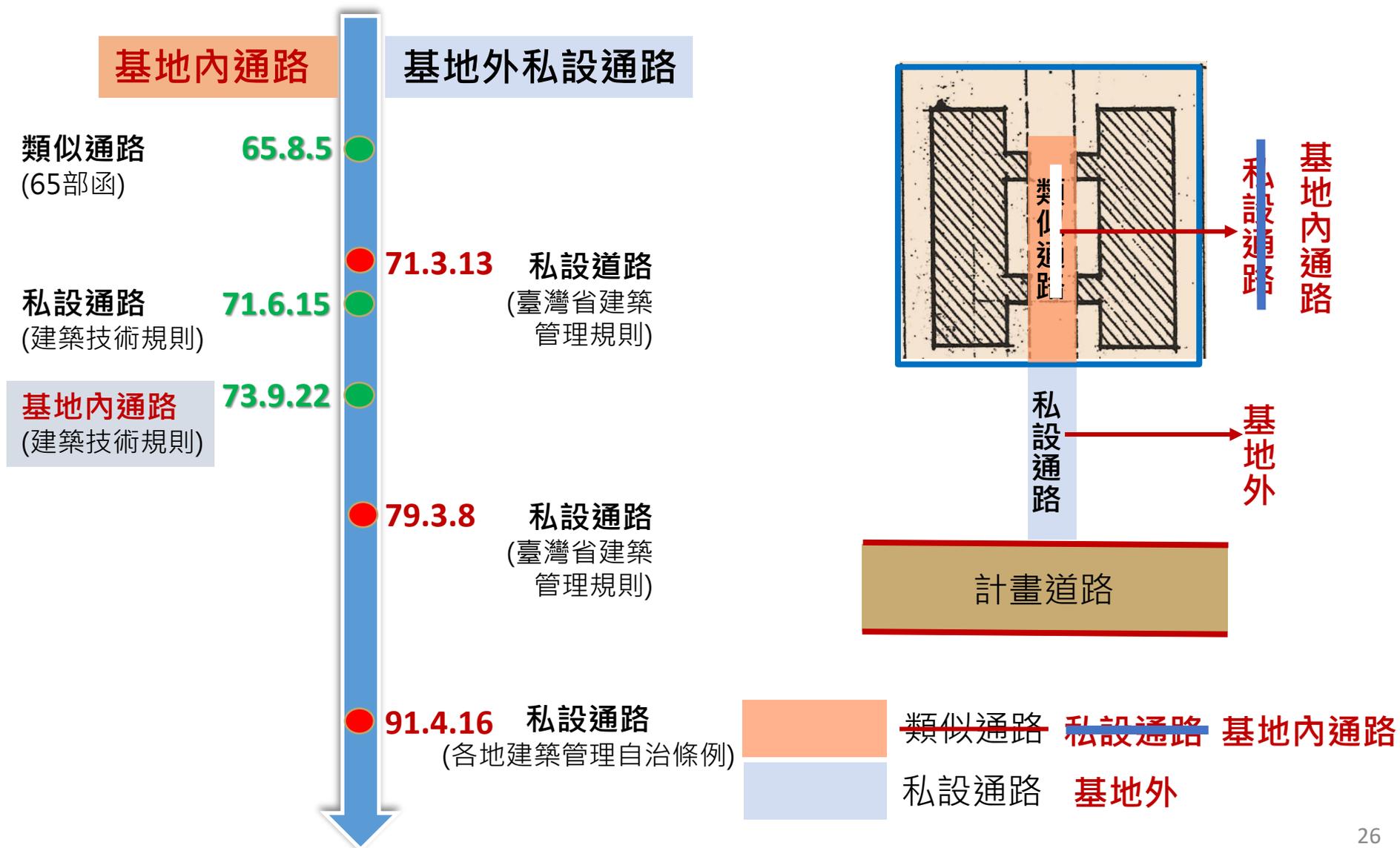
# 題綱選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

# 私設通路

2022/11/29

## 基地內通路與基地外私設通路



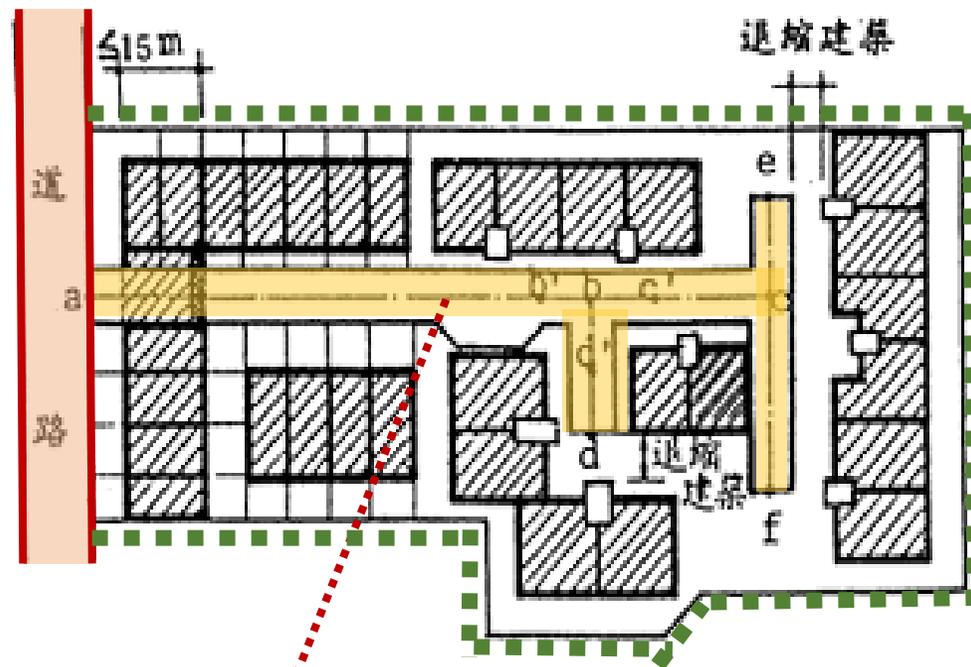
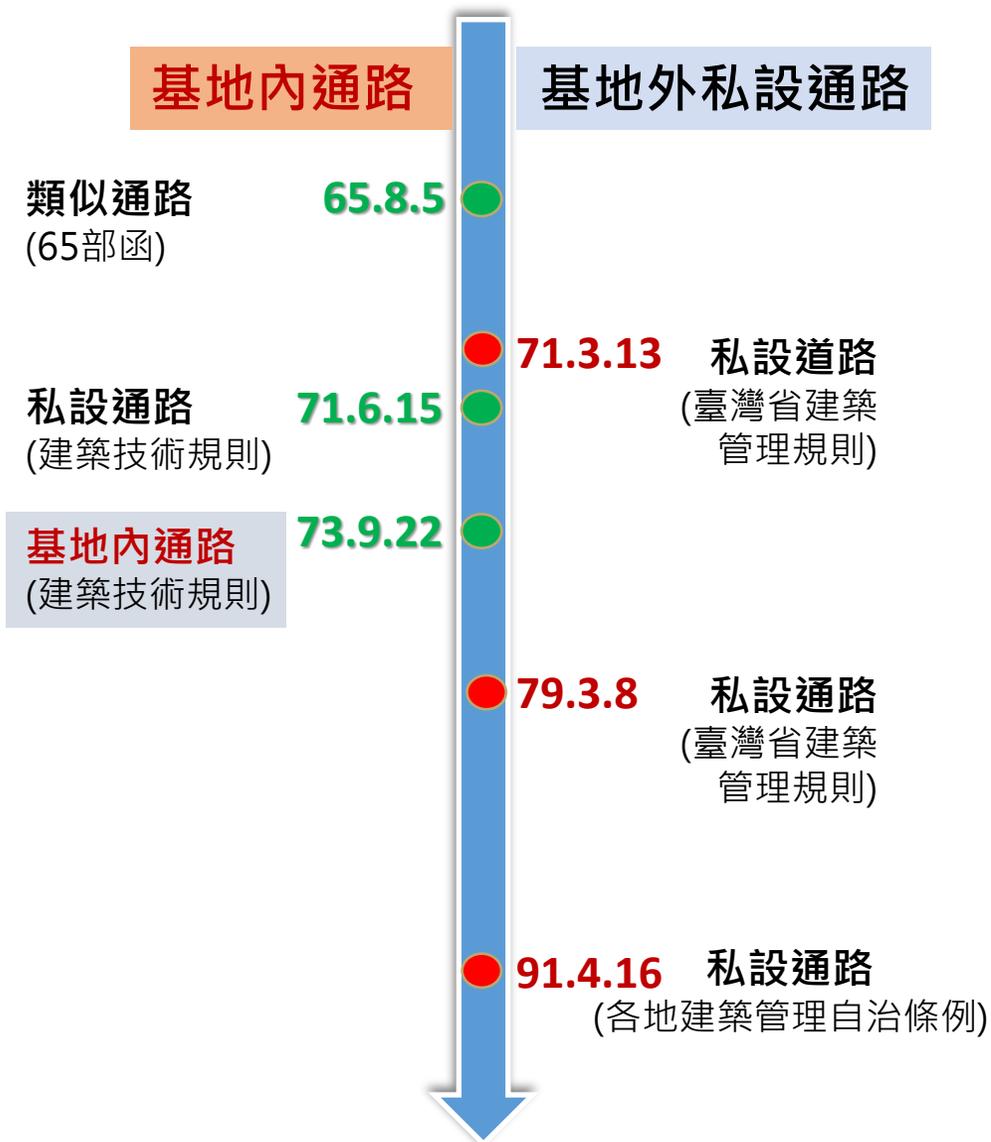
# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第二類

# 私設 通路

## 基地內通路與基地外私設通路



實施容積管制地區更名為「**基地內通路**」

# 基地內通路與基地外私設通路

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

私設  
通路

2022/11/29

建築物  
地籍  
套繪  
查詢

參考資料：  
臺中市建築  
物地籍套繪  
查詢平臺

查詢來源  現行資料(GIS)  歷史資料(Google Map)  
本網頁顯示資料僅供參考，不得作為任何權利證明文件使用。

以地段地號查詢  
請依次輸入行政區、地段、地號母號、地號子號、地號母號、子號，請務必輸入數字

以門牌查詢  
請依次輸入行政區、地址，例如「臺中市區中區台灣大道一段1號」

以建築執照號碼查詢  
請輸入「執照年度」、「執照號碼」，執照年度、與執照號碼請務必輸入數字

### 一般圖層

地籍	計畫道路
增建建築物	現有巷道
人行道	指定現有巷道
地號列管圖層	現有巷道_計入法定空地
配合耕地	私設通路_不計入法定空地
建築物	私設通路_計入法定空地
保留地	退縮地_不計入法定空地
停車空間	退縮地_計入法定空地
自設停車空間	騎樓地
獎勵停車空間	騎樓地_計入法定空地
天井	法定騎樓
防火間隔	沿街步道式空地型開放空間
法定空地	沿街步道式頂蓋型開放空間
農舍用地範圍	廣場式空地型開放空間
溝渠	廣場式頂蓋型開放空間
古蹟範圍	法定空地分割線
其他	建築線
雜項工作物	牆面線
綠帶	執照標示
拆除範圍	綠建築
防空避難室	

### 特殊圖層

土壤液化(中)	軍事管制區
土壤液化(低)	飛航管制區
土壤液化(高)	高鐵特定區範圍
山坡地範圍	高鐵禁限建範圍
污水管線管制區	國道禁限建範圍
免指示建築線範圍	捷運禁限建範圍
河川禁限建範圍	都市計畫範圍
活動斷層禁限建範圍	

基地外私設通路

基地內通路

## 基地內通路與基地外私設通路

### 內政部106.3.28內授營建管字第1060804569號函

**建築基地外「私設通路」**，參照本部71年函釋：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。.....」各直轄市、縣（市）政府於建築管理規則（自治條例）定有明文，是建築基地以私設通路連接建築線申請建築者，該通路為建築基地外之「私設通路」，非屬建築基地之一部分，非屬建築法第11條所稱之「法定空地」。

**建築基地內「私設通路」**，實施容積管制地區係依本規則建築設計施工編第163條所稱「**基地內通路**」檢討辦理，至實施容積管制前之建築執照，按同編第1條第38款規定，「私設通路」為基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共同樓梯出入口）至建築線間之通路，且私設通路長度未超過35公尺部分得計入法定空地面積，長度超過35公尺部分，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積。是實施容積管制前基地內之「私設通路」，如依當時法令規定檢討，雖未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，惟該「私設通路」已計入建築基地範圍，自為建築基地之一部分，並屬建築法第11條所稱之「法定空地」。

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

### 臺灣高等法院 函

地址：10048臺北市貴陽街1段233號民事庭大廈  
承辦人：陳泰寧  
電話：(02)2371-3261轉2422  
傳真：(02)2389-7036

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年12月22日  
發文字號：院彥民達109上981字第1109003755號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：請查明說明二事項，惠復。

說明：

- 一、本院109年度上字第 [ ] 管理委員會 ( [ ]) 間拆屋還地等事件，認有查明之必要，依民事訴訟法第289條規定辦理。
- 二、查詢事項：(一)依據建築法、都市計畫法之規定，「計畫道路」與「道路用地」有何不同？(二)根據民國74年公布施行之建築法令，建築基地臨接計畫道路，其申請建築時，是否應指定(示)建築線？有無例外？(三)根據民國74年公布施行之建築法令，建築基地未臨接計畫道路，亦未臨接私設道路、既成道路，是否准予建築？有無例外？(四)在都市計劃地區範圍內，設置「計畫道路」之目的為何？(五)土地使用分區為「道路用地」之土地，其指定使用目的為何？(六)在土地使用分區為「道路用地」或都市計畫地區之「計畫道路」之土地上，以水泥、磚塊興建花園，是否為妨礙其指定目的之使用行為？

正本：內政部營建署

副本：

電 2021/12/22 文  
交 18:03:09 章

### 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：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halberty@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年1月12日  
發文字號：營署建管字第1100101640號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關建築法及都市計畫法規定疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院110年12月22日院彥民達109上981字第1109003755號函。
- 二、查詢事項(一)：都市計畫法第42條規定：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園……。」是以，道路用地為都市計畫法第42條規定之公共設施用地之一種，依都市計畫法定程序劃設之道路用地，可稱為「計畫道路」或「計畫道路用地」。
- 三、查詢事項(二)、(三)：按建築法第42條、第48條規定：「建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣(市)主管建築機關統一規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直轄市、縣(市)主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得不受限制。」、「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。前項以外之現有巷道，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

### 臺灣高等法院 函

地址：10048臺北市貴陽街1段233號民事庭大廈  
承辦人：陳泰寧  
電話：(02)2371-3261轉2422  
傳真：(02)2389-7036

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年12月22日  
發文字號：院彥民達109上981字第1109003755號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：請查明說明二事項，惠復。

說明：

- 一、本院109年度上字第 [ ] 管理委員會 ( [ ] ) 間拆屋還地等事件，認有查明之必要，依民事訴訟法第289條規定辦理。
- 二、查詢事項：(一)依據建築法、都市計畫法之規定，「計畫道路」與「道路用地」有何不同？(二)根據民國74年公布施行之建築法令，建築基地臨接計畫道路，其申請建築時，是否應指定(示)建築線？有無例外？(三)根據民國74年公布施行之建築法令，建築基地未臨接計畫道路，亦未臨接私設道路、既成道路，是否准予建築？有無例外？(四)在都市計劃地區範圍內，設置「計畫道路」之目的為何？(五)土地使用分區為「道路用地」之土地，其指定使用目的為何？(六)在土地使用分區為「道路用地」或都市計畫地區之「計畫道路」之土地上，以水泥、磚塊興建花園，是否為妨礙其指定目的之使用行為？

正本：內政部營建署

副本：

電 2021/12/22 文  
交 18:03:09 章

法於建築管理規則中定之。」是建築基地所連接之建築線，係以直轄市、縣(市)主管建築機關業已公告道路之境界線或現有巷道為限。至所詢指定(示)建築線規定事項、及免指(示)建築線規定1節，係直轄市、縣(市)政府於該管建築管理自治條例(規則)訂定之。

- 四、查詢事項(四)：都市計畫法第43條規定：「公共設施用地應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。」是以，道路用地之劃設，視實際需要設置，提供市民活動便利及良好的都市生活環境。
- 五、查詢事項(五)：土地使用分區為「道路用地」之指定目的，按其用地名稱業已指明作為「道路」使用。至於「道路」用地指定目的使用項目之範疇，都市計畫法無明文規定，應依該目的事業法令規定認定。查內政部訂有「市區道路條例」並授權訂定之「市區道路工程設計標準」，以作為各級政府辦理市區道路工程設計依據。
- 六、查詢事項(六)：按都市計畫法第51條規定，公共設施保留地不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。有關貴院函詢個案都市計畫劃設之道路用地以水泥、磚塊興建花園，是否為妨礙其指定目的之使用行為1節，涉及該道路用地是否仍為保留地、主管機關是否依權責開闢、有無繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用情形等個案事實審認，依地方制度法第18條及第19條之第6款第1目規定，都市計畫之擬定、審議及執行係屬直轄市、縣(市)政府自治事項，應由個案土地所在地之地方政府就個案事實，本於權責自行判定核處。

