

107No09-t07

臨提七：基地部分作為他人私設通路通行使用(未計入當時申請之法定空地)，得否作為自己基地的法空？本案基地臺南市溪頂段 1700 地號之西側私設通路已供西側建物(惠安街 145 巷、151 巷兩側基地)住戶通行使用(非法空)，該私道南北長度約 73 米，通行已超過 42 年，未曾有阻礙，北側文安街為現有巷道(8 公尺)，現申請建築線時已查知並未認定現有巷道範圍。今溪頂段 1700 地號得否申請合照將該私設通路列為法定空地(自行切結該巷道仍供通行使用)？詳如說明，提請討論。(提案人：陳煌億委員)

- 說明：
- 一、私設通路之土地未做為其他建築物之法定空地，建築基地如部分屬私設通路範圍，該部分範圍得計入法定空地(101.09.28 建築執照建築法令複核小組第 12 次會議提案五)(詳本提案附件)。
 - 二、多宗基地申請多張分照，其基地部分作為基地內通路又做為其建照之私設通路案，104.09.07 管著建管字第 1042914708 號函，係規定私設通路兩側申請分照，則該私設通路不能同時作為該分照之基地法空檢討(詳本提案附件)。
 - 三、另有關「私設通路」是否為建築基地之法定空地乙案，內政部 106.03.28 內授營建管字第 1060804569 號函釋(詳本提案附件)。
 - 四、又依內政部營建署函 88.11.11.營署建字第 36994 號(詳本提案附件)函釋說明二：「容積管制實施前領有建築執照之基地留設私設通路者，於實施容積管制後部分建築物拆除重新申請建築，為避免法定空地分配不合理之情況，凡私設通路產權已分屬各分割後之基地所有，該私設通路部分得分別計入申請基地之法定空地，且不限在建築線起算之 35 公尺範圍內。」
 - 五、本編第 2 條之 1 及其圖例、或 87.12.15.台內營字第 8773499 號解釋函令僅規定 35 公尺內得做為法空，卻未說明若為雙向出口者是否仍受此限制？
 - 六、綜上，本案基地(溪頂段 1700 地號)之法空土地已同意供他宗基地之私設通路通行(不計入當時申請時之法定空地)使用，現擬申請建築許可，其供私設通路部分是否得計入法定空地？

決議：本案採個案決議：

本案建築基地(溪頂段 1700 地號)上原已供他宗建築基地作為私設通路出入通行使用，且未計入當時申請之法定空地，故本次合照申請建築許可時，得以基地內通路並計入法定空地，但本地號之土地所有權人應出具公證切結無條件供現有惠安街 145 巷及 151 巷全部住戶出入通行使用(含民生必需管線路之架埋設)。

