

屏東縣地政士公會
&
屏東縣不動產仲介經紀商業同業公會



聯合講座

講題：建築線

講師：蔡伯鑫

學歷： 1.台灣省立高雄高級中學
2.中原理工學院(現中原大學)
3.建築系(五年制)1980年(16屆)畢業

經歷：

- 1.台北市政府工務局建築管理處工程員
(技術人員任用條例、台北市政府考試)(72.7~78.6)自辭
- 2.遠雄建設公司工程師(79.1~81.1)
- 3.台灣省政府住宅及都市發展局建築工程處工務員
(81.10~82.8)
- 4.屏東縣政府建設局建築管理科技佐、技士(82.8~88)
- 5.屏東縣政府建設局建築管理課課長(88~92)
- 6.屏東縣政府建設局都市計畫課課長(92~93)
- 7.屏東縣政府建設局建築管理科長(93~99.11.2退休)

考試：

- 1.75年中醫師檢定考試及格
- 2.81年公務人員特種考試乙等建築工程科及格分發省住都局
- 3.85年土地登記專業代理人普考及格
- 4.87年消防設備士普考及格
- 5.88年不動產經紀人普考及格
- 6.101年英語領隊、導遊專技考試及格
- 7.102年股票營業員、期貨營業員考試及格

講題大綱：

壹、實例討論

貳、前言

參、建築線

肆、何種路可指定建築線？

伍、未臨接建築線可以建築嗎？

陸、建築線與現有巷道

柒、私設通路可指定建築線嗎？

捌、現有巷道改道廢道

玖、爭議解釋判例判決歸納整理

拾、結語：要超越別人，只有跟別人不同
(與眾不同)

他山之石可以攻錯
藉別人之成功經驗，加速卓越，
以別人之失敗借鏡，成長自己，
互相勉勵之。

壹、實例討論

(建築物高度) (建技設施篇 164條)

$$A_s \leq \frac{L \times S_w}{2} \quad \text{且} \quad H \leq 3.6(S_w + D)$$

A_s : 建築物以3.6比1之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。

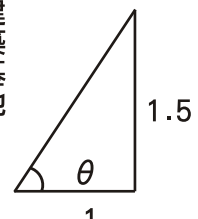
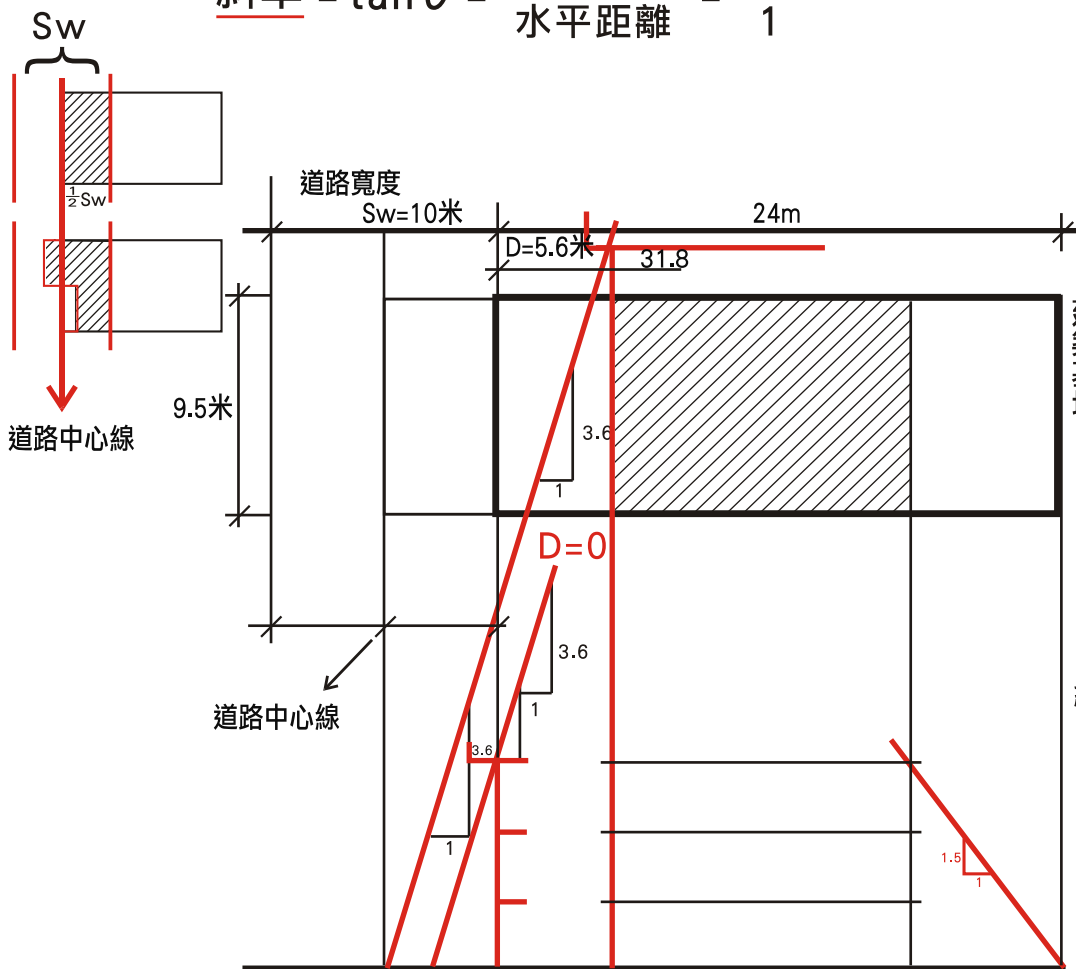
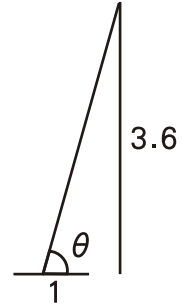
L: 基地臨接面前道路之長度。