正本：臺灣高等法院

副本：本署都市計畫組、建築管理組

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第二類

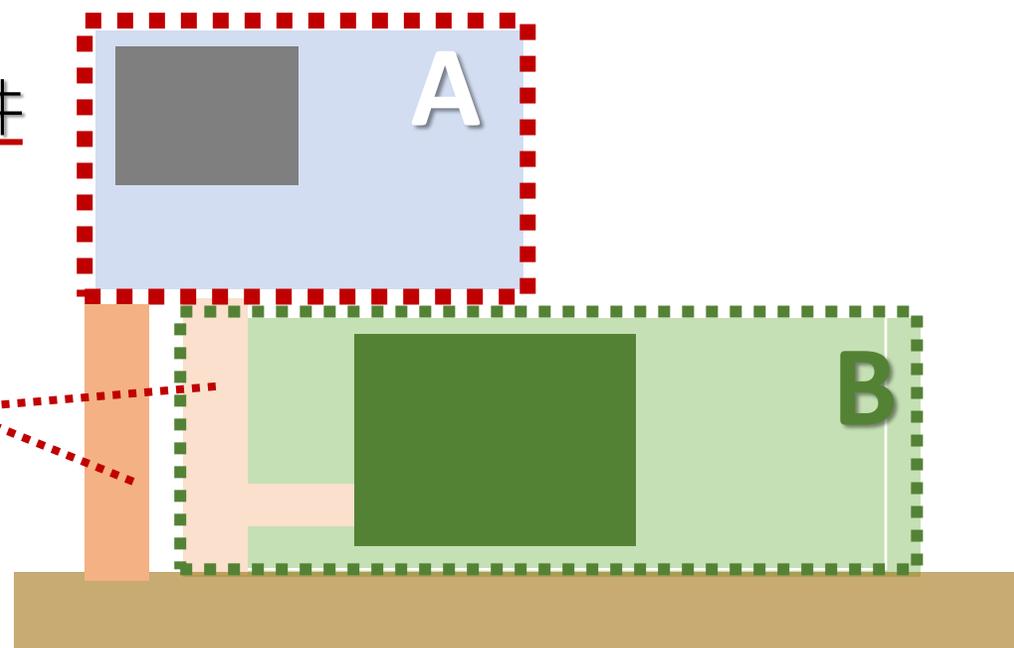
## 私設 通路

2022/11/29

# 基地外私設通路之同意使用

- 建築線的種類
- 現有巷道指定建築線之必要性
- 基地內/基地外 私設通路
- 私設通路之同意使用證明文件

基地外私設通路  
應取得土地所有  
權人的同意文件



# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第二類**

# 私設 通路

2022/11/29

## 基地外私設通路之同意使用

例外管理  
A:依法合併  
畸零地不在此限

A:基地未變更  
免再取得同意  
如基地已擴大  
應再次取得同意

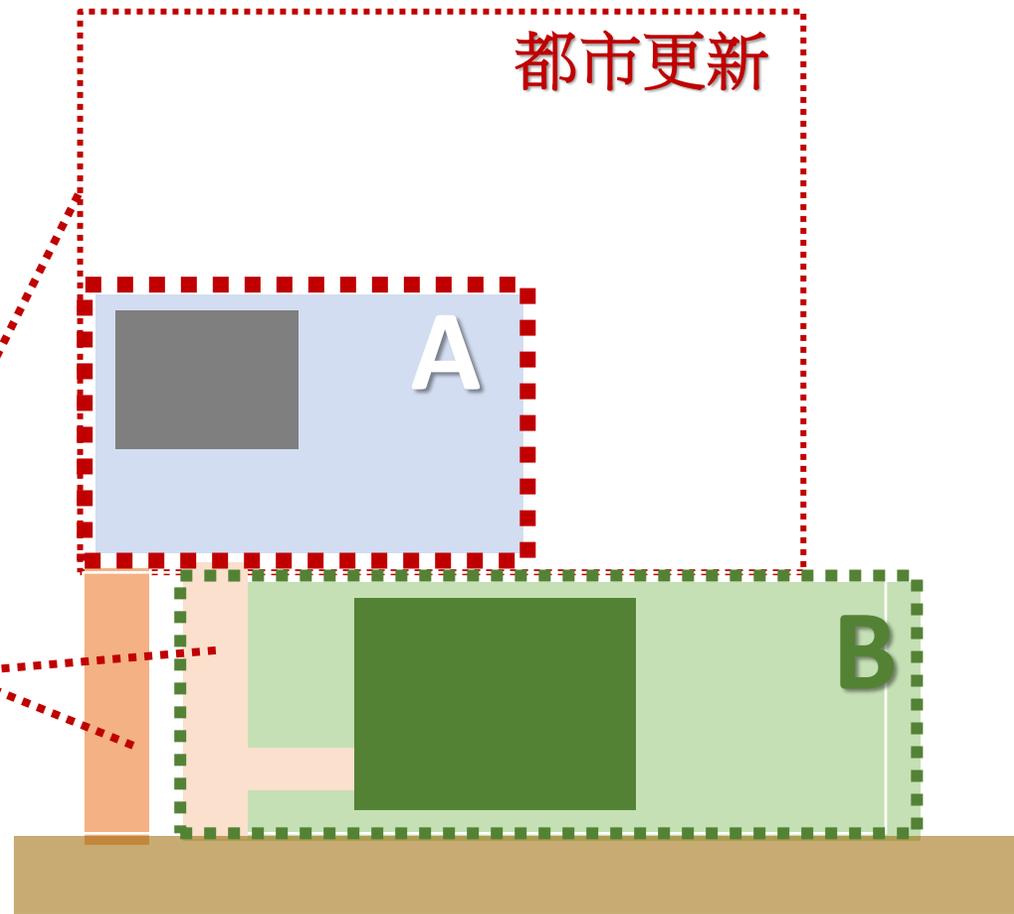
### 同意對象

該地主?  
該起造人?  
該基地?

Q:是否應再一次  
取得土地所有權人  
的同意文件?

基地外私設通路  
應取得土地所有  
權人的同意文件

都市更新



# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

# 私設 通路

2022/11/29

## 臺中高等行政法院 函

建管組

地址：402201臺中市南區五權南路99號  
傳真：04-22602965  
股別：信股 承辦人：黃靜華  
聯絡電話：(04)22600800 分機：8442

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年6月01日

發文字號：中高行金信109訴00154字第 1100001023 號

速別：

密等及解密條件：

附件：如文

主旨：函詢貴署就下開說明二、三所示之事項，請查明後惠復本院，請查照。

說明：

- 一、本院受理109年度訴字第 [ ] 號 [ ] 等10原告因建造執照事件，亟需相關資料參酌。
- 二、原告等人所有建物之連棟集合式住宅B1-B16總共16棟(參乙證5)，以「分照」模式申請建造執照時(參乙證3)，建築基地應為幾宗？B1-B16棟建物是否各自獨立計算每筆基地面積(建蔽率)？建築基地與對外道路連接相通之「私設通路」(即系爭土地)，是否會計入基地面積及法定空地？
- 三、完工後，原告等人所有建物之連棟集合式住宅B1-B16總共16棟，改以「合照」模式申請使用執照時(參甲證5)，建築基地應為幾宗？B1-B16棟建物是否合併計算一筆基地面積(建蔽率)？第 [ ] 號使用執照所載坐落地號(參甲證5)，其意思是否指建築基地範圍內之土地？建築基地與對外道路連接相通之道路，是否已成為「基地內通路」而為建築基地之一部分？在「分照」申請建照執照下，該「私設通路」(即系爭土地)雖未計入建築基地面積及法定空地，但建物完工後，改以「合照」申請使用執照時，該「私設通路」(即系爭土地)是否應屬於建築基地範圍之一部分，成為建築法第11條所稱之「法定空地」(參甲證6函釋)？

正本：內政部營建署

副本：

院長許金釵  
庭長劉錫賢 決行

110. 6. 2-

內政部營建署 總收文



1100038872

## 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：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年7月15日

發文字號：營署建管字第1101134259號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關建築法一宗基地、基地面積及私設通路計入法定空地等情1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院110年6月1日中高行金信109訴00154字第1100001023號函。
- 二、按建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」另按建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定：「一宗土地：本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」有關一宗建築基地之定義，上開規定已有明文，合先敘明。
- 三、有關私設通路是否計入基地面積及法定空地1節，本部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函、77年9月22日台(77)內營字第632055號函(如附件)分別已有釋示。至建築執照所載「私設通路」是否為建築基地之法定空地1節，涉屬個案法令適用及檢討事宜，宜請逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

正本：臺中高等行政法院

副本：本署建築管理組

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

### 內政部 函

機關地址：10556台北市八德路二段342號（營建署）

聯絡人：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：本部營建署建築管理組

發文日期：中華民國106年3月28日

發文字號：內授營建管字第1060804569號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關「私設通路」是否為建築基地之法定空地1案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴會106年2月17日全地公（8）字第1068233號函。
- 二、按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」建築法第11條定有明文；另外，法定空地分割要件及申請核發程序等事項，本部依上開規定訂定有「建築基地法定空地分割辦法」。
- 三、按本部71年6月15日修正建築技術規則（以下簡稱本規則）建築設計施工編第2條之1規定：「私設通路長度自建建築線起算未超過三十五公尺部分，得計入法定空地面積。」是「私設通路」長度超過35公尺部分，並未計入法定空地面積；另按本部71年6月15日修正前建築技術規則建築設計施工編第2條規定：「……，其以類似通

### 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：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年7月15日

發文字號：營署建管字第1101134259號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關建築法一宗基地、基地面積及私設通路計入法定空地等情1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院110年6月1日中高行金信109訴00154字第1100001028號函。
- 二、按建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」另按建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定：「一宗土地：本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」有關一宗建築基地之定義，上開規定已有明文，合先敘明。
- 三、有關私設通路是否計入基地面積及法定空地1節，本部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函、77年9月22日台（77）內營字第632055號函（如附件）分別已有釋示。至建築執照所載「私設通路」是否為建築基地之法定空地1節，涉屬個案法令適用及檢討事宜，宜請逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

正本：臺中等高等行政法院

副本：本署建築管理組

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

# 私設 通路

2022/11/29

路或私設通路接連者，其通路之寬度，不得小於左列標準：.....通路部份之基地，不得計入建築基地面積，.....。」上開「私設通路」依當時法令規定，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，合先敘明。

四、有關「私設通路」之認定乙節，說明如下：

- (一) 建築基地外「私設通路」部分，參照本部71年9月29日台內營字第110154號函釋規定：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。.....」各直轄市、縣（市）政府於建築管理規則（自治條例）定有明文，是建築基地以私設通路連接建築線申請建築者，該通路為建築基地外之「私設通路」，非屬建築基地之一部分，自非屬建築法第11條所稱之「法定空地」。
- (二) 建築基地內「私設通路」部分，實施容積管制地區係依本規則建築設計施工編第163條所稱「基地內通路」檢討辦理，至實施容積管制前之建築執照，按同編第1條第38款規定，「私設通路」為基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共同樓梯出入口）至建築線間之通路。另按本署95年6月30日營署建管字第0952910416號函：「建築技術規則建築設計施工編第2條之1，私設通路長度自建築線起算未超過35公尺部分，得計入法定空地面積。所詢私設通路長度超過35公尺部分，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，或前開條文於71年6月15日未規定前，建築基地內設置之私設通路，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，是否認定為建築法第11條所稱之法定空地乙節，如該私設通路已計入建築基地範圍，自屬該建築基地之一部分，.....」是實施容積管制前基地內之「私設通路」，如依當時法令規定檢討，雖未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定

## 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：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年7月15日  
發文字號：營署建管字第1101134259號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三

主旨：有關建築法一宗基地、基地面積及私設通路計入法定空地等情1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院110年6月1日中高行金信109訴00154字第1100001028號函。
- 二、按建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」另按建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定：「一宗土地：本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」有關一宗建築基地之定義，上開規定已有明文，合先敘明。
- 三、有關私設通路是否計入基地面積及法定空地1節，本部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函、77年9月22日台（77）內營字第632055號函（如附件）分別已有釋示。至建築執照所載「私設通路」是否為建築基地之法定空地1節，涉屬個案法令適用及檢討事宜，宜請逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

空地面積，惟該「私設通路」已計入建築基地範圍，自為建築基地之一部分，並屬建築法第11條所稱之「法定空地」。

五、綜上，建築執照所載「私設通路」是否為建築基地之法定空地1節，涉個案法令檢討事宜，宜請逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。至來函所詢土地稅減免規則第9條、遺產及贈與稅法第16條第12款及民法第799條第5款疑義1節，非屬本部主管建築法規定事項，宜請逕向主管機關洽詢

正本：中華民國地政士公會全國聯合會

副本：科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雲霧國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、6直轄市政府、臺灣14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、本部營建署建築管理組、資訊室〔請刊登網站〕

部長葉俊榮

## 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：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halberrt@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年7月15日  
發文字號：營署建管字第1101134259號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三

主旨：有關建築法一宗基地、基地面積及私設通路計入法定空地等情1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院110年6月1日中高行金信109訴00154字第1100001028號函。
- 二、按建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」另按建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定：「一宗土地：本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」有關一宗建築基地之定義，上開規定已有明文，合先敘明。
- 三、有關私設通路是否計入基地面積及法定空地1節，本部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函、77年9月22日台(77)內營字第632055號函(如附件)分別已有釋示。至建築執照所載「私設通路」是否為建築基地之法定空地1節，涉屬個案法令適用及檢討事宜，宜請逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。

正本：臺中高等行政法院  
副本：本署建築管理組



# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

### 臺灣苗栗地方法院 函

管組

地址：苗栗市中正路1149號  
傳真：037336084  
承辦人：張智揚  
聯絡方式：(037)330083轉462

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國 壹零 捌年 柒月 捌日 發文  
發文字號：苗院傑民定107重訴115字第 16652 號  
速別：  
密等及解密條件：  
附件：如文

主旨：本院為酌定通行權範圍而有下列事項待查明，請貴署惠予提供法律意見。

說明：

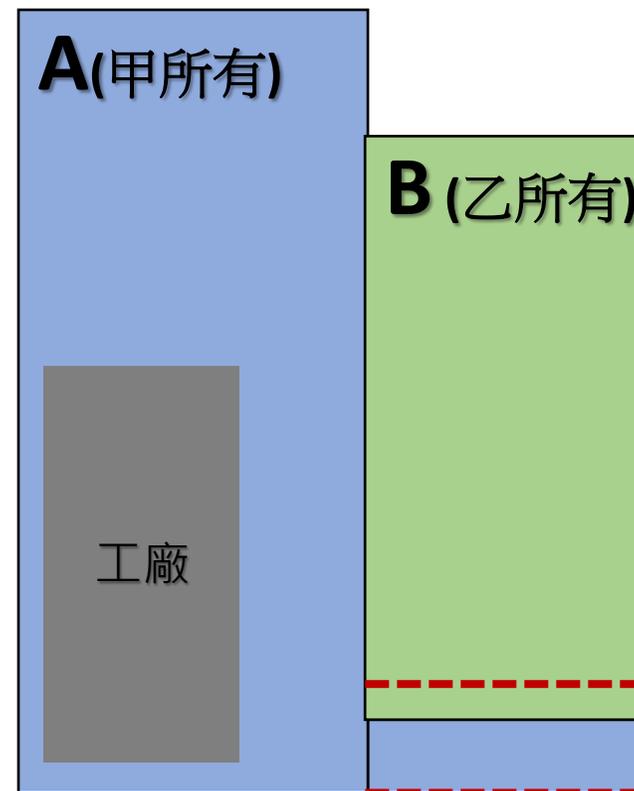
- 一、甲所有坐落苗栗縣苗栗市文聖段第 [ ] 地號等6筆土地（下稱A地）與現有道路間，有乙所有同段 [ ] 地號等4筆土地阻隔（下稱B地）〔A地可通行B地以連接公路之範圍、寬度尚待法院判決〕，倘如甲欲在A地上興建工業發展有關設施（工廠），則在A地上任一處興建工廠，依建管法規規定，其需鄰接之道路寬度是否均相同？
- 二、倘如A地可通行B地之寬度小於8公尺，則甲可否在A地上自行以退縮方式或任何方式建築工廠，以符合建管法規？如可，須退縮之距離為何？如否，在A地上尚可興建何種建築？
- 三、檢附地籍圖、A地使用分區說明、苗栗縣政府就本問題相關函文（惟當事人就函文內容尚有疑義）供參。