附件一

臺南市「建築執照建築法令複核小組」第十二次會議紀錄

時間：101年9月28日（星期五）下午2：00

地點：臺南市政府民治市政中心南瀛大樓二樓視訊聯網會議室

主席：曾科長鵬光

出席：詳簽到表。

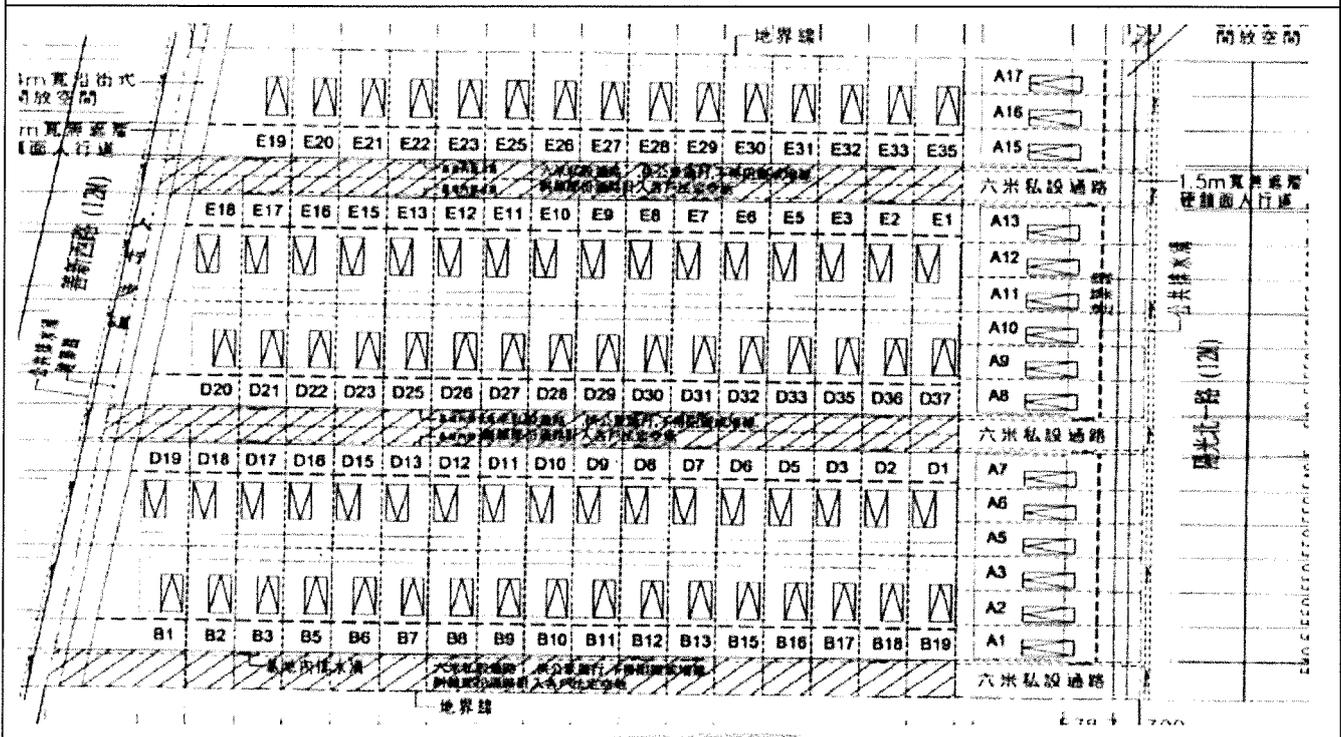
提案五：有關獨棟建築物申請建造執照，其基地尚未臨接建築線，故以私設通路連接建築線，其私設通路長度超過 35M。另因其私設通路之土地已做為其他興建完竣建築物之法定空地，本案是否須依本編第 2 條之 1 規定不得計入法定空地？或依本市（原臺南縣）連棟式建築物申請建造執照時，私設通路作為各基地之法定空地，而不限其私設通路之長度，相關資料詳提案五附件之 a，提請討論。（提案人：臺南市政府工務局建管科二股）

說明：依臺南市政府工務局 101 年 7 月 31 日南市工管二字第 1010628054 函規定辦理。

臺南縣建築師公會意見：

- 一、本案所指獨棟建築物申請建造執照，並以長度超過 35 公尺之私設通路連接建築線，如該私設通路之土地已做為其他興建完竣建築物之法定空地，自不得計入本案申請基地之法定空地，唯依據內政部 94.01.20 內授營建管字第 0940002216 號函(詳提案五附件之 b)釋示規定，本案建築基地應得於取得該通路土地使用權同意書之前提下，據以連接建築線申請建築。
- 二、若該私設通路之土地未做為其他建築物之法定空地，建築基地如部分屬私設通路範圍，該部分範圍得計入法定空地；並依據內政部營建署 89.01.06 營署建管字第 55801 號函釋示(詳提案五附件之 c)規定，其計入法定空地範圍不限在建築線起算 35 公尺範圍內。

決議：本案建築申請基地如部分屬私設通路範圍(即併入原已申請建築基地之私設通路範圍整體檢討)，且該私設通路之土地未作為其他建築物之法定空地者，本案建築申請就該部分範圍得標註為「基地內通路」；並得計入本案法定空地。



圖頁碼: 105

附件二

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國104年9月7日

發文字號：營署建管字第1042914708號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關多宗基地申請多張建築執照多戶案件，其基地部分作為基地內通路，並做為其他建築執照之私設通路疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府104年7月29日府工管二字第1040094703號函。
- 二、按建築基地整體規劃連棟建築，經劃設私設通路後以分別請領建照方式辦理時，各棟各戶應依分照基地內之範圍檢討建蔽率，其劃設之私設通路不得計入各分照基地內檢討，內政部77年9月22日台內營字第632055號函已有明釋。又本署104年1月22日營署建管字第1042901173號函釋，建築基地如留設「私設通路」興建多戶透天式住宅採分照申請者，內政部77年9月22日台內營字第632055號函仍得適用。故本案多宗建築基地採整體規劃，經劃設私設通路後以分別請領建照方式辦理者，應依上開函釋檢討。