S_w 面前道路寬度。

H: 建築物各部分高度。

D: 建築物各部分至建築線之水平距離。

$$\text{斜率} = \tan \theta = \frac{\text{高度}}{\text{水平距離}} = \frac{3.6}{1}$$



後院深度比1.5

$$S : 1/300$$

結論：

1. 建築物高度與面前道路寬度成正相關。
2. 建築物高度與面前道路寬度和退縮距離之和成正比。

(二)(山坡地建築物高度)

$$H \leq \frac{\text{法定最大容積率}}{\text{法定最大建蔽率}} \times 3.6 \times 2$$

1. 構造或用途特殊但經目的事業主管機關同意，可增加高度。
2. 都計法或區域計畫法許可。

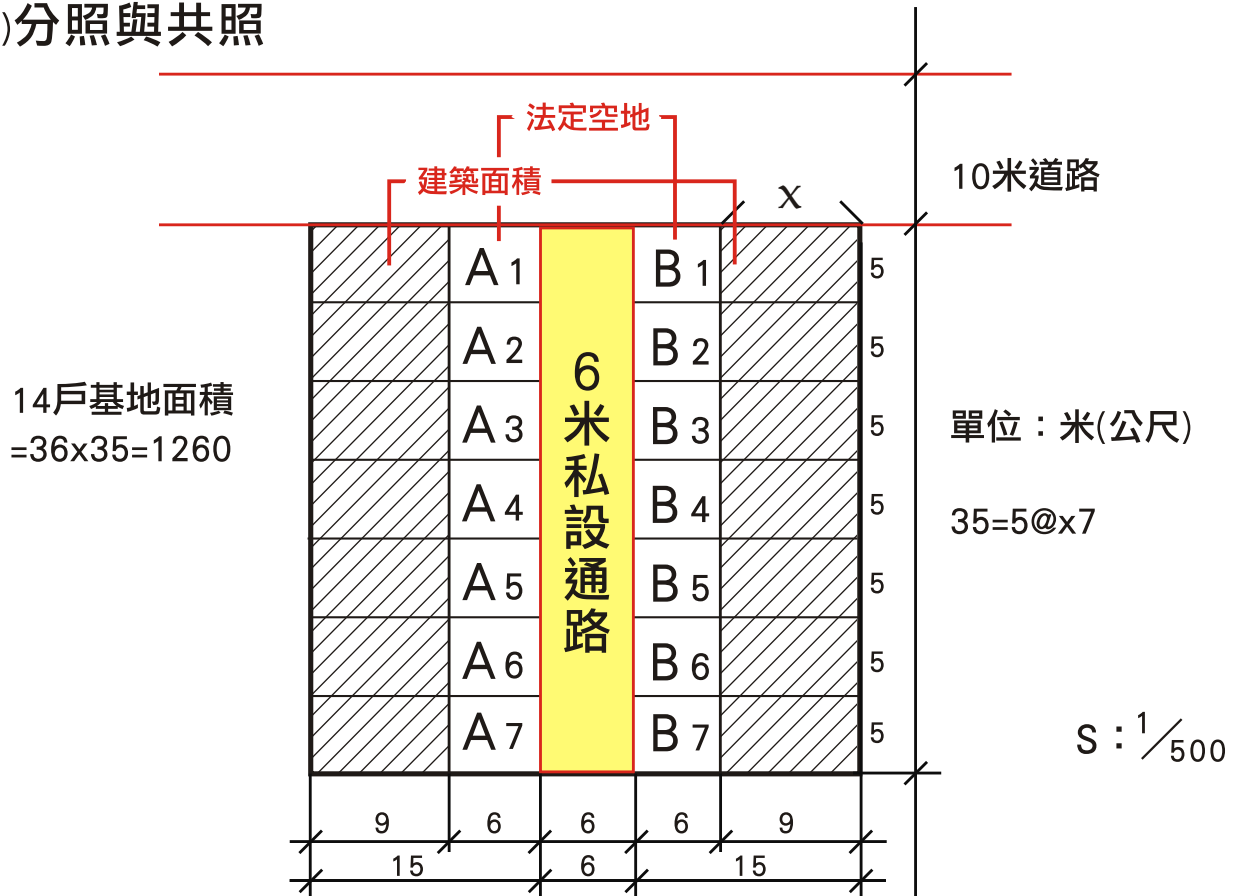
結論：1. 與建築物寬度無關。

2. 鄉乙建 $H \leq 28.8$ 公尺。

3. 活動斷層限自用農舍或自用住宅、二層樓或七公尺。

4. 自用農舍、三層樓或10.5公尺。

(三)分照與共照



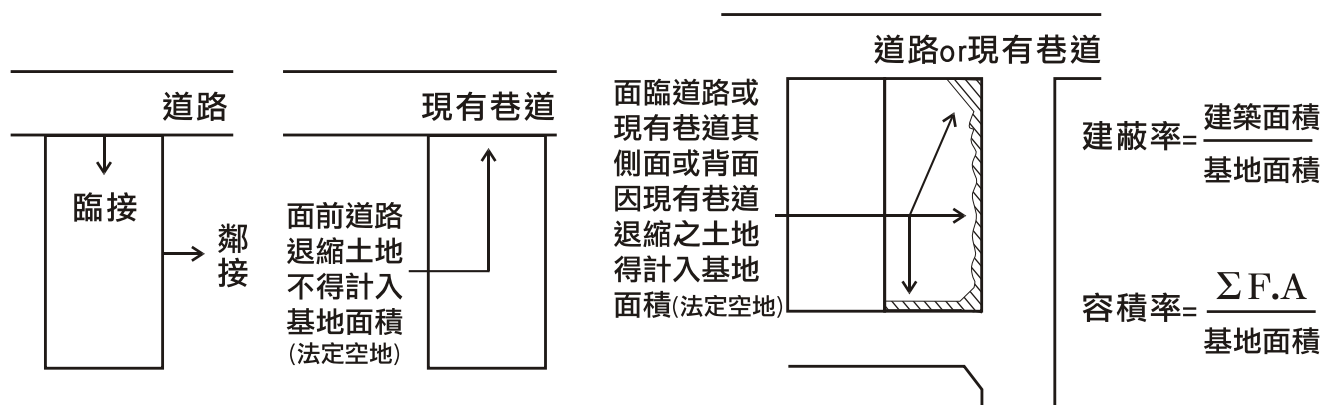
○相異點

| | 分 照 | 共 照 | | | | | | | | | |
|------|---|--|----|----|------|------------------|---|------|------------------|--|--|
| 意義 | 以一張建照申請 | 分十四張建照申請 | | | | | | | | | |
| 建蔽率 | $= \frac{\text{建築面積}}{\text{基地面積}} = \frac{9 \times 5}{15 \times 5} = 60\%$ | $= \frac{9 \times 5 \times 14}{15 \times 5 \times 14 + 6 \times 35} = \frac{630}{1260} = 0.5 = 50\%$ (通路) | | | | | | | | | |
| 私設通路 | ① 不計入法定空地 ② 得認定為現有巷道(捐獻登記公有) | ① 計入法定空地 ② 不得認定為現有巷道 | | | | | | | | | |