正本：內政部營建署  
副本：

院長胡文傑

法官曾明玉決行 108. 7. 10

第如字



- Q
1. 興建工廠依法臨接道路之寬度？
  2. 自行退縮補足？
  3. 如無法興建工廠，可興建何用途？

建築線

計畫  
道路

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

### 建築法 建築技術規則 \ 建築設計施工編

#### 第五章 特定建築物及其限制

第一百十七條 本章之適用範圍依左列規定：

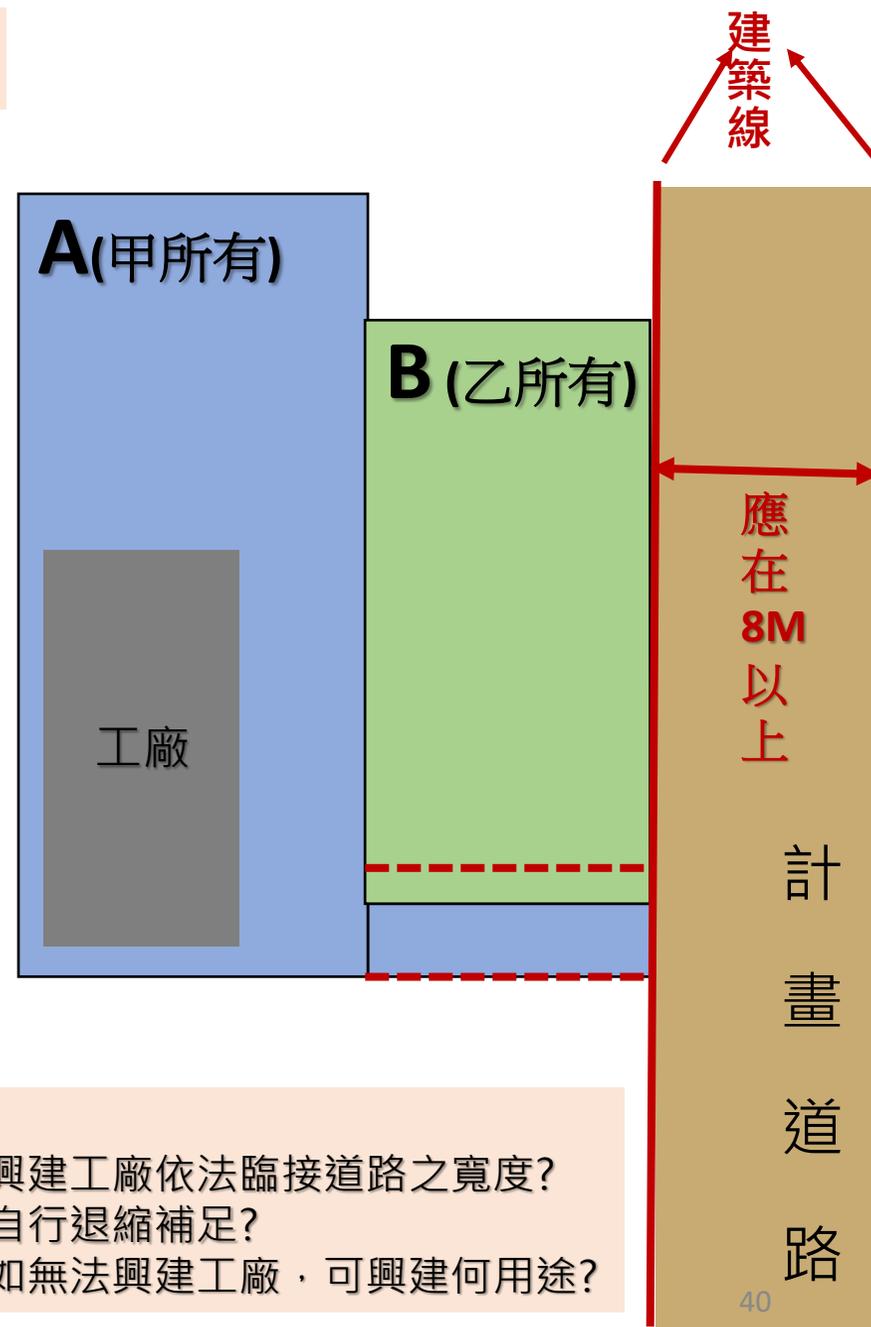
七、工廠類，其作業廠房之樓地板面積之和超過 $50M^2$ 或總樓地板面積超過 $70M^2$ 者。

第一百十八條 前條建築物之面前道路寬度，除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，應依下列規定。

二、其他建築物(含工廠)應臨接寬八公尺以上之道路。但前款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。

三、建築基地未臨接道路，且供第一款用途以外之建築物使用者，得以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路，且私設通路所占面積不得計入法定空地面積。

前項面前道路寬度，經直轄市、縣(市)政府審查同意者，得不受前項、本編第一百二十一條及第一百二十九條之限制。



# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

### 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段  
342號  
聯絡人：鄭如庭  
聯絡電話：02-87712345#2703  
電子郵件：jutcheng@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

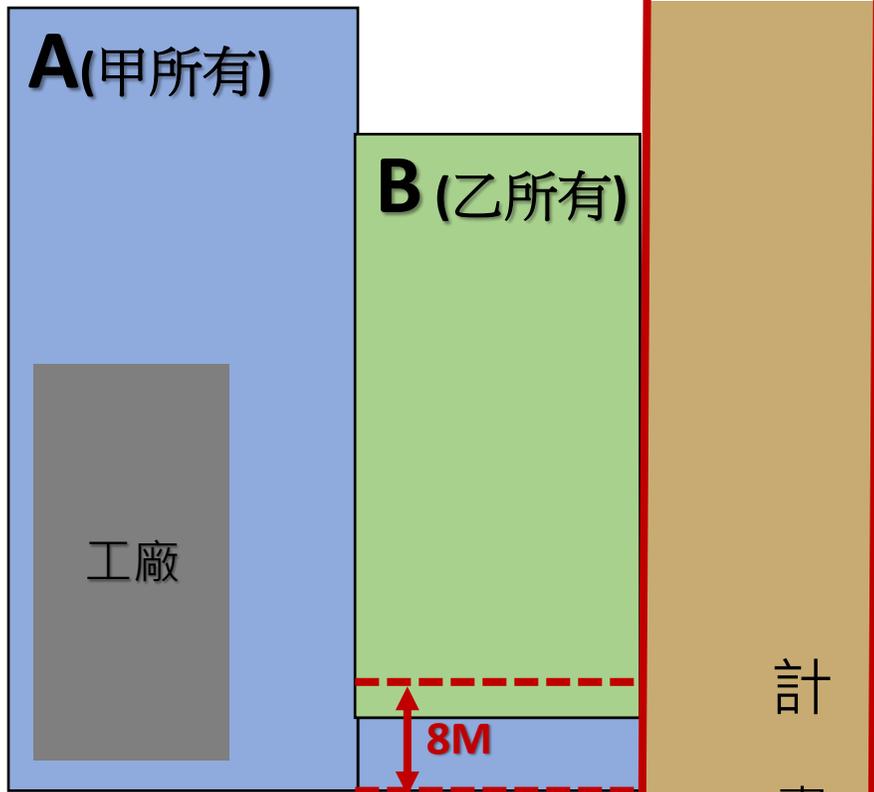
受文者：如行文單位

發文日期：中華民國108年7月24日  
發文字號：營署建管字第1080051858號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴院為酌定通行權範圍查明事項一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院108年7月8日苗院傑民定107重訴115字第16652號函。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第117條第1項第7款、第118條第1項第2款及第3款規定：「本章之適用範圍依左列規定： 工廠類，其作業廠房之樓地板面積之和超過五十平方公尺或總樓地板面積超過七十平方公尺者。」、「其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。但第一款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、 排水明溝及其他雜項工作物。」，「建築基地未臨接道路，且供第一款用途以外之建築物使用者，得以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路，且私設通路所占面積不得計入法定空地面積。」業已明定適用範圍與面前道路之相關規定。若為第117條第1項第7款之工廠類建築物且未鄰接道路，按上開規定得以私設通路連接道路，惟該道路及私設通路寬度均應符合寬度8公尺以上之規定。



Q

- 1.興建工廠依法臨接道路之寬度?
- 2.自行退縮補足?
- 3.如無法興建工廠，可興建何用途?

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

### 臺灣高等法院臺南分院 函

建管組

地址：70003臺南中西區中山路170號  
傳真：(06)228-8523  
承辦人：賈股書記官  
聯絡方式：(06)228-3101轉2608

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年2月08日發文

發文字號：110南分院正民貴109上269字第

號

連別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

01365

主旨：請就說明二事項查明，惠覆。

說明：

一、本院受理109年度上字第269號余[ ]與陳[ ]等間排除侵害等事件，認有明瞭之必要。

二、協助查明事項：

(一)台南市政府(68)南工造字第[ ]號建造執照、68年南工字第[ ]號使用執照，因起造人所有之(重測前)台南市安南區土城子段 A 地號土地建築基地未臨通路，故由(重測前) B 地號土地所有權人[ ]附具土地使用權同意書以 B 地號土地為臨路之基地。現建築基地(重測前)台南市安南區土城子段 A 地號土地(即重測後63地號土地)已有臨同段63-1地號土地計畫道路，已無需以(重測前)台南市安南區土城子段 B 地號土地做為通路，得否重新檢討申請辦理變更68年南工字第50721號(建築執照)使用執照？

(二)同上建造執照、使用執照案，依司法院大法官釋字第776號解釋文意旨，如(重測前) B 地號土地使用權同意書之土地使用關係已消滅，得否廢止68年南工字第[ ]號使用執照？得否申請解除套繪管制？

三、檢附：民事聲請調查證據(二)狀影本1件(含附件)。110.2.0

正本：內政部營建署(台北市松山區八德路2段342號)

副本：

內政部營建署 總收文



### 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：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年3月16日

發文字號：營署建管字第1101044634號

連別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關原建築基地以私設通路臨接計畫道路，其通路適用法令疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴院110年2月8日110南分院正民貴109上269字第01365號函。

二、有關來函說明二、(一)所詢變更使用執照1節，按「按建築法(下稱本法)第73條第2項及第3項規定：『(第2項)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9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。(第3項)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。』前揭所稱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等應辦理變更使用執照之具體項目，建築物使

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

# 私設 通路

2022/11/29

## 臺灣高等法院臺南分院 函

### 建管組

地址：70003臺南市中西區中山路170號  
傳真：(06)228-8523  
承辦人：賈股書記官  
聯絡方式：(06)228-3101轉2608

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年2月08日發文

發文字號：110南分院正民賈109上269字第

號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

01365

主旨：請就說明二事項查明，惠覆。

說明：

一、本院受理109年度上字第269號余[ ]與陳[ ]等間排除侵害等事件，認有明瞭之必要。

二、協助查明事項：

(一)台南市政府(68)南工造字第[ ]號建造執照、68年南工字第[ ]號使用執照，因起造人所有之(重測前)台南市安南區土城子段 A 地號土地建築基地未臨通路，故由(重測前) B 地號土地所有權人[ ]附具土地使用權同意書以 B 地號土地為臨路之基地。現建築基地(重測前)台南市安南區土城子段 A 地號土地(即重測後63地號土地)已有臨同段63-1地號土地計畫道路，已無需以(重測前)台南市安南區土城子段 B 地號土地做為通路，得否重新檢討申請辦理變更68年南工字第50721號(建築執照)使用執照？

(二)同上建造執照、使用執照案，依司法院大法官釋字第776號解釋文意旨，如(重測前) B 地號土地使用權同意書之土地使用關係已消滅，得否廢止68年南工字第[ ]號使用執照？得否申請解除套繪管制？

三、檢附：民事聲請調查證據(二)狀影本1件(含附件)。110.2.0

正本：內政部營建署(台北市松山區八德路2段342號)

副本：

內政部營建署 總收文



用類組及變更使用辦法(下稱本辦法)第8條定有明文。  
至本案所陳於建築基地法定空地劃設私設通路等情事，既非屬本辦法上開條文所定應申請變更使用執照之法定項目，亦非屬本部指定項目，自無本法第73條第2項、本辦法所示變更使用條件、程序等規定之適用。」本部101年12月18日內授營字第1010812007號函(如附件1)說明有案。至原建築基地後續已臨接開闢之計畫道路，該私設通路是否存續1節，本部87年3月31日台內營字第8771545號函(如附件2)示：「.....，係私權範疇，如有爭執，自宜循民事法規規定處理。」惟涉個案法令適用事宜，涉屬地方政府權責，宜請逕向臺南市政府洽詢釐清。

三、至來函說明二、(二)所詢司法院大法官釋字第776號解釋文1節，涉及變更使用執照事項，與本案內容尚屬有間，併予敘明。

正本：臺灣高等法院臺南分院

副本：本署建築管理組

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

# 私設 通路

2022/11/29

## 臺灣高等法院臺南分院 函

建管組

地址：70003臺南市中區中山路170號  
傳真：(06)228-8523  
承辦人：黃股書記官  
聯絡方式：(06)228-3101轉2608

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年2月08日發文

發文字號：110南分院正民貴109上269字第

號

連別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

01365

主旨：請就說明二事項查明，惠覆。

說明：

一、本院受理109年度上字第269號余[ ]與陳[ ]等間排除侵害等事件，認有明瞭之必要。

二、協助查明事項：

(一)台南市政府(68)南工造字第[ ]號建造執照、68年南工字第[ ]號使用執照，因起造人所有之(重測前)台南市安南區土城子段 A 地號土地建築基地未臨通路，故由(重測前) B 地號土地所有權人[ ]附具土地使用權同意書以 B 地號土地為臨路之基地。現建築基地(重測前)台南市安南區土城子段 A 地號土地(即重測後63地號土地)已有臨同段63-1地號土地計畫道路，已無需以(重測前)台南市安南區土城子段 B 地號土地做為通路，得否重新檢討申請辦理變更68年南工字第50721號(建築執照)使用執照？

(二)同上建造執照、使用執照案，依司法院大法官釋字第776號解釋文意旨，如(重測前) B 地號土地使用權同意書之土地使用關係已消滅，得否廢止68年南工字第[ ]號使用執照？得否申請解除套繪管制？

三、檢附：民事聲請調查證據(二)狀影本1件(含附件)。110.2.0

正本：內政部營建署(台北市松山區八德路2段342號)

副本：

內政部營建署 總收文



## 附件2

檢送內政部釋示關於原申請建造執照時因計畫道路尚未開闢，地主出具土地使用權同意書提供作私設道路供臨接計畫道路建築者之通行使用並據以開窗，今計畫道路已開闢完成，有關特定房屋已不再使用該通路，該私設道路是否得以申請建築使用疑義函文影本乙份，請查照。

建築管理組

發布日期：1998-03-31

內政部函 87.03.31.台內營字第8771545號

說明：

一、復貴局87.01.23.(87)高市工務建字第108號函。

二、按「行政主體得依法律規定或以法律行為，對私人之動產或不動產取得管理權或他物權，使該項動產或不動產成為他有公物，以達行政之目的。此際該私人雖仍保有其所有權，但權利之行使，則應受限制...」、「行政主體固得依法律規定，對私人財產取得他物權，使該私人財產成為他有公物，但此項公物關係，亦得由行政主體為廢止之意思表示而消滅(公用或共用廢止)...」、「本院44年度判字第11號及第45年度第8號判例所謂既成道路，不容任意廢止，係指正常道路未經正式核准，土地所有人擅自廢止而言。非謂危險道路，經政府核准者亦不得廢止。」分別為行政法院45年判字第8號、53年判字第157號及61年判字第370號著有判例。本案系爭道路，係由土地所有權人於民國66年間出具土地使用權同意書提供私設道路供臨接計畫道路建築者之通行使用，並據以開窗，有無成立公用地役關係，因涉事實認定，宜請查明事，本諸職權予以認定。如認其具有公用地役關係且已無通行之必要時，依前揭53年判字第157號及61年判字第370號2判例之意旨，似非不得廢止其公用地役關係。如尚未具備公用地役關係成立要件者，其通行權仍否存續，係私權範疇，如有爭執，自宜循民事法規規定處理。

最後更新日期：1998-03-31

內政部營建署版權所有 © 2021 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：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

## 臺灣高等法院臺南分院 函

### 建管組

地址：70003臺南市中西區中山路170號  
傳真：(06)228-8523  
承辦人：貴股書記官  
聯絡方式：(06)228-3101轉2608

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年6月28日收文  
發文字號：110南分院正民貴109上269字第 號  
速別：  
密等及解密條件或保密期限：06357  
附件：如文

主旨：請就說明二事項查明惠覆，請查照。

說明：

- 一、本院受理109年度上字第269號 [REDACTED] 等間排除侵害等事件，認有查明之必要。
- 二、協助查明事項：  
貴署110年3月16日營署建管字第1101044634號復函稱本案內容與司法院大法官釋字第776號解釋文尚屬有間，其具體差異為何？不得援用之原因為何？
- 三、檢附：貴署110年3月16日營署建管字第1101044634號影本1件。