附件三

有關「私設通路」是否為建築基地之法定空地 1 案

· 建築管理組

發布日期：2017-03-28

內政部 106.3.28 內授營建管字第 1060804569 號函

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。

106

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。

附件四

內政部函 87.12.15.台內營字第 8773499 號

檢送本部「建築技術規則解釋函令整理專案小組」研商建築技術規則有關私設通路得否計入法定空地會議結論，請查照辦理。

• 建築管理組

發布日期：1998-12-15

內政部函 87.12.15.台內營字第 8773499 號

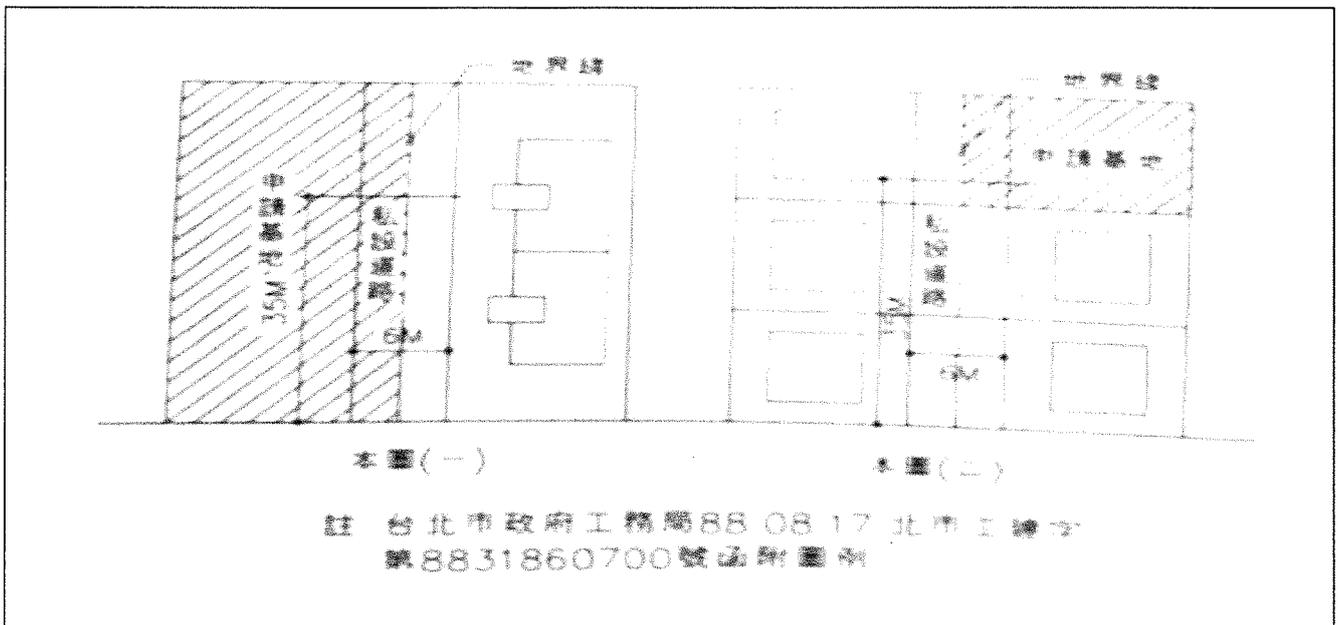
說明：

一、本部「建築技術規則解釋函令整理專案小組」87.11.4.經邀集臺灣省政府建設廳、台北市政府工務局、高雄市政府工務局、各縣(市)政府及相關公會召集專案會議，獲致結論如次：

(一) 按「私設通路長度自建築線起算未超過三十五公尺部分，得計入法定空地面積」為建築技術規則建築設計施工編第二條之一所明訂，是私設通路產權如分屬不同建築基地同時或先後申請建築，其自建築線起算未超過三十五公尺部分得分別計入所屬建築基地之法定空地，但不得重複使用。

(二) 本部下列解釋函自即日起停止適用：72.01.24.台內營字第 128201 號函、76.12.08.台內營字第 550504 號函、83.06.06.台內營字第 8302985 號函。

總頁碼：107



附件五

有關於未實施容積管制地區建照案留設未納入法定空地計之私設通路，於實施容積管制後申請改建或拆除新建，得否納入法定空地計算乙案，復請查照。

·建築管理組

發布日期：1999-11-11

內政部營建署函 88.11.11.營署建字第 36994 號

說明：

- 一、復貴局 88 年 8 月 17 日北市工建字第 8831860700 號函。
- 二、依建築技術規則建築設計施工編第 163 條規定實施容積管制地區基地內通路可計入法定空地，惟容積管制實施前領有建築執照之基地留設私設通路者，於實施容積管制後部分建築物拆除重新申請建築，為避免法定空地分配不合理之情況，凡私設通路產權已分屬各分割後之基地所有，該私設通路部分得分別計入申請基地之法定空地，且不限在建築線起算之 35 公尺範圍內。

108