| | <p>1. 每戶土地持分 = $\frac{1260\text{m}^2}{14\text{戶}} = 90\text{m}^2$</p> <p>2. 在建蔽率=60%下</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>分照</th> <th>共照</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築面積</td> <td>45m²</td> <td>47.25m² +2.25m²</td> </tr> <tr> <td>土地面積</td> <td>90m²</td> <td>78.75m² -11.25m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 50年後建築會折舊，殘餘價值=0 土地增值都更配合款不利共照。 (差土地單價元/坪 x 3.4坪)</p> <p>4. 共照適用公寓大廈管理條例。</p> <p>5. 申請建照變更新用途， 分照各戶單獨起造人，個人申請。 共照全戶數起造人，16戶申請。</p> | | 分照 | 共照 | 建築面積 | 45m ² | 47.25m ² +2.25m ² | 土地面積 | 90m ² | 78.75m ² -11.25m ² | <p>1. 假設以16戶申請，建蔽率60%</p> <p>2. $\frac{35}{8} = 4.375$(寬) 求建物長x 代入①</p> $\frac{x(4.375) \times 16}{15 \times 4.375 \times 16 + 6 \times 35} = 60\% = 0.6, \text{得 } x = 10.8$ <p> 5x14 → 50% $\frac{1260}{14\text{戶}} = 90\text{m}^2/\text{戶}$</p> <p> 4.375x16 → 60% $\frac{1260}{16\text{戶}} = 78.75\text{m}^2/\text{戶}$</p> $\frac{90 - 78.75(\text{m}^2)}{3.3\text{m}^2/\text{坪}} = 3.4\text{坪}(\text{每戶減少土地持分})$ |
| | 分照 | 共照 | | | | | | | | | |
| 建築面積 | 45m ² | 47.25m ² +2.25m ² | | | | | | | | | |
| 土地面積 | 90m ² | 78.75m ² -11.25m ² | | | | | | | | | |