正本：內政部營建署（臺北市松山區八德路2段342號）  
副本：

院長葉居正

審判長張世展決行

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年9月17日  
發文字號：營署建管字第1101173902號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關建築基地以私設通路臨接計畫道路，其通路適用法令疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院110年6月28日110南分院正民貴109上269字第06357號函。
- 二、有關本署110年3月16日營署建管字第1101044634號函稱本案內容與司法院大法官釋字第776號解釋文尚屬有間，其差異如下：
  - (一)按建築法第30條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」另按本部80年3月22日台內營字第907380號函示：「本案土地使用權同意書同意依來函說明三處理意見：『除臨時建築，其土地同意使用期限得與建築物使用期限相同外，一般申請建築案件，基於建築物使用期限不確定，其土地使用同意書似不宜附有同意使用期限。』辦理。」有關旨揭私設通路之土地使用同意書，係屬建築法第30條所稱之土地權利證明文件，依上開函釋規定，不宜附有同意使用期限。
  - (二)前揭解釋文則係說明建築物所有權人為空間使用用途改變而申請變更使用執照需增設停車空間於鄰地空地，而由鄰地所有人出具土地使用權同意書者，該同意書應許附期限。

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

# 私設 通路

2022/11/29

## 臺灣彰化地方檢察署 函

主旨：請就附件所示之假設案例，分別認定是否符合指定（示）建築線之要件？又准駁之依據各為何？併請檢附相關法令或案例釋疑之，請查照惠復。

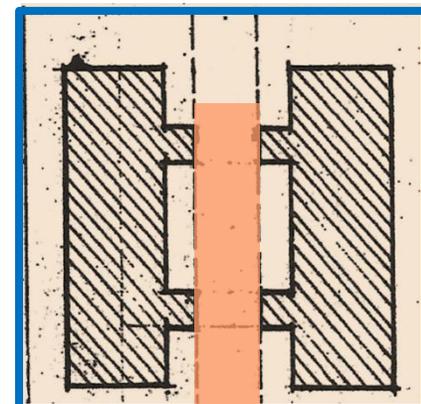
說明：

一、本署偵辦 110 年度偵字第 3036 號案件亟需上開資料參考。

二、附件圖示 A 部分為欲申請建築線之建築基地（所有人為甲），圖示 B 部分與 A 部分相連，相連處並無排水溝渠，B 部分為另一私人土地（所有人為乙），現況為未鋪設瀝青之黃土荒地，偶有泥濘，非供公眾通行，另圖示 C 部分與 B 部分均為乙所有，但 C 部分現況則為鋪設瀝青之供公眾通行巷道。據此，假設案例一：A 部分土地依現況得否申請指定（示）建築線？假設案例二：如所有人甲未經所有人乙同意，擅自在 A、B 部分土地相連處興建排水溝渠，且擅自將 B 部分之碎石路面鋪設上瀝青，使 B、C 部分土地成為平整之瀝青路面，則事後甲得否依此就 A 部分土地申請指定（示）建築線？假設案例三：如所有人甲向當地公所陳請，經當地公所同意以公帑在 A、B 部分土地相連處興建排水溝渠，復將 B 部分之碎石路面鋪設上瀝青，使 B、C 部分土地成為平整之瀝青路面後，則甲事後得否依此就 A 部分土地申請指定（示）建築線？假設案例四：當地公所承辦人丁針對假設案例二、三之情形，前往現場會勘時，均認為 A 部分土地建築基地之現況，已符合面臨現有巷道（即公所養護之供公眾通行道路）之要件，故同意予以指定（示）建築線，則丁之處分是否合法適當？

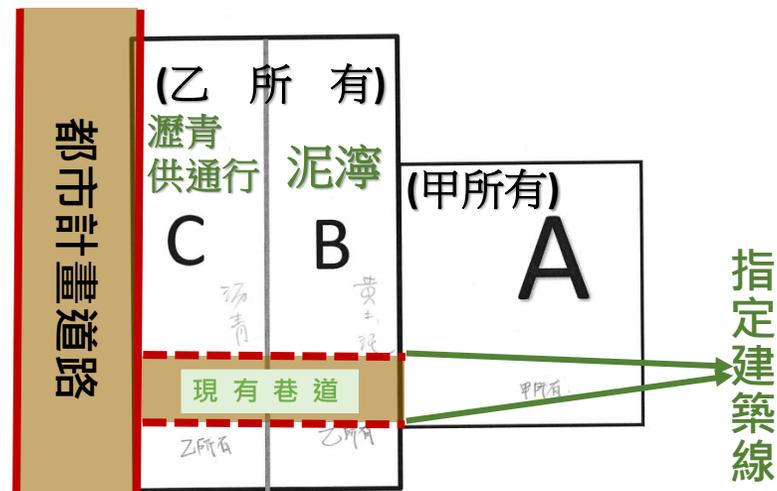
正本：內政部營建署、彰化縣政府建設處  
副本：

檢察長 俞秀端



計畫道路應取得地主之  
同意通行文件  
私設通路

附件



# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

# 私設 通路

2022/11/29

## 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：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

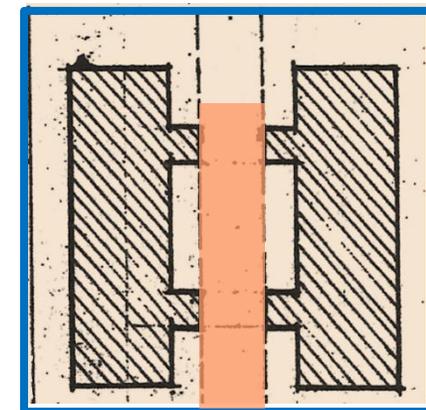
發文日期：中華民國110年7月12日  
發文字號：營署建管字第1100045608號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關建築線之要件等情1案，復請查照。

說明：

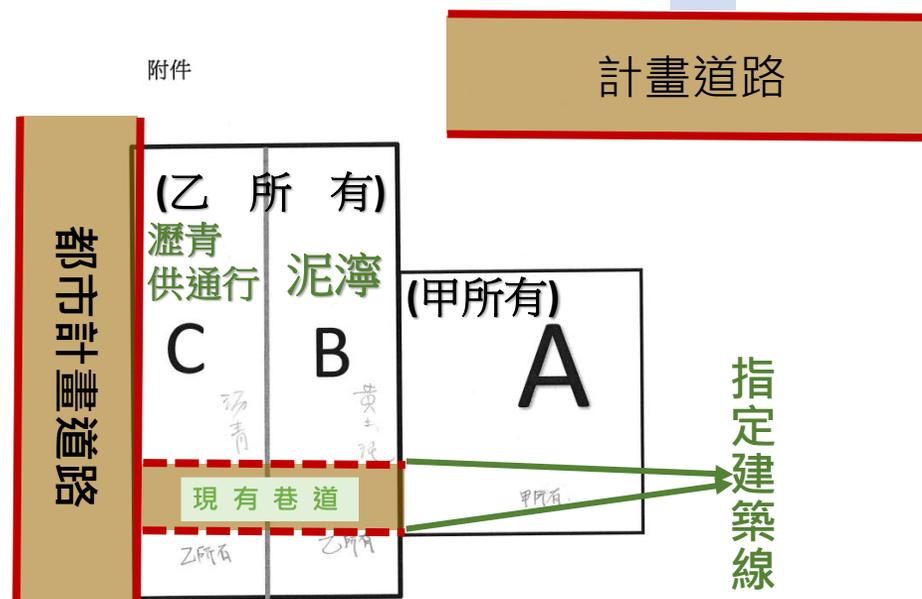
- 一、復貴署110年6月24日彰檢秀揚110偵3036字第1109022957號函。
- 二、按建築法第42條及第48條規定：「建築基地與建築線應相連接，其連接部分之最小寬度，由直轄市、縣(市)主管建築機關統一規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直轄市、縣(市)主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得不受限制。」、「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。前項以外之現有巷道，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」是建築基地所連接之建築線，係以直轄市、縣(市)主管建築機關業已公告道路之境界線或現有巷道為限。上開現有巷道認定標準，彰化縣建築管理自治條例第4條定有明文。本案有關指定(示)建築線認定1節，涉個案事實認定及彰化縣建築管理自治條例規定，宜由彰化縣政府本於權責說明卓處。

正本：臺灣彰化地方檢察署  
副本：本署建築管理組



私設通路

應取得地主之  
同意通行文件



# 桃園市建築管理自治條例

## 第 14 條

依本法第四十八條第二項申請指定（示）建築線之現有巷道，應符合下列情形之一：

- 一、經道路主管機關認定或各級法院判決確定具有公用地役關係之既成道路。
- 二、未計入法定空地之私設通路、基地內通路或其他可供道路使用之土地，且符合下列情形之一：
  - (一)經土地所有權人捐贈供公眾通行，並依法完成土地移轉登記。
  - (二)土地所有權人出具經公（認）證供公眾通行之土地使用權同意書。
- 三、本法於中華民國七十三年十一月七日修正施行前，曾經本府指定（示）建築線之現有巷道，且持續維持公眾通行者。
- 四、巷道內部兩側存在二幢及編釘二戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾二十年。
- 五、經行政機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之市區（里）道路證明文件。  
前項第一款、第四款及第五款規定之現有巷道，其實測寬度應達二點五公尺以上，始得申請指定（示）建築線。  
前二項現有巷道之認定有爭議時，由本府現有巷道評審小組審議之。

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

私設  
通路

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

# 私設 通路

2022/11/29

## 高雄高等行政法院 函

### 建管組

地 址：811512高雄市楠梓區興楠路180號  
傳 真：07-3573734  
股 別：和股 承辦人：洪美智  
聯絡電話：07-3573700轉 分機：850

105404 台北市松山區八德路2段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：

中華民國 111 年 2 月 1 7 日

發文字號：高行應紀和108訴000401字第 1110000514 號

速別：普通

密等及解密條件：

附件：如文

主旨：請就說明二所列事項以書面函覆，並請檢附相關資料過院，以利訴訟進行，請查照。

說明：

- 一、本院受理108年度訴字第401號原告[ ]被告臺南市政府、臺南市政府工務局、臺南市善化區公所等3人間確認法律關係存在(不存在)事件，認有參閱之必要。
- 二、函詢事項：
  - (一) 現有巷道與指定建築線的關係為何？是否一經指定建築線，建築線內的退縮地範圍內即變成現有巷道？
  - (二) 私人為便利自己通行，將部分私有土地合併現有巷道使用，如僅自己通行，該私有土地是否即變成現有巷道？
  - (三) 單方出口之巷道，巷道出口前端鄰地所有權人自己留設部分私有土地合併現有巷道供自己與巷道出口後端的另一戶親人共同使用，如無其他人使用，是否該留設巷道口前端的私有土地，即因通行者為自己與親友二戶而應認定私有土地部分已屬現有巷道一部分？又鄰巷道出口後端的親友另留設部分私有土地合併現有巷道供自己單獨使用（因為屬無尾巷，出口前端的人不會利用此部分巷道），是否因合併出口前端私有土地使用，亦應認定為現有巷道的一部分？
  - (四) 此合併現有巷道使用的私有土地，在法令上有無特定名稱、用語？稱為私設道路、私設路面、退縮地、私設通路等等名稱是否有誤？

111. 2. 18

內政部營建署 總收文



1110011634

和股



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：廖志明

聯絡電話：02-87712691

電子郵件：hallbert@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年3月18日

發文字號：營署建管字第1111051791號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關現有巷道及指定建築線疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院111年2月17日高行應紀和108訴000401字第1110000514號函。
- 二、按建築法第42條及第48條規定，建築基地所連接之建築線，係以直轄市、縣（市）主管建築機關業已公告道路之境界線或現有巷道為限。有關現有巷道認定、面臨現有巷道之基地，其建築線之指定方式，臺南市建築管理自治條例第6條、第7條規定：「本自治條例所稱現有巷道，指非都市計畫道路，並符合下列情形之一者：
  - 一、依其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定屬供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
  - 二、非屬法定空地之私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書。
  - 三、非屬法定空地之私設通路經土地所有權人捐獻土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續。
  - 四、於中華民國七十三年十一月七日本法修正公布前，曾指定建築線

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

## 私設 通路

2022/11/29

(五) 行政機關將現有巷道合併私人留設的空地合併鋪設柏油，該合併現有巷道的私人土地，是否因行政機關鋪設柏油即變成供公眾通行的現有巷道範圍？

(六) 如附圖所示(附件一)，圖三在95年申請建築執照時，因現有巷道路寬不足法定6米，在指定建築線時，其南北兩條建築線分別需通過兩側鄰地始能到達公路，申請人指定建築線時應否提出兩側鄰地所有權人全部之使用同意書？或僅需提出己側鄰地所有權人之土地使用同意書？

(七) 內政部 71年9月29日台內營字第110154號函示內容，所指私設通路兩側，「其較後申請者自無需再檢附先申請起造人之使用同意書」之內容，與本案附件一所示以現有巷道指定建築線之標準相同？附件一圖四起造人是否因圖三起造人前已指定建築線，即可無需再檢附兩側建築線範圍內所有權人的土地使用同意書？

(八) 如指定建築線不符規定，行政機關不應核發建築執照而誤發，此誤發之建築執照效力如何，建築完成後可否補正？

(九) 行政機關在將私有土地認定為有公用地役關係的現有巷道前，應否遵循行政程序法第102條等相關法定程序，讓所有權遭受侵害或限制之人民有表達意見及救濟的機會？

(十) 現有巷道與指定建築線之關係為何，如經指定建築線，則建築線範圍內之土地(包含依法退讓建築部分)是否均屬現有巷道？如否，則：(1)該依法退讓建築部分之土地，是否應供公眾通行使用？(2)臺南市建築管理自治條例第九條規定：「建築基地面臨現有巷道申請建築，免附該巷道之土地權利證明文件。建築基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。……」。從而，如該依法退讓建築部分之土地非屬現有巷道，亦無須供公眾通行使用，則建築基地之起造人應否取得該依法退讓建築部分土地所有權人之同意書？

之巷道，經主管機關認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻。……。」、「面臨現有

巷道之基地，其建築線之指定，應依下列規定辦理：一、現有巷道之寬度達二公尺以上且單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口在八十公尺以下者，以該巷道中心線為準，向兩旁均等退讓，以合計達到四公尺寬度之邊界線作為建築線；巷道長度超過上開規定者，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。……。」定有明文。本案所詢事項(一)至(六)與(十)至(十五)，涉及現有巷道之認定方式、土地使用同意書檢附方式，以及被告機關作成87年3月26日善建使字第14號、95年2月8日善建字第9號、107年5月30日善建字第55號指定建築線之合法性1節，涉及上開臺南市建築管理自治條例規定及個案事實認定，宜請臺南市政府本權責說明並釐清。

三、有關函詢事項(七)，按本部71年9月29日台內營字第110154號函示：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。該私設通路如係鄰地或他人所有者，應經該所有權人同意後使用之，並於申請建造執照時檢附審核。本案私設通路兩側之不同基地，先後申請建築，如符合上述規定，除法令別有規定外，其較後申請者，自無需再檢附先申請起造人之使用同意書。」是建築基地未連接建築線者，得以私設通路連接後申請建築。本案所詢係指現有巷道之規定，非屬私設通路，尚無上開函示之適用。

四、有關函詢事項(八)建築執照誤發效力及補正1節，按行政程序法第3條第1項規定，行政機關為行政行為時，除法律另有規定外，應依行政程序法規定為之。有關建築執照因誤發而撤銷及補正，建築法尚無規定，行政處分之無效或違法行政處分之撤銷、補正、信賴保護原則之考量等事宜，

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第二類

私設  
通路

2022/11/29

- (十一) 被告機關依申請人 [ ] 7年間申請指定建築線提出之圖說，確認指定之建築線面臨6公尺之現有巷道，作成87年3月26日善建使字第14號（附件二），是否合法？
- (十二) 被告機關依申請人 [ ] 95年間申請指定建築線提出之圖說，確認指定之建築線面臨6公尺之現有巷道，作成95年2月8日善建字第9號（附件三），是否合法？
- (十三) 被告機關作成107年5月30日善建字第 [ ] 指定建築線（附件四），是否合法？
- (十四) 已認定為具有公用地役關係之巷道，面臨巷道之土地所有權人欲指定建築線，是否可毋庸提出其他土地所有權人同意供公眾通行之同意書？
- (十五) 承上，倘土地所有權人提出之供公眾通行同意書，同意通行之面積能否拘束行政機關依建築法規對於指定建築線面臨巷道面積之認定？

正本：內政部營建署

副本：王國忠 律師、翁順衍、溫宛婷 律師、蔡麗珠 律師

院長沈應南

庭長李協明 決行

行政程序法已有明文，由臺南市政府審酌個案情形本於權責核處。

- 五、有關函詢事項(九)公用地役關係的現有巷道1節，按現行地方實務執行方式，係參酌大法官釋字第400號解釋文，應否遵循行政程序法第102條規定程序1節，最高行政法院106年度判字第2號判決：「……（一）依司法院釋字第400號解釋之意旨，私有土地因自身符合特定事實要件而成為既成道路，並非由主管機關作成行政處分而規制其法律效果，故直轄市或縣（市）政府就轄區之私有土地作成認定既成道路之行政處分，係屬確認處分。又確認既成道路處分如其標的現狀明確，並無界限不明之情形，自無囑託地政機關鑑測確定其範圍之必要。另依行政程序法第102條之規定，所謂『限制或剝奪』係指積極地變更人民既有之自由或權利現狀，而創設使其減損或喪失之法效果而言，則維持人民自由及權利現狀之處分，無論係對於人民申請案件所為拒絕授益之處分或就人民之自由及權利現狀而為確認處分，均非屬『限制或剝奪之行政處分』之範疇，主管機關經斟酌個案情形，未給予處分相對人陳述意見，乃依裁量權限為之，不能謂其有違反行政程序法第102條規定之情形（本院101年度判字第82號判決意旨）……」說明有案，併請參處。