貳、前言

- 一、路之於土地，猶如血管之於人之身體，重要性不可言喻。
- 二、沒有臨路之土地，也就是無法指定建築線，幾乎沒有土地開發發價值，會大大影響土地之價格。
- 三、建築基地面臨道路之種類(計畫道路、現有巷道、私設通路……等)寬度(30米、20米、10米、6米)、前後側向臨路之多寡，將可能影響該開發基地法定容積之多寡、高度限制、建築配置及使用、開放空間之留設，而改變建築師規劃設計構想。

四、

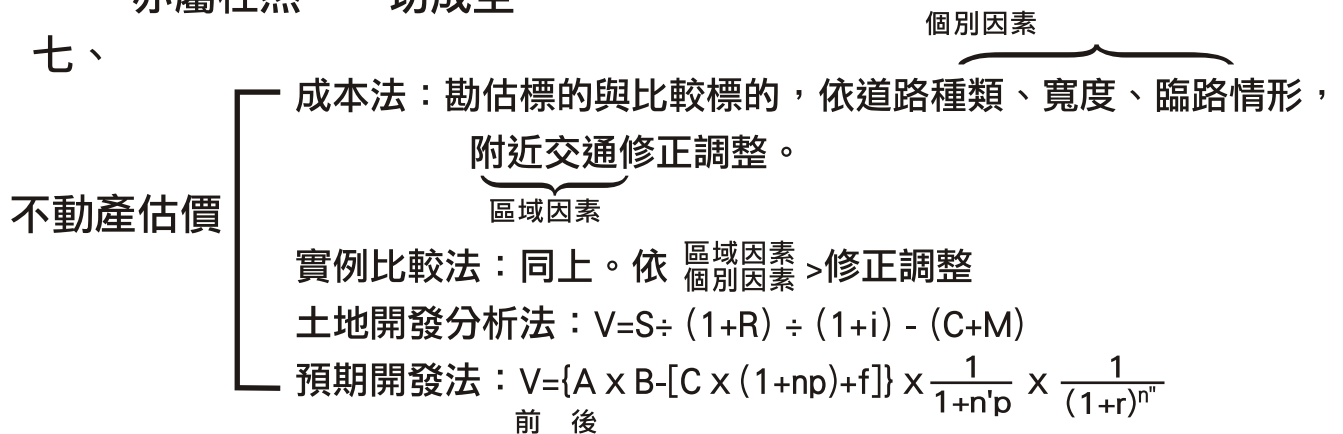


五、得一表非強制性之義務，行為人有選擇作為或不作為之自由。

「得不」也行。公務員執行公務有「行政裁量」「判斷餘地」空間。應——是強制性之義務，法律強制我們這麼做，違背了「應」之義務，是當然違法的法律效果。

六、當路與建築線顯示無法指定(示)建築線時，其重要性可能超過不動產開發經典名言「Location, Location, Location」土地區位，有過之而無不及。也就是說地段再好的基地，不能指定建築線，亦屬枉然，一切成空。

七、



B：宅地化比例58%（道路、水溝、公園）→ 可建築土地／全區總土地
 n''：成熟度修正期間3年 → （市場、學校、郵電、銀行、商店完成）

參、建築線

一、定義：(一)建築法第42條規定：「建築基地與建築線應相連接」。

指定建築線之位置在

1.計畫道路邊界

2.非計畫道路之"路"於可指定建築線時，依法退讓之邊界。

包括：(1)具有公共地役關係之巷路。

(2)私設通路。

(3)出具同意書供建築基地通行使用之土地。

(4)主動捐獻土地給政府作為道路使用之土地。

(5)經許可指定建築線之農路。

(6)經許可指定建築線之交通用地(包含公路用地)等情形之一。

(二)路平面與建築基地平面之交集。

(三)管制一排建築物排列整齊，不許有建築物突出之建築線。

二、種類：(一)法定建築線：已依法公告道路境界線。

(二)指定建築線：既成巷道或現有巷道依法指定之具有公共地役關係之邊界線。

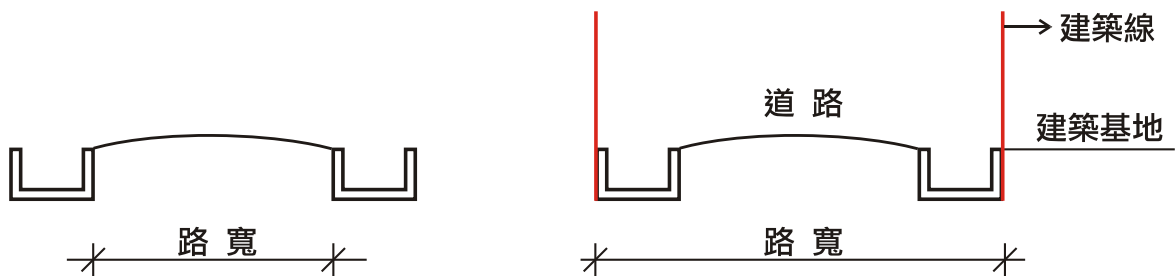
(三)指示建築線：已指定有案之建築線。

三、功能：(一)維持道路或巷道之公共安全與交通。

(二)增進都市排列整齊與市容觀瞻。

(三)提供設計建造之基準。

四、位置：依台灣省政府建設廳72.10.5，七二建四地179988號含略以：「巷路寬度之計算，兩旁有設水溝者，以水溝內緣為準，水溝結構體部份可計入道路寬度範圍內。」



五、法源：(一)都市計劃法第15、17、22、40條

(二)建築法第48~52條

(三)建築技術規則設計施工篇第2、9、59條



○都市計畫法

【第40條】

都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。

【第17條】

第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。¹第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。²其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。

³未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

○建築法 第四章 建築界線

【第48條】

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。

【第49條】

在依法公布尚未闢築或拓寬之道路線兩旁建造建築物，應依照直轄市、縣(市)(局)主管建築機關指定之建築線退讓。

【第50條】

直轄市、縣(市)主管建築機關基於維護交通安全、景致觀瞻或其他需要，對於道路交叉口及面臨河湖、廣場等地帶之申請建築，得訂定退讓辦法令其退讓。前項退讓辦法，應報請內政部核定。

【第51條】

建築物不得突出於建築線之外，但紀念性建築物，以及在公益上或短期內有需要且無礙交通之建築物，經直轄市、縣(市)(局)主管建築機關許可其突出者，不在此限。

【第52條】

依第四十九條、第五十條退讓之土地，由直轄市、縣(市)(局)政府依法徵收。其地價補償，依都市計畫法規定辦理。

建築技術規則建築設計施工編 第9條【可突出之部份】【63.2.15施行】

→ 依本法第51條但書規定可突出建築線之建築物，包括左列各項：

- 一、紀念性建築物：紀念碑、紀念塔、紀念銅像、紀念坊等。
- 二、公益上有必要之建築物：候車亭、郵筒、電話亭、警察崗亭等。
- 三、臨時性建築物：牌樓、牌坊、裝飾塔、施工架、棧橋等，短期內有需要而無礙交通者。
- 四、地面下之建築物、對公益上有必要之地下貫穿道等，但以不妨害地下公共設施之發展為限。
- 五、高架道路橋面下之建築物。
- 六、供公共通行上有必要之架空走廊，而無礙公共安全及交通者。

1. (主要計畫書圖) (都市計畫法第15條)

- 一、當地自然、社會及經濟狀況之調查分析。
- 二、行政區域及計畫地區範圍。
- 三、人口成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。
- 四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
- 五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予以保存之建築。
- 六、主要道路及其他公眾運輸系統。
- 七、主要上下水道系統。
- 八、學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。
- 九、實施進度及經費。 主要計畫圖SCALE $\geq \frac{1}{1000}$ 。5年一期，最長不超過25年。
- 十、其他應加表明事項。 ($\geq \rightarrow$ 不得小於)

2. (細部計畫書圖) (都市計畫法第15條)

- 一、計畫地區範圍。
- 二、居住密度及容納人口。
- 三、土地使用分區管制。
- 四、事業及財務計畫。
- 五、道路系統。
- 六、地區性之公共設施用地。
- 七、其他。 細部計畫圖SCALE $\geq \frac{1}{1200}$