正本：高雄高等行政法院

副本：本署建築管理組

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第三類

# 法定 空地

2022/11/29

何謂法定空地

法定空地重複使用

法定空地申請分割

法定空地產權登記

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第三類

## 法定 空地

2022/11/29

# 建築法之法定空地管制制度

## 建築法第十一條

本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。

前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。

應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

# 題綱 選擇

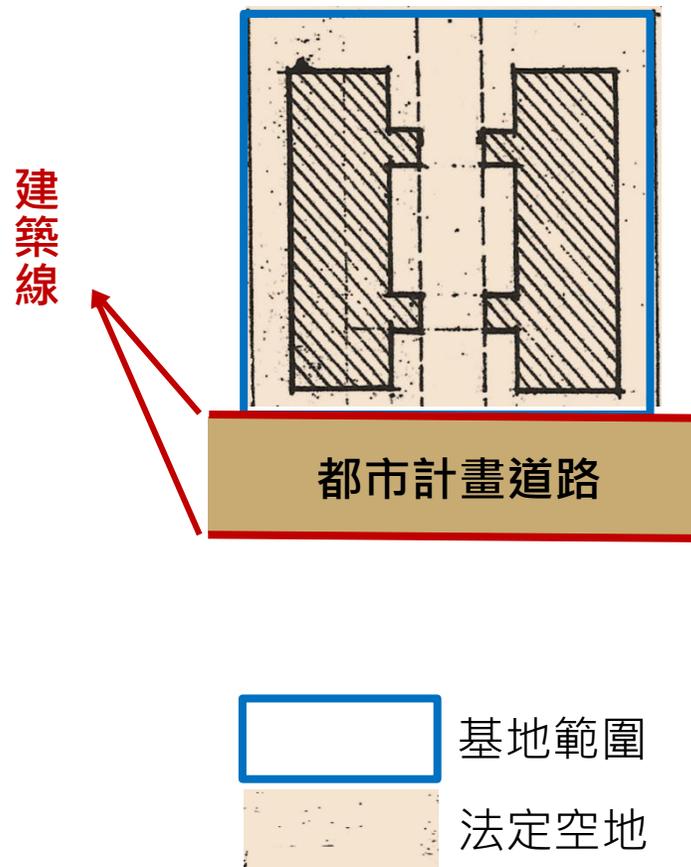
近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第三類

# 法定 空地

2022/11/29

## 什麼是法定空地？



### 有關法定空地之分割.....

# 什麼是法定空地分割？為何需要管制？

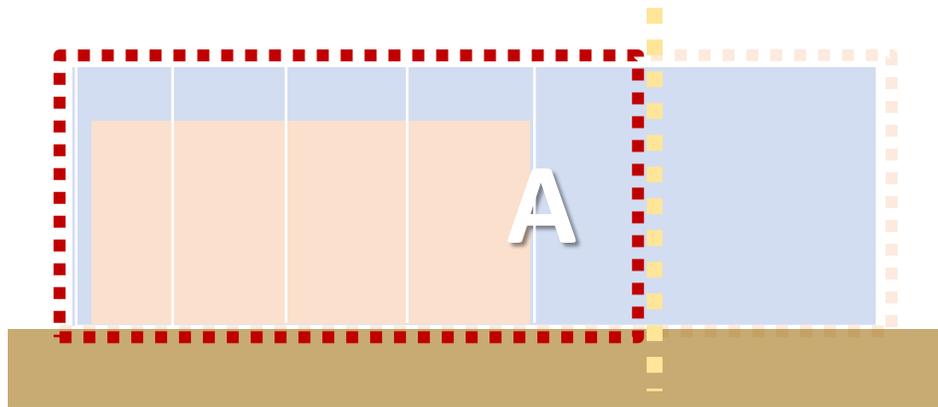
題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

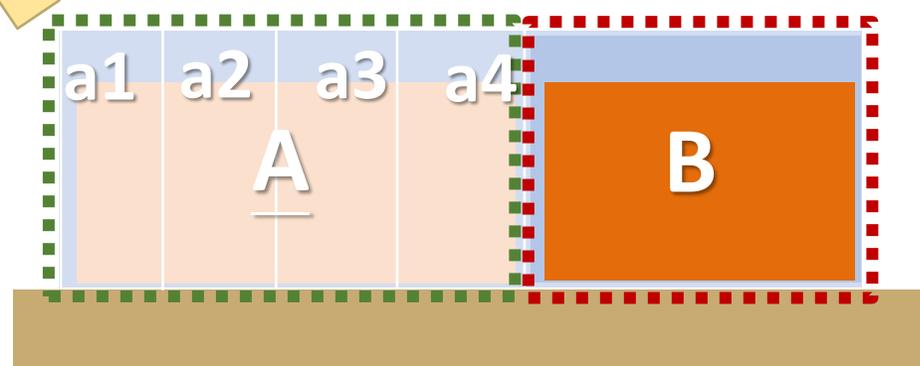
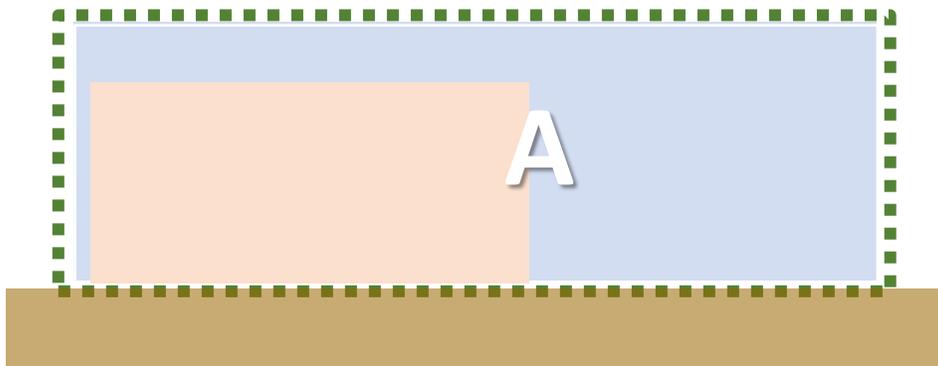
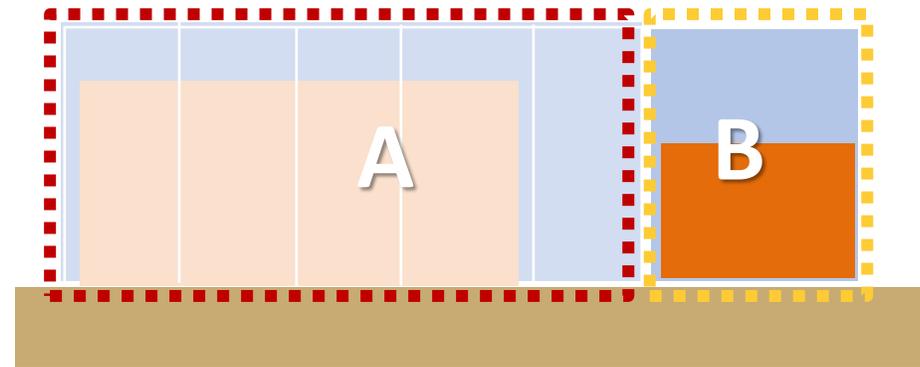
法定  
空地

2022/11/29

依申請分割當時建蔽率



依申請建築當時建蔽率



# 什麼是法定空地分割？為何需要管制？

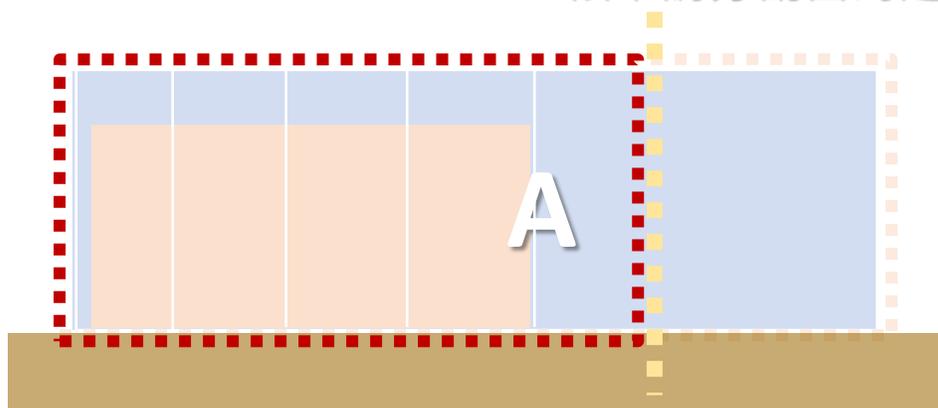
題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

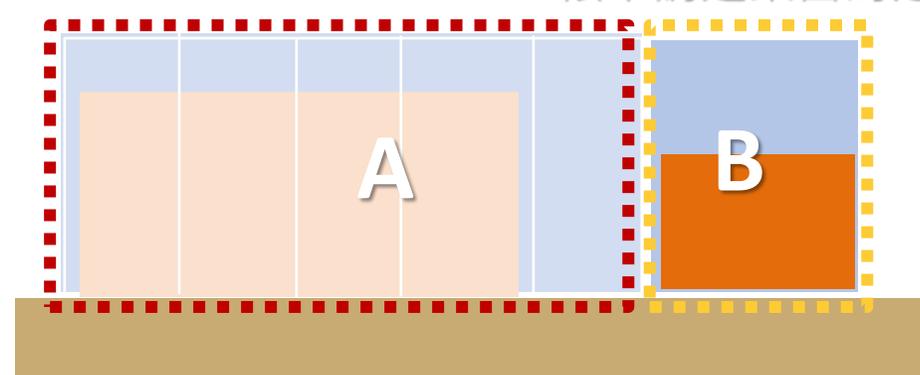
法定  
空地

2022/11/29

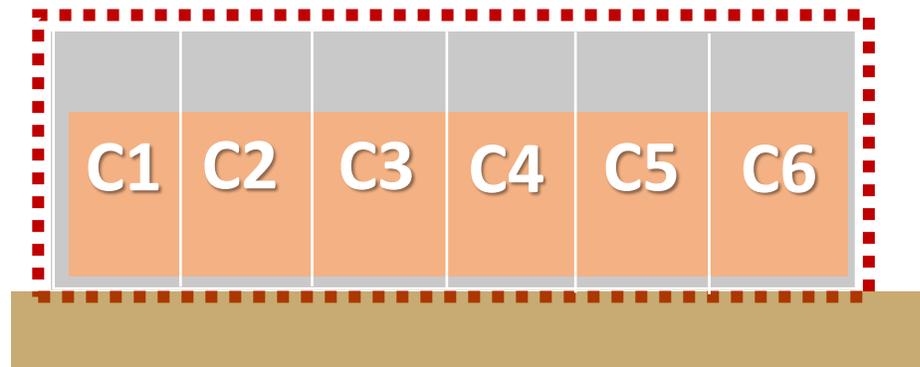
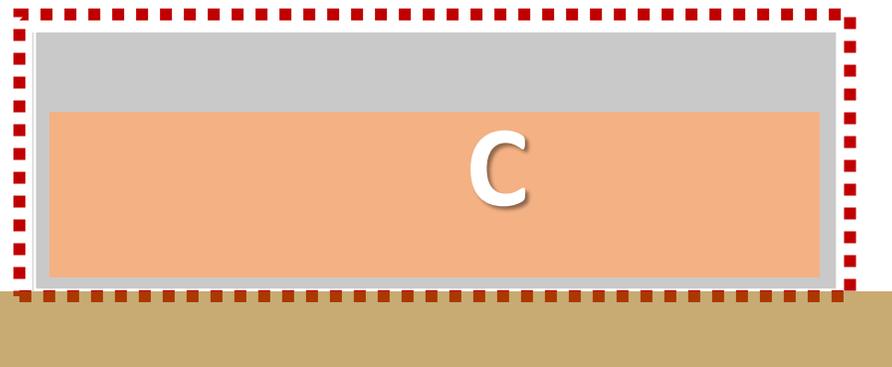
依申請分割當時建蔽率



依申請建築當時建蔽率



①



②

# 法定空地分割如何管制？

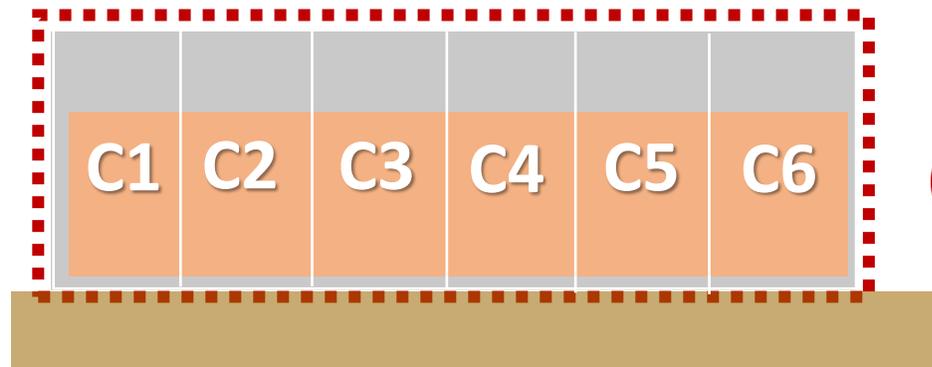
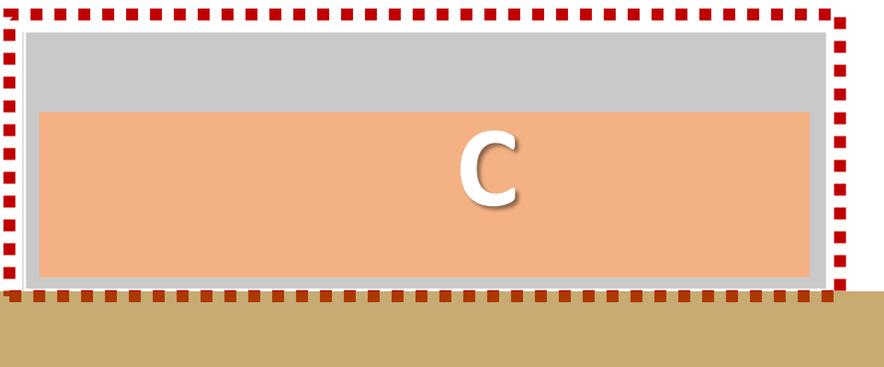
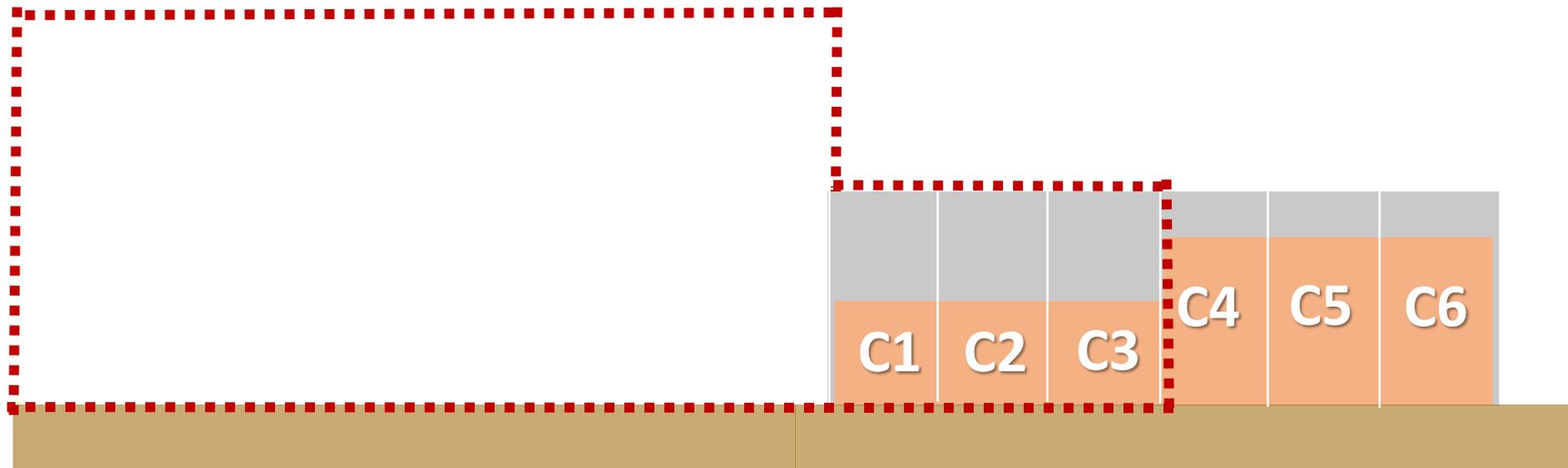
題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

第三類

法定  
空地

2022/11/29



2

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

# 法定 空地

2022/11/29

副本

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號（營建署）  
聯絡人：郭建志  
聯絡電話：02-87712702  
電子郵件：bm960809@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：建築管理組（謝組長偉松、黃副組長仁綱、楊科長哲維、盧秘書昭宏）