3. 「主要公共設施已照主要計畫興建完成」，係指符合下列各款規定：

- (1) 面前道路已照主要計畫之長度及寬度興建完成。但其興建長度已達六百公尺或已達一完整街廓者，不在此限。
- (2) 該都市計畫鄰里單元規劃之國民小學已開關完成。但基地周邊八百公尺範圍內已有國小興關完成者，不在此限。

4. 內政部87.7.24台內營字第8772359號函 一、……。 二、都市計畫法第17條第2項但書之規定，旨「在對於未發布細部計畫地區，其主要計畫發布已逾兩年，且能確認建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成之情況下，地方建築主管機關即考量可否指定建築線核發建築執照」，尚非強制規定，應即指定建築線核發建築執照。

5. 實務上，即使符合要件「也不一定會發給建築線」，事實上也大部份未核發建築線。

肆、何種路可指定建築線？

一、依屏建管條例第二條建築基地面臨計畫道路、廣場、市區、道路、公路或合於本自治條例規定之現有巷道者，得申請指定建築線。

○市區道路：(一)都市計畫區域內所有道路

(二)直轄市及市行政區域以內，都市計畫區域所有道路。

(三)中央主管機關核定人口集居區域內所有道路（市道條例第二條）

○道路：(一)依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括：人行道及沿道路邊緣帶或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設道路及類似通路。（建技設計施工篇第一條）。