發文日期：中華民國103年5月19日

發文字號：內投營建管字第1030805282號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部103年5月13日召開「續商『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部103年5月8日內投營建管字第1030805026號函及103年5月7日內投營建管字第1030804730號開會通知單續辦。

正本：立法委員蔣乃辛國會辦公室、立法委員蔡錦隆國會辦公室、立法委員薛凌國會辦公室、5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、內政部法規委員會、內政部地政司

副本：本部營建署公關室、建築管理組（謝組長偉松、黃副組長仁綱、楊科長哲維、盧秘書昭宏）

部長陳威仁

續商「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案會議紀錄

壹、時間：103年5月13日（星期二）上午10時0分

貳、地點：本部營建署第105會議室（臺北市松山區八德路二段342號）

參、主席：謝組長偉松

記錄：郭建志

肆、出席人員：（如簽到簿）

伍、結論：

案由：研擬「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地，其部分地號土地之建物申請拆除執照後，擬合併鄰地另行申請建造執照之處理方式，提請討論。

決議：

一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。

二、非屬前項情形者，由各直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。

陸、散會（上午12時30分）

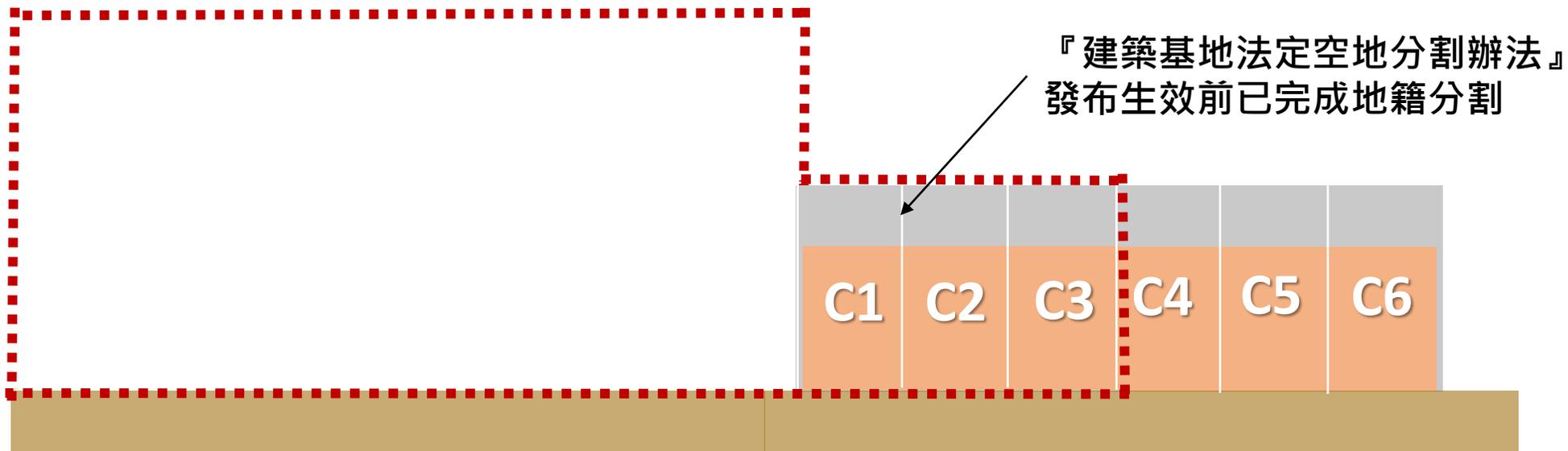
# 法定空地分割如何管制？

題綱  
選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

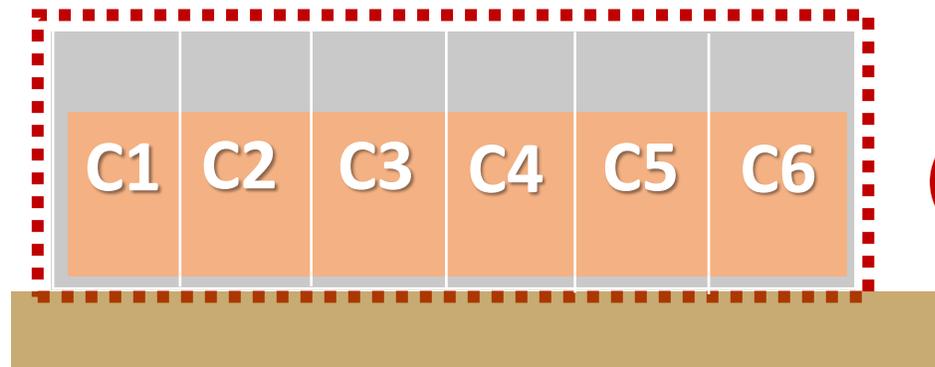
法定  
空地

2022/11/29



法空分割辦法發布生效日前已完成地籍分割  
倘基地內各筆地號土地已按行為當時規定  
將各筆地號土地分割為可單獨建築之建築基地  
其部分地號土地合併鄰地申請建築時  
免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意

非屬前項情形者，由地方主管建築機關視實際  
需要本於權責訂定相關處理方式據以辦理



2

# 法定空地分割如何管制？

題綱  
選擇

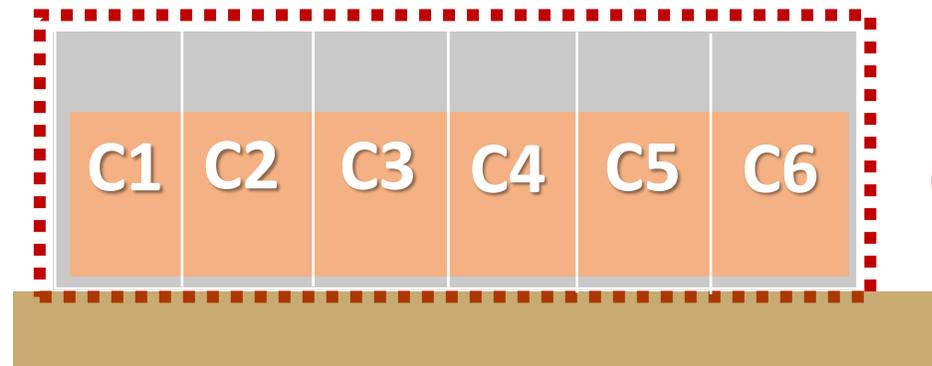
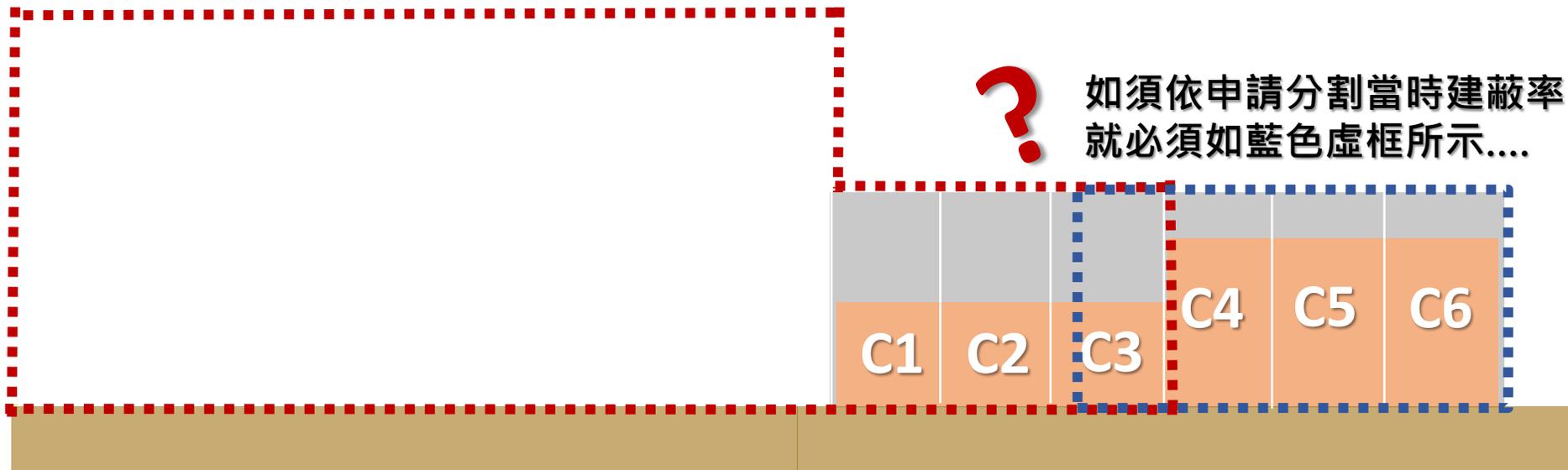
近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

法定  
空地

2022/11/29



如須依申請分割當時建蔽率  
就必須如藍色虛框所示....



2

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

## 法定 空地

2022/11/29

# 臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

- 一、臺中市政府為執行臺中市領有使用執照建築基地（以下簡稱建築基地）範圍內部分土地單獨或合併鄰地申請建築，特訂定本原則。
- 二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法完成地籍分割後，始可於原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築。  
建築基地法定空地有下列情形之一，且分割後之每筆建築基地符合本辦法第三條第三款、第四款及臺中市畸零地使用自治條例規定之最小寬度與深度者，得不受前項規定之限制：
  - (一)因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。
  - (二)因辦理市地重劃或區段徵收分割。
  - (三)於中華民國七十五年二月一日以前已領有使用執照且完成地籍分割及整界。
  - (四)於中華民國七十五年二月一日以前已領有建造執照，或已提出申請而於中華民國七十五年二月二日以後領有建造執照，其領有使用執照後三年內依建築物坐落範圍辦理地籍分割。  
依臺中市畸零地使用自治條例第九條但書規定申請建築者，不適用前項規定。

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第三類

## 法定 空地

2022/11/29

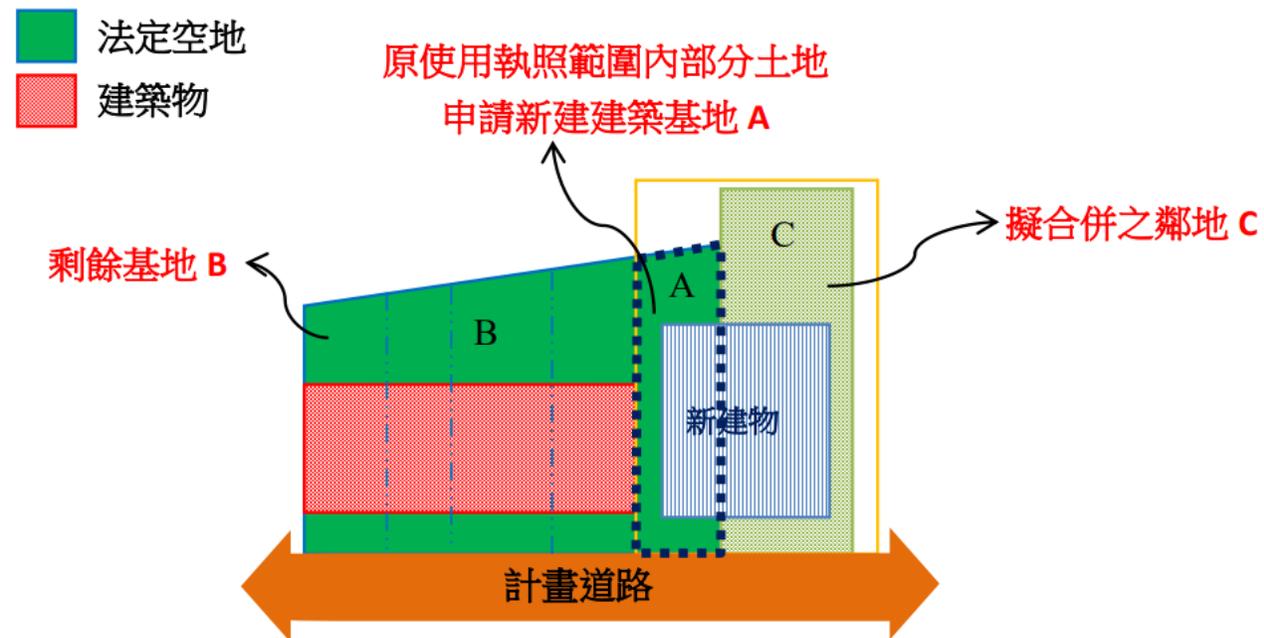
# 臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

三、前點第二項免辦理法定空地分割證明書之建築基地，於原使用執照範圍內部分土地或合併鄰地申請建築時，檢討方式如附表及附圖一。

在原使用執照範圍內，其建築物各層至天際垂直區劃為同一權利主體，使用互不影響，且與地籍分割線一致者，其部分地號土地建築物拆除新建、增建、改建、修建時得免經原建築基地其他地號土地及建築物所有權人同意。

### 附圖一

第三點第一項附圖



# 臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

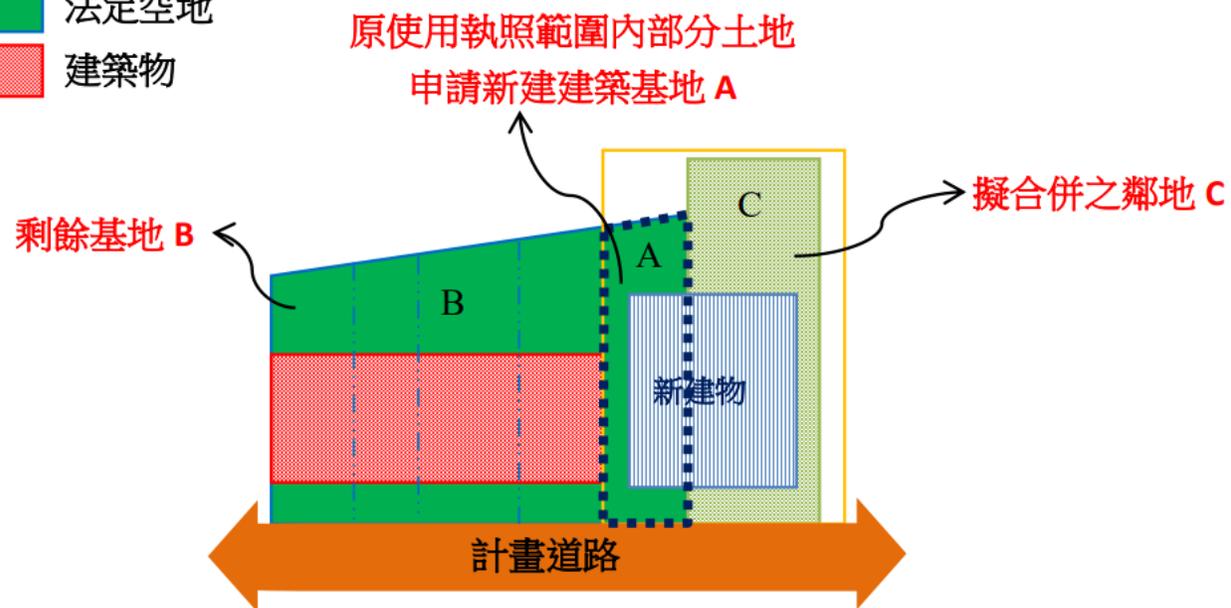
## 法定 空地

2022/11/29

應檢討項目 基地檢討範圍	申請樣態	原使用執照範圍內部分土地申請建築之情形	原使用執照範圍內部分土地合併鄰地申請建築之情形
一、原使用執照範圍內部分土地申請新建建築基地 (A 基地)		1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。	1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。 3. 原有法定建蔽率
二、原使用執照範圍內建築基地 (A 基地+B 基地)		原有法定建蔽率；但原執照範圍內申請新建建築基地之建築面積，不超過原有建築面積者，則本項免檢討。	原有法定建蔽率；但原執照範圍內申請新建建築基地之建築面積，不超過原有建築面積者，則本項免檢討。
三、合併之鄰地建築基地 (C 基地)		無	1. 現行法定建蔽率。 2. 現行法定容積率。
備註：檢討第二項 (A 基地+B 基地) 時，因地籍重測致基地面積與原使用執照核准不同時，仍以原核准基地面積為檢討依據。			

### 附圖一

#### 第三點第一項附圖



# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

# 法定 空地

2022/11/29

建管組

臺灣高雄地方法院函

地址：高雄市前金區河東路188號  
傳真：(07)261-6016  
股別：慶承辦人：劉政君  
聯絡方式：(07)2161418轉2425

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國109年9月08日發文  
發文字號：雄院和民慶108重訴64字第 號  
速別：1091014439  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文