(二)指公路、街道、廣場、巷弄、騎樓、走廊或其他供公眾通行之地方。（道路交通管理處罰條例第三條）。

○公路：指國道、省道、市道、縣道、區道、鄉道、專用公路（公路法第二條）。

專用公路：指各公私機構興建、專供其本身運輸之道路。

區分其類別如下：

(一)港埠、農場、牧場、礦場、社區、工業區、電場工廠與公路銜接之道路。

(二)林場長期使用之道路。

(三)水庫集水區之幹線道路。

(四)風景名勝、休閒育樂區之道路。

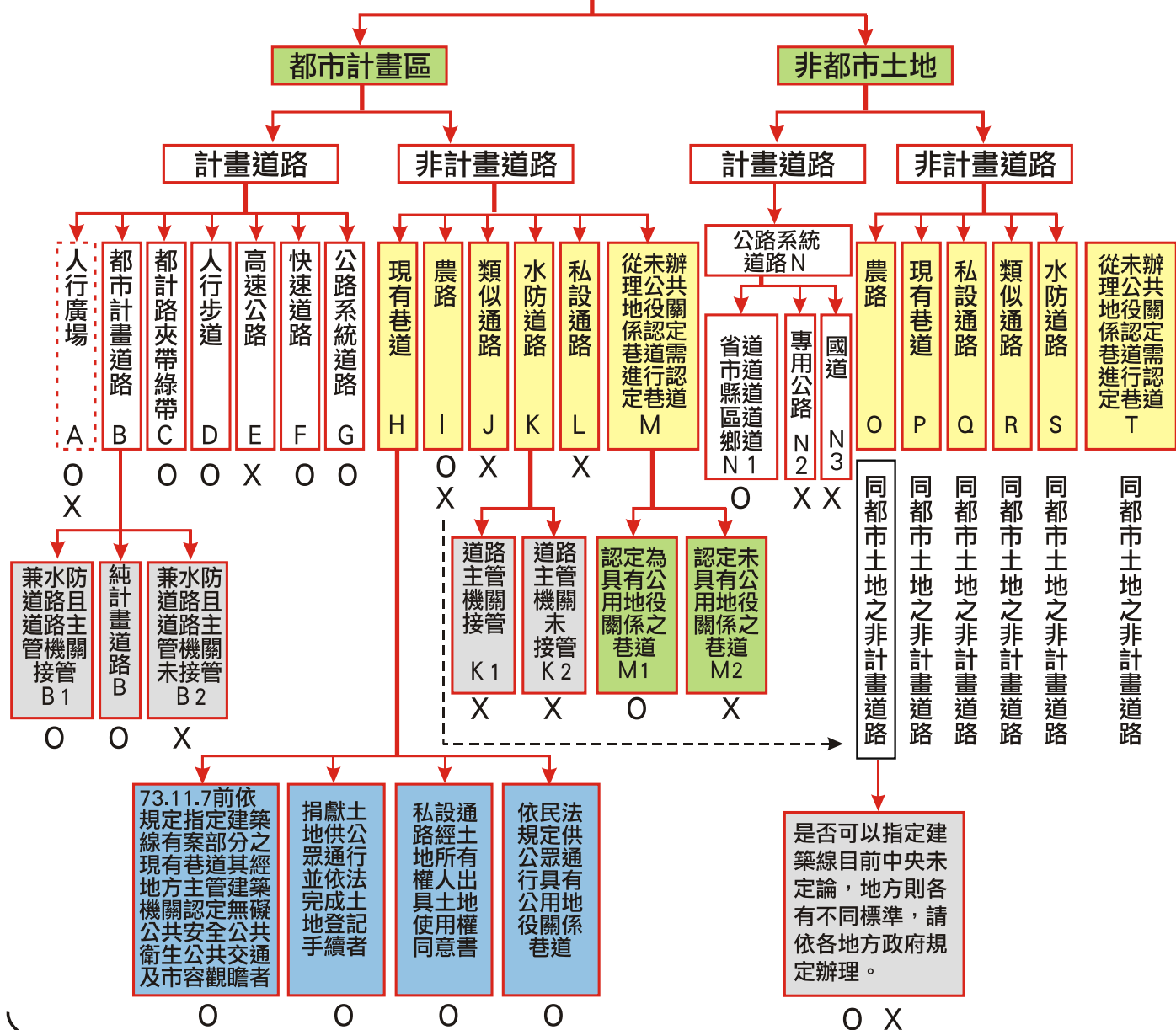
(五)其他事業經向公路主管機關申請核准興建專供其事業運輸之道路。

(六)依水利法第78條之2訂定之河川管理辦法第六條第一項第三款規定水防道路：指便利防汛，搶險運輸所需之道路及側溝，並為堤防之一部份。

(七)依行政院農委會農路養護管理要點地二點規定：

所稱農路，係指農業及生產資材運輸，路寬在6公尺以下、三公尺以上(山坡地得降至二·五公尺以下)未依公路法管理且由本會輔建或改善之農用道路。

建築基地面前道路



寬度均須符合建築管理規則或自治條例之規定，一般為至少2公尺，部分地區採2.5公尺不等。

各類道路是否得以指定建築線架構圖

說明：O：代表原則上可指定建築線。

X：代表原則上無法指定建築線。

OX：代表可能各地方規定不同或有條件下始可指定建築線。

1. 人行廣場是否可以指定建築線，應須再查詢都市計畫書規定。
2. 計畫道路夾帶綠帶指定建築線之位置在綠帶外緣。
3. 人行步道雖可指定建築線，但請注意不得作為汽車通道。
4. 高速公路雖不能指定建築線，但於已下至地平面處一般尚可指定建築線。
5. 快速道路雖可指定建築線，惟計算路寬時應僅得計算面前平面車道寬度。
6. 公路系統雖可指定建築線，但退縮寬度應依據公告寬度退縮且以現場認定位置為準。

伍、未臨接建築線可以建築嗎？

一、建築基地未臨接建築線者，不得建築。但有下列情形不在此限：

I (一)都市土地農業區

非都市土地 { 農業用地、養殖用地
林業用地、鹽業用地

申請自用農舍
無臨接道路

(二)申請農業設施經政府農業單位認為符合農業生產需要，得免臨街建築線。

(三)在休閒農業區之土地，除住宿設施、餐飲設施，自產農品加工（釀造）廠及農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心外，其他經農業主管機關核准容許設置之休閒農業設施，得免臨接建築線。

(四)依經濟部公告嚴重地層下陷地區之產業轉型計畫專區，經本府核准得免臨街建築線。
林邊鄉 魚塢架設光電板

(五)偏遠山坡地(桃園市)。

II 前項未臨接建築線者，應出具相關證明文件，通行問題由申請人切結自行負責。

III 第一項未臨接建築線者，申請建造執照應檢附相關證明文件。（屏縣建管條例第6條）

二、毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路

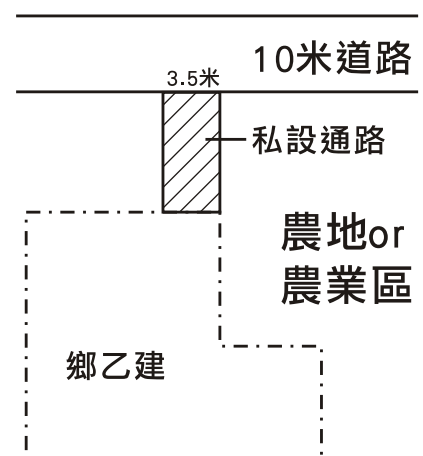
I 連接建築線者，得經縣（市）政府審查核准後，以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。

II 前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由縣（市）政府定之。（都計法台灣省施行細則第29-2條）

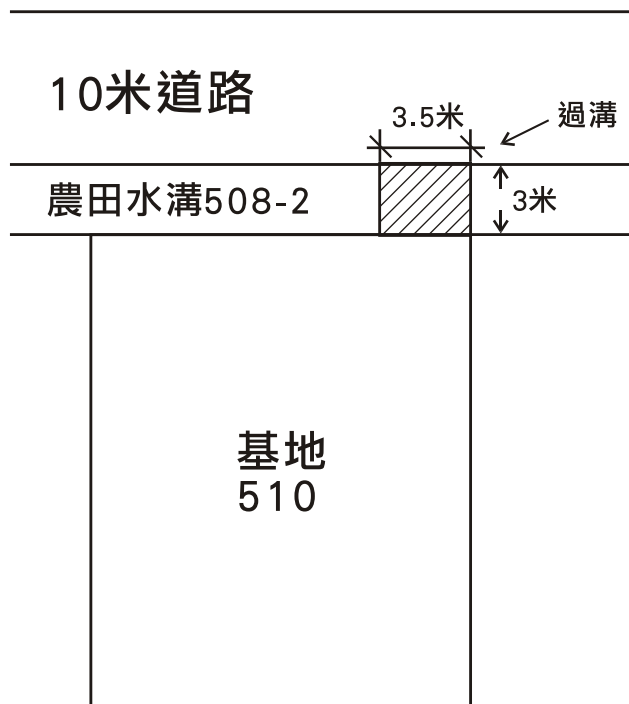
三、以集村方式興建農舍甲、乙、丙、丁種建築用地，因為臨接建築線，無道路可出入需要者。但位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。

(非都市土地使用管制規則及許可使用細目表
附表一 各種使用地容許使用項目)

單車道3.5m
雙車道5.5m



四、內政部65.6.17台內營字第685457號函



- (一)基地與農田水利用地均為住宅區、都計農業區或農牧用地
- (二)水溝加蓋作為道路使用，水溝寬度得併入道路寬度(如斜線部份)
- (三)向農田水利會申請水溝加蓋通行同意書函始得申請建築。(繳納租金)

五、台北市建築管理自治條例第3條第3項規定：「建築基地未臨接建築線，但具有下列各款情形之一且其出入通路無礙通行者，得申請建築：

- (一)臨接廣場等永久性空地者
- (二)隔河川水溝或溝渠綠地以臨接建築者

可知建築線之指定主要係為建物可對外通行，至於所連接者為陸路或水路，在所不問。

出入通路：指通路在3.5公尺以上，且非屬防火巷或防火間隔並提供建築物使用為出入之通路。但建築基地以現有巷道為出入通路且興建之 $\Sigma F.A$ 依規定免設停車空間者，其寬度得減為二公尺。

陸、建築線與現有巷道

一、現有巷道認定標準(屏建管條例第四條)

(一)現有巷道認定目的：

- 1.建築基地對外連接與交通上需求。
- 2.不動產估價。
- 3.利於建築規劃、設計、建造房屋。
- 4.確定地界。
- 5.確認土地是否具道路之性質(最高行政法院100年判定433號判決)

(二)應符合法律保留原則—法律授權建築法第48條

(三)供公眾通行，具有公用地役關係之巷道

- 1.公用地役關係指私有土地具公共用物性質之法律關係。為何稱公用地役關係，而不稱公用地役權？乃因其成立僅在限制土地所有權人使其受拘束，不得反於公眾通行之目的而使用其土地，並無相對應之享受公用地役關係之權利人。且公用地役關係並非私法上之權利，與民法上地役權之概念有間，並不以登記為成立要件。
2. 依大法官會議釋字第400號解釋，所謂既成巷道公共地役關係知要件有四項：
 - (1)通行之初土地所有權人未曾阻止
 - (2)年代久遠不復記憶 ——> 不確定法律概念，公務員難執行。實務上多認為需20年以上。
 - (3)通行期間未曾中斷 (最高法院92年判字第1124號判決)
 - (4)供不特定人公眾通行，非僅為通行之便利或省時。係以該區內道路具有「無管制設施」、「非專供特定人通行」、「開放供公眾(車輛)自由進出」等情事，依事實認定之。(72.7.13路台監字第05286號函，73.7.4交路字第14347號函)
- 3.內政部62.11.29台內營字第571079號函面臨既成道路基地申請建築原則。

一、.....。

二、為供公眾通行之巷路，其認定必須符合於下列情形之一：

- (1)已編有巷弄門牌者。
- (2)地籍上之地目的「道」及未登錄地者。
- (3)有二戶以上住戶通行者

↙ 2門牌or2戶籍戶數

4. 台