主旨：檢附民事聲請調查證據狀影本一件，請查明說明二至四所示事項並惠復本院，請查照。

說明：

- 一、本院受理108年度重訴字第64號分割共有物事件，亟待明瞭。
- 二、內政部75年1月31日台內地營字第三六八二九五號令之「建築基地法定空地分割辦法」是否仍為現行有效之辦法？
- 三、被告曾 所有之該 建物係建於民國57年，並以系爭土地取得民國57發照之(57)高市工建築使字第 號使用執照，系爭土地是否屬民國60年12月22日建築法修正前建造完成之建築基地？
- 四、原告提出之分割方案(詳附件第二頁說明及附圖二)，是否符合內政部75年1月31日台內地營字第三六八二九五號令之「建築基地法定空地分割辦法」第三條第一項但書「但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。」之規定，分割方案不受現行建築法規建蔽率之限制？
- 五、本件於109年9月22日行言詞辯論程序，請於109年9月18日前函覆，如不及函覆請先電話聯繫承辦股書記官。

正本：內政部營建署  
副本：

109. 9. 10

## 內政部營建署 函

主旨：有關建築基地法定空地分割辦法發布前已領建造執照及使用執照建築基地，是否有該辦法第3條第1項第2款適用疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、依據內政部地政司107年5月1日內地司字第1071352346號書函辦理及兼復貴局107年2月21日中市都建字第1070027879號函。
- 二、按建築法第11條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。……應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」，另亦定有建築基地法定空地分割辦法(以下簡稱本辦法)及建築基地法定空地分割證明申請核發程序據以執行。
- 三、查本部75年1月31日台內地(營)字第368295號令發布「建築基地法定空地分割辦法」第3條第1項第2款之立法說明係為：「按建築基地之使用應符合建築法令之規定，本條文要求分割後建築基地應得為一獨立使用之基地，以免造成日後合併上之困擾。同時維護各基地基本居住品質。」；另查本部75年12月22日台(75)內營地字第465051號令修正發布本辦法，有關本辦法第3條修正說明略以：「…本條文第2款原但書之規定，係考慮本辦法發布前之基地因配置規劃方式因素而無法於分割後平均分配法定空地比率，而為不咎既往之通融規定，本此原則，對本辦法發布前之申請案件在審理中已無法重新規劃，故增列但書放寬之規定以符立法意旨。」，業有明示。
- 四、至貴局來函案件，因涉個案事實認定，係為貴管權責，請依上開規定本於權責逕為核處。

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

## 法定 空地

2022/11/29

### 營建署 | 臺灣新北地方法院 函

建管組

地址：236新北市土城區金城路2段249號  
傳真：(02)2260-2714  
承辦人：盧佳莉  
聯絡方式：(02)2261-6720轉1733

受文者：內政部

發文日期：中華民國108年2月19日  
發文字號：新北院輝民文106年度訴字第2567號  
連別：  
密等及解密條件：  
附件：

主旨：請惠予函覆說明之事項，惠覆。

說明：

- 一、本院受理106年度訴字第[ ]號侵權行為損害賠償事件，認有查明之必要。
- 二、新北市中和地政事務所核准（中地登字第365000號）買賣移轉登記案件（民國100年1月14日）是否核屬（法定依法不應登記）法源依據為何，內政部72年9月27日台內地字第177040號函、內政部92年2月19日內授中辦地字第0920081845號函供參。
- 三、建築法第11條所示為供建築物本身所佔之地面及所應留設之法定空地所有權應屬何人持有，法源依據為何。
- 四、民國64年6月17日（使用執照64中使字第1283號核發）該日期（為供建築物本身所佔之地面及其所應留設之法定空地）於第一次不動產所有權總登記時可否違背物權法定原則。
- 五、新北市中和區秀山段[ ]建號領有使用執照64中使字第[ ]號供建築物本身所佔之地面及其所應留設之法定空地之各其座落面積為多少平方公尺，並檢附1：500、1：200、1：100彩色標示圖各十份。
- 六、使用執照64中使字第[ ]卷載之通路座落面積為多少平方公尺，並檢附1：500、1：200、1：100彩色標示圖各十份。
- 七、使用執照64中使字第[ ]載當年（主管機關台北縣政

檔號：  
保存年限：

### 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：鄭如庭  
聯絡電話：02-87712345#2703  
電子郵件：jutcheng@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國108年3月27日  
發文字號：營署建管字第1080013052號  
連別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明

主旨：有關貴院函詢106年度訴字第[ ]號侵權行為損害賠償事件相關事宜一案，請查照

說明：

- 一、依據奉交下貴院108年2月19日新北院輝民文106年度訴字第2567號函辦理。
- 二、按本署95年8月31日營署建管字第09529137711號函（詳附件1）略以：「按『專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。』為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第4條第2項所明定，其立法目的係以維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，以避免其法律關係趨於複雜。又按『查本部85年7月13日台內地字第8506813號函及85年2月5日台（85）內地字第8578394號函業有明定，區分所有建物與其基地所有權同屬一人所有，而所有權人僅以建物基地設定抵押權，並於條例施行後始行拍定者，拍定人持法院核發之建物或基地權利移轉證明書，申辦所有權移轉登記，仍應受公寓大廈管理條例第4條第2項規定

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

## 法定 空地

2022/11/29

府建設局之效對部陳彩娥)效對面積為多少平方公尺,此面積於實施地籍圖重測調查表後誤差多少平方公尺,誤差座落何位置,並檢附1:500、1:200、1:100彩色標示圖各十份。

- 八、招牌廣告及樹立廣告許可申請書設計圖說與申請卷內所附相關文件,可否設置於建築法第11條所示為供建築物本身所佔之地面及應留設之法定空地,法源依據為何。
- 九、物權法定原則之回復原狀請求權,例如建築法第11條所示為供建築物本身所佔之地面及其所應留設之法定空地,惟以登記不動產所有人之所有物返還請求權及除去妨害請求權是否不用消滅時效之規定。

正本：內政部  
副本：

院長 林輝煌

法官 潘曉玫 決行

之限制。另已登記之區分所有建物與其基地所有權非屬同一人者,不受前揭條項之限制。」為本署89年1月10日89營署建字第42265號書函示在案。」,故如為公寓大廈之建築基地,其基地所有權應符合上開規定;非屬公寓大廈者,建築法尚無限制建築基地應屬何人所有。

- 三、另查招牌廣告及樹立廣告不得設置處所,招牌廣告及樹立廣告管理辦法第14條已有明定(詳附件2),故設置於法定空地如未有違反上開規定之情形,應依本辦法及建築法第97條之3,申請審查許可。
- 四、副本抄送內政部地政司,並檢附台灣新北地方法院前揭號函影本1份,請就說明二、四、九,卓處逕復。
- 五、副本抄送新北市政府,並檢附台灣新北地方法院前揭號函影本1份,請就說明五、六、七涉及使用執照圖說文件部分,卓處逕復。

正本：臺灣新北地方法院

副本：內政部地政司、新北市政府(以上均含附件)、本署建築管理組

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第三類

## 法定 空地

2022/11/29

### 80.9.18部函 / 918事變

內政部函 80.09.18.台內營字第 8071337 號

主旨：關於建築物附設停車空間管理與產權登記疑義乙案，依說明辦理，請查照轉行。

說明：

- 一、本案前經本部於80年8月22日邀集法務部、經建會、省、市政府之地政、建管等相關單位共同研商，獲致結論如次：「依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第七十二條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：
  - (一) 區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。
  - (二) 前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第七十二條規定辦理。
  - (三) 區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。」
- 二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。

### 公寓大廈管理條例 / 84年

第五十八條 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第四類

# 停車 空間

停車空間的數量設置規定

停車空間的產權登記規定

機械停車空間的保養維護制度

停車空間的各種尺寸規定

停車空間的使用管理規定

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

# 停車 空間

## 何謂法定停車? 數量是如何決定的?

### 建築法

第一百零二條之一 建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間；其防空避難設備因特殊情形施工確有困難或停車空間在一定標準以下及建築物位於都市計畫停車場公共設施用地一定距離範圍內者，得由起造人繳納代金，由直轄市、縣（市）（局）主管建築機關代為集中興建。

### 建築技術規則 \ 建築設計施工編

#### 第二章 一般設計通則

#### 第十四節 停車空間

第五十九條 建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。

類別	建築物用途	都市計畫內區域		都市計畫外區域	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店舖、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	三百平方公尺以下部分。	免設。	三百平方公尺以下部分。	免設。
		超過三百平方公尺部分。	每一百五十平方公尺設置一輛。	>超過三百平方公尺部分。	>每二百五十平方公尺設置一輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	五百平方公尺以下部分。	免設。	五百平方公尺以下部分。	免設。
		超過五百平方公尺部分。	每一百五十平方公尺設置一輛。	超過五百平方公尺部分。	每三百平方公尺設置一輛。

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

## 停車 空間

# 停車空間設計之相關規定

## 建築技術規則 \ 建築設計施工編

### 第二章 一般設計通則

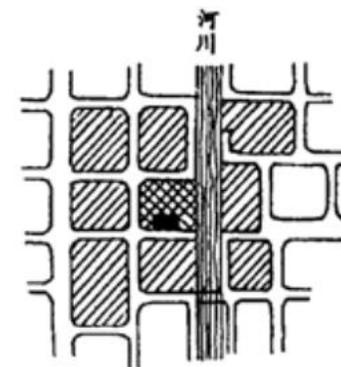
#### 第十四節 停車空間

**第五十九條之一** 停車空間之設置，依左列規定：

- 一、停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或**相鄰街廓**之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間**集中留設**。
- 二、停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設**深度二公尺以上之緩衝車道**。其坡道出入口鄰接騎樓（人行道）者，應留設之緩衝車道自該騎樓（人行道）內側境界線起退讓。
- 三、停車空間部分或全部設置於建築物各層時，**於各該層應集中設置**，並以**分間牆**區劃用途，其設置於屋頂平台者，應依本編第九十九條之規定。
- 四、停車空間設於法定空地時，應規劃車道，使車輛能順暢進出。
- 五、附設停車空間**超過三〇輛**者，應依本編**第一百三十六條至第一百三十九條**之規定設置之。

**第五十九條之二** 為鼓勵建築物**增設營業使用**之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，直轄市、縣（市）建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。

本條施行期限至中華民國一百零一年十二月三十一日止。



■ 建築基地  
第(三)目所稱「相鄰街廓之基地」。  
如圖中▨街廓均視為▨街廓之「  
相鄰街廓」。

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

## 停車 空間

# 停車空間設計之相關規定

## 建築技術規則 \ 建築設計施工編

### 第二章 一般設計通則

#### 第十四節 停車空間

**第六十條** 停車空間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：

- 一、每輛停車位為寬二點五公尺，長五點五公尺。但停車位角度在三十度以下者，停車位長度為六公尺。大客車每輛停車位為寬四公尺，長十二點四公尺。
- 二、設置於室內之停車位，其五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減二十公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬度寬減之停車位不得連續設置。
- 三、機械停車位每輛為寬二點五公尺，長五點五公尺，淨高一點八公尺以上。但不供乘車人進出使用部分，寬得為二點二公尺，淨高為一點六公尺以上。
- 四、設置汽車升降機，應留設寬三點五公尺以上、長五點七公尺以上之昇降機道。
- 五、基地面積在一千五百平方公尺以上者，其設於地面層以外樓層之停車空間應設汽車車道（坡道）。
- 六、車道供雙向通行且服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。但汽車進口及出口分別設置且供單向通行者，其進口及出口得為單車道寬度。
- 七、實施容積管制地區，每輛停車空間（不含機械式停車空間）換算容積之樓地板面積，最大不得超過四十平方公尺。前項機械停車設備之規範，由內政部另定之。

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理

## 第四類

# 停車 空間

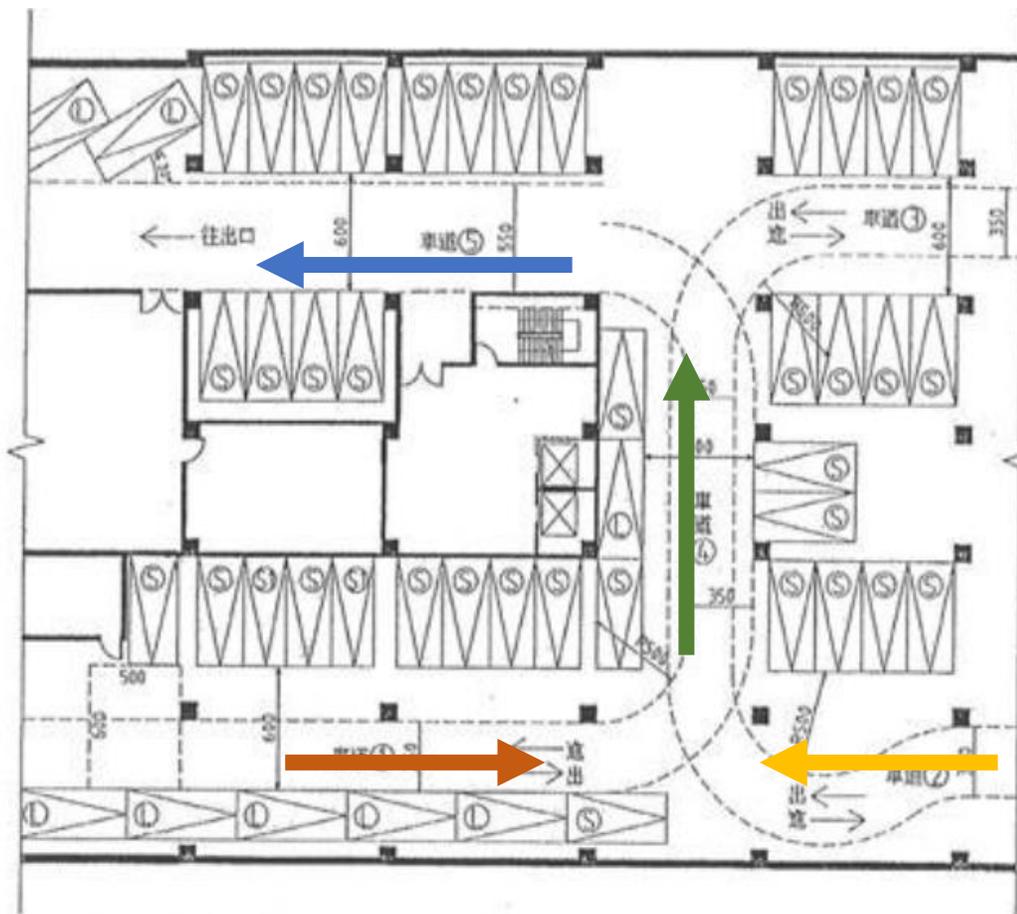
## 停車空間設計之相關規定

建築技術規則 \ 建築設計施工編

### 第二章 一般設計通則

#### 第十四節 停車空間

1. 車道①、②、③ 車位數均未達五十輛，車道得為單車道寬度。
2. 車道 ①、②、④合計車位數未達五十輛，車道 ④得為單車道寬度。
3. 主要車道 ⑤服務之車位數為車道①、②、③、④之合計達五十輛以上，應為雙車道寬度。
4. ⑤ 每輛停車位為寬二點五公尺，長五點五公尺。  
① 停車位角度在三十度以下者，停車位長度為六公尺。  
② 五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減二十公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬減之停車位不得連續設置。
5. 停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深六公尺，寬五公尺以上之空間。



# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

## 停車 空間

# 停車空間設計之相關規定

## 建築技術規則 \ 建築設計施工編

### 第二章 一般設計通則

#### 第十四節 停車空間

**第六十條之一** 停車空間設置於供公眾使用建築物之室內者，其鄰接居室或非居室之出入口與停車位間，應留設淨寬七十五公分以上之通道連接車道。其他法規另有規定者，並應符合其他法規之規定。

**第六十一條** 車道之寬度、坡度及曲線半徑應依下列規定：

一、**車道之寬度**：

- (一) **單車道寬度**應為三點五公尺以上。
- (二) **雙車道寬度**應為五點五公尺以上。
- (三) 停車位角度超過六十度者，其**停車位前方**應留設深六公尺，寬五公尺以上之空間。

二、車道**坡度**不得超過一比六，其表面應用粗面或其他**不滑**之材料。

三、車道之**內側曲線半徑**應為五公尺以上。

**第六十二條** **停車空間之構造**應依下列規定：

- 一、停車空間及出入車道應有適當之鋪築。
- 二、停車空間設置戶外空氣之窗戶或開口，其**有效通風面積**不得小於該層供停車使用之樓地板面積百分之五或依規定設置機械通風設備。
- 三、供停車空間之**樓層淨高**，不得小於二點一公尺。
- 四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則**預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間**，並便利行動不便者使用。

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

# 停車 空間

## 臺灣橋頭地方法院 函

地址：高雄市橋頭區經武路911號  
承辦人：陽股書記官洪嘉鴻  
電話：(07)6110030轉6547  
傳真：(07)611-6657

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年03月02日  
發文字號：橋院嬌民陽108訴975字第1099001404號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：請提供民國80年間適用之「建築技術規則建築設計施工編」第60條關於機械停車設備尺寸規範之條文過院參辦，請查照。

說明：本院受理108年度訴字第975號返還價金事件，對上開主旨所示之事項認有檢送到院供參之必要。

正本：內政部

副本：

電 2020/03/02 文  
交 11:44:24 章

## 內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：孫立言  
聯絡電話：(02)87712345#2693  
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw  
傳真：(02)87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年3月23日  
發文字號：內投營建管字第1090805441號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二

主旨：有關供民國80年間適用之「建築技術規則建築設計施工編」第60條關於機械停車設備尺寸規範之條文1案，請查照。

說明：

- 一、復貴院109年3月2日橋院嬌民陽108訴975字第1099001404號函。
- 二、查民國80年時之建築技術規則建築設計施工編第60條第2款規定「機械停車設備每輛停車位為寬2.2公尺，長5.5公尺及淨高1.8公尺。」，檢送該條文全文如附件，請參考。

正本：臺灣橋頭地方法院

副本：本部營建署（建築管理組）

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

## 停車 空間

建管組

### 臺灣臺中地方法院函

機關地址：臺中市西區自由路1段91號  
傳真：04-22226292  
承辦人：蘇文熙  
電話：04-22232311轉3207

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國 壹零玖年 捌月 拾 捌日 發文  
發文字號：中院麟民縱108訴2983字第 1090069014 號  
密等及解密條件：  
速別：  
附件：

主旨：惠請查復說明欄二所列事項，請查照。  
說明：

- 一、本院受理108年度訴字第2983號 [ ] 等二十六人與被告 [ ] 有限公司間損害賠償等事件，認有查明之必要。
- 二、函詢事項如下：
  - (一)依國內法規，建築物內之汽車出入坡道本身（不含車道出入口）有無高度限制？
  - (二)國內對於建築物之防水措施（例如外牆防水層）有無規定耐用期限之國家標準？或國際標準？或行業標準？
  - (三)國內對於建築物地磚，有無規定耐用期限之國家標準？或國際標準？或行業標準？
  - (四)國內對於建築物地下室之停車空間地坪使用之「整體粉光鋪EPOXY耐磨地坪」，有無規定耐用期限之國家標準？或國際標準？或行業標準？

正本：內政部營建署〈設臺北市松山區八德路2段342號〉  
副本：

陳仔千原，2千

### 內政部營建署 函(稿)

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：孫立言  
聯絡電話：(02)87712345#2693  
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw  
傳真：(02)87712709

受文者：如行文單位

發文日期：109. 8. 21 承辦單位：建築管理組  
發文字號：營署建管字第 號 收文日期：109年08月21日  
速別：普通件 收文字號：1090062775  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二

主旨：關於貴院為受理108年度訴字第2983號 [ ] 等26人與被告 [ ] 有限公司間損害賠償等事件，所詢事項，復如說明，請查照。

說明：

- 一、貴院109年8月18日中院麟民縱108訴字第2983字第1090069014號函。
- 二、本部86年4月9日台內營字第8672562號函（如附件）釋「查建築技術規則建築設計施工編第62條第3款規定，供停車空間之樓層淨高不得小於2.1公尺，是汽車坡道入口高度，除其他法令另有規定，不得小於上揭規定高度。……」上開停車空間包括汽車車道（坡道）。
- 三、建築法規尚無規定建築物之防水措施耐用期限。至國家標準或國際標準有無建築物防水措施、地磚及「整體粉光鋪EPOXY耐磨地坪」耐用期限1節，宜向中華民國國家標準制定機關經濟部標準檢驗局洽詢，本署未訂有該等事項之行業標準。

正本：臺灣臺中地方法院

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

# 停車 空間

## 臺灣高等法院 函

地址：10048臺北市貴陽街1段233號民事庭大廈  
承辦人：蕭進忠聯絡方式：(02)2371-3261轉2833  
電話：(02)2371-3261轉2833  
傳真：(02)2361-6876

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國111年04月22日  
發文字號：院彥民安110重上740字第1119102825號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：請查明若因設置車道鐵捲門，其門框致車道淨寬不足建築技術規則5.5公尺規定，是否即不符規定？惠覆。

說明：本院110年度重上字第740號濟弘建設股份有限公司與濟宏大廈管理委員會等間損害賠償等事件，就旨揭事項認有請貴署協助辦理之必要。

正本：內政部營建署

副本：

電 2022/04/22 文  
交 17:45:08 章

## 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：孫立言  
聯絡電話：(02)87712345#2693  
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw  
傳真：(02)87712709

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年5月6日  
發文字號：營署建管字第1110034044號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三

主旨：若因設置車道鐵捲門，其門框致車道淨寬不足建築技術規則5.5公尺規定，是否即不符規定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴院111年4月22日院彥民安110重上740字第1119102825號函。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第61條第1款規定：「車道之寬度：（一）單車道寬度應為3.5公尺以上。（二）雙車道寬度應為5.5公尺以上。」又同編第60條第1項第6款規定：「車道供雙向通行且服務車位數未達50輛者，得為單車道寬度；50輛以上者，自第50輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。但汽車進口及出口分別設置且供單向通行者，其進口及出口得為單車道寬度。」所詢於車道設置鐵捲門，如為依第60條第1項第6款應為雙車道寬度處，因門框致車道寬度不足5.5公尺自不符規定；如非同款規定應為雙車道寬度處，設置後車道寬度達3.5公尺即合於規定。倘仍有個案認定疑義，請檢具具體資料圖說逕向當地主管建築機關洽詢。
- 三、檢送上開條文（如附件）供參。

正本：臺灣高等法院  
副本：本署建築管理組

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

停車  
空間

建管組

### 臺灣臺南地方檢察署 函

地 址：708 臺南市安平區健康路三段 310 號  
承辦人：清股書記官  
電 話：(06)2959731 轉 3358  
傳 真：2999881

臺北市松山區八德路 2 段 342 號

受文者：內政部營建署 中華民國 110 年 7 月 13 日發

發文日期：

發文字號：南檢文清 109 偵續 147 字第 1109038362 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：請貴署闡明如下說明二、三之事項，惠復。

說明：

- 一、依據刑事訴訟法第 247 條及個人資料保護法第 9 條第 2 項、第 15 條、第 16 條等規定辦理。
- 二、依現行法規，供車輛進出之升降設備是否需取得使用執照？倘若如此，則其法規依據？
- 三、現行法規就汽車升降設備之乘場出入口之外門，有無就材質違規範，以避免車輛撞擊後墜落？如有則圖示之外門設計是否有符合現行法規之規定？（現場照片列為附件）
- 四、本署偵辦 109 年度偵續字第 147 號過失傷害一案，認有明瞭之必要。

正本：內政部營建署

副本：

檢察長葉淑文

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

# 停車 空間

## 110年7月13日 臺灣臺南地方檢察署函詢

依現行法規，供車輛進出之升降設備是否需取得使用執照？倘若如此，則其法規依據？

- 一. 按建築法第 77 條之 4 規定略以：建築物昇降設備及機械停車設備，**非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。**(第二項)前項設備之管理人，應**定期委託**領有中央核發登記證之專業廠商負責**維護保養**，並定期向中央指定之檢查機構**申請安全檢查並申領使用許可證**。管理人未申請者，當地政府應限期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用。(第三項)前項安全檢查，檢查機構應指派領有中央核發檢查員證之檢查員辦理檢查；受指派檢查員，不得為負責受檢設備之維護保養之專業廠商從業人員。
- 二. 另內政部依據經濟部標檢局公布之CNS、建築法、建築技術規則，訂頒竣工(安全)檢查、維護保養等書表證，供當地政府據以執行檢查業務。
- 三. 依據前開規定，建築物機械停車設備（汽車用升降機），需經竣工檢查（安全檢查）合格並取得「建築物機械停車設備使用許可證」，方得合法使用。

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

## 停車 空間

### 110年7月13日 臺灣臺南地方檢察署函詢

現行法規就汽車升降設備之乘場出入口之外門，有無就材質為規範，以避免車輛撞擊後墜落？如有，則圖示之外門設計是否有符合現行法規之規定？

- 一、有關汽車用升降機出入口外門之現行規定如下：
  - (一)<M-18>建築物機械停車設備竣工檢查標準表項下「搬器出入口門之設置」檢查標準：「停車裝置之出口與入口應設置有門或替代之圍柵等。但不致使人墜落至裝置內之虞之出入口，或設有人或汽車接近裝置時可自動停止運轉之裝置者，或採用二段方式之簡易方式者及旋轉台等不具危險者，不在此限。」。
  - (二)建築物附設停車空間機械停車設備規範：4.1 停車設備安全裝置規定(1)設有出入口門者，於所有出入口門未緊閉前，置車板應無法運轉，但設有專人負責管理及操作者，其正常供車輛進出之出入口門允許在未關閉之狀況下令置車板運轉。(6)設有出入口門者，應設有置車板未達定位出入口門不能開啟之連鎖裝置。

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
**第四類**

# 停車 空間

## 110年7月13日 臺灣臺南地方檢察署函詢

現行法規就汽車升降設備之乘場出入口之外門，有無就材質為規範，以避免車輛撞擊後墜落？如有，則圖示之外門設計是否有符合現行法規之規定？

(三)國家標準(CNS)：

CNS 13350 機械式停車場安全標準(一般通則)

2.2 出入口門之設置

2.5 構造部分之設計標準

2.6 機械部分之設計基準

CNS 13350-7 機械式停車場(汽車用升降機)

2.2.1 門之構造

2.4 構造部分之設計標準

2.5 機械部分之設計基準

CNS 16036 機械安全-機動車輛之動力驅動停車設備

5.11.10 自動化停車設備之門

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

# 停車 空間

## 110年7月13日 臺灣臺南地方檢察署函詢

現行法規就汽車升降設備之乘場出入口之外門，有無就材質為規範，以避免車輛撞擊後墜落？如有，則圖示之外門設計是否有符合現行法規之規定？

(四)綜理上開相關規定，汽車用升降機之乘場出入口外門之設置目的，在於防止非車輛進出時之人員墜落至裝置內之危害，而非避免車輛撞擊後墜落情事，故尚無針對避免車輛撞擊後墜落之材質規範明定相關規定。

(五)另查 **CNS 16036** 亦說明因車輛駕駛人之破壞因素並不在國家標準(CNS)規範之內：破壞公物導致之危害，因車輛駕駛人所造成之危害碰撞。

二、事涉個案事實認定及機械停車設備專業技術疑義研判，建請另請教機械停車設備相關之協會、機械工程科或電機工程科技師公會等專業性之法人機構或團體，依專業廠商生產規格及現場勘查釋疑為宜。

## 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

## 停車 空間

# 停車空間產權登記之相關規定

80.9.18部函 / 918事變

內政部函 80.09.18.台內營字第 8071337 號

主旨：關於建築物附設停車空間管理與產權登記疑義乙案，依說明辦理，請查照轉行。

說明：

- 一、本案前經本部於80年8月22日邀集法務部、經建會、省、市政府之地政、建管等相關單位共同研商，獲致結論如次：「依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第七十二條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：
  - (一) 區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。
  - (二) 前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第七十二條規定辦理。
  - (三) 區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。」
- 二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。

## 公寓大廈管理條例

第五十八條 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

# 停車 空間

## 臺灣高等法院 函

### 建管組

地址：10048 臺北市貴陽街1段233號  
傳真：(02)2389-7036  
股別：元股 承辦人：康翠真  
聯絡電話：(02)2371-3261轉2420

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國 109 年 1 月 3 日  
發文字號：院彥民元108重上323字第1090001863號  
速別：  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文（副本無）

主旨：請查明說明二所示事項，惠復。

說明：

一、本院108年度重上字第[ ]號[ ]麗與[ ]玲間拆屋還地等事件，認有明瞭之必要，依民事訴訟法第289條規定辦理。

二、查詢事項：

(一)附件一67使字第1354號使用執照之集合住宅，依當時公布施行之建築技術規則建築設計施工編第59條規定，是否應設置若干停車空間？

(二)附件一竣工圖左上角所示之停車空間，坐落於臺北市士林區天母段1小段[ ]地號土地，為67使字第[ ]號使用執照之基地範圍，該土地並未登記為使用執照建築物之全體區分所有權人共有或合意登記由部分該區分所有建築物區分所有權人共有，而仍登記為66年間出具土地使用權同意書申請建築執照之土地所有權人所有，則依附件二內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋所示，該停車空間之管理權及使用權歸屬何人享有？

(三)上開三個停車空間，依當時公布施行之建築技術規則建築設計施工編及相關法令規定，究屬法定停車空間？抑或法定停車空間以外之停車空間？

三、附件：

(一)附件一：臺北市政府67年使字第1354號使用執照及竣工圖影本各1份（用畢後請於函復時一併檢還）

(二)附件二：內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋影本1件。

內政部營建署 總收文

代簽

檔號：109/09030502/05  
保存年限：永久

## 內政部營建署 函(稿)

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：孫立言  
聯絡電話：(02)87712345#2693  
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw  
傳真：(02)87712709

受文者：如行文單位

發文日期：109.3.3  
發文字號：營署建管字第  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二、五

承辦單位：建築管理組  
收文日期：109年02月04日  
收文字號：1090006579

主旨：貴院為受理108年度重上字第323號拆屋還地等事件案所詢事項，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴院109年1月31日院彥民元108重上323字第1090001863號函。

二、本部84年4月21日台內營字第8402876號函（附件1）示「按中央法規標準法第18條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。是凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」先予敘明。查建築技術規則自63年2月15日全文修正至來函資料所載本案開工日期66年6月間，建築技術規則建築設計施工編第59條有關停車空間設置數量之規定，集合住宅均為應附設停車空間之建築物用途，

# 題綱 選擇

近五年  
各級法院  
來函查詢事項  
分類整理  
第四類

# 停車 空間

## 臺灣高等法院 函

### 建管組

地址：10048 臺北市貴陽街1段233號  
傳真：(02)2389-7036  
股別：元股 承辦人：康翠真  
聯絡電話：(02)2371-3261轉2420

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國109年1月31日  
發文字號：院彥民元108重上323字第1090001863號  
速別：  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文（副本無）

主旨：請查明說明二所示事項，惠復。

說明：

一、本院108年度重上字第[ ]號[ ]麗與[ ]玲間拆屋還地等事件，認有明瞭之必要，依民事訴訟法第289條規定辦理。

二、查詢事項：

(一)附件一67使字第1354號使用執照之集合住宅，依當時公布施行之建築技術規則建築設計施工編第59條規定，是否應設置若干停車空間？

(二)附件一竣工圖左上角所示之停車空間，坐落於臺北市士林區天母段1小段[ ]地號土地，為67使字第[ ]號使用執照之基地範圍，該土地並未登記為使用執照建築物之全體區分所有權人共有或合意登記由部分該區分所有建築物區分所有權人共有，而仍登記為66年間出具土地使用權同意書申請建築執照之土地所有權人所有，則依附件二內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋所示，該停車空間之管理權及使用權歸屬何人享有？

(三)上開三個停車空間，依當時公布施行之建築技術規則建築設計施工編及相關法令規定，究屬法定停車空間？抑或法定停車空間以外之停車空間？

三、附件：

(一)附件一：臺北市政府67年使字第[ ]號使用執照及竣工圖影本各1份（用畢後請於函復時一併檢還）

(二)附件二：內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋影本1件。

僅有應附設停放車輛數規定不同。檢送該期間歷次修正條文（附件2）供參。

三、本部80年9月18日台內營字第8071337號函有關區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有之釋示，於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。」本部業於該函說明二載明，本案建築物80年9月18日前已取得使用執照，其停車空間所有權不受該函限制，其管理權及使用權歸屬何人1節，係屬私權約定，本署無意見。

四、有關條爭3個停車空間，如為依建築技術規則建築設計施工編第59條規定應設置之數量者，為法定停車空間，其究屬法定停車空間或法定停車空間以外增設者，因涉個案事實認定，宜請洽臺北市政府查明。

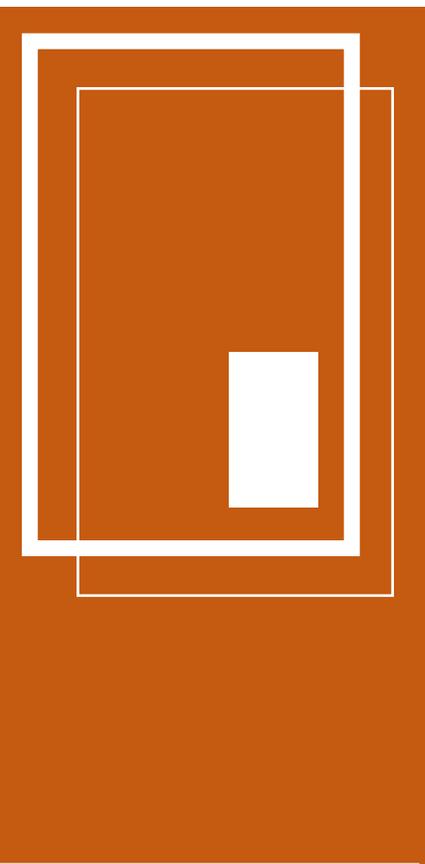
五、檢還臺北市政府67年使字第1354號使用執照及竣工圖影本各1份（附件3）。

正本：臺灣高等法院

副本：臺北市建築管理工程處、本署建築管理組

署長 吳○○

內政部營建署 總收文



111年新北市建築師公會  
建管系列講座之三  
近年法檢函詢釋復彙整說明

**簡報結束**  
**敬請指教**

內政部營建署建築管理組  
組長  
高文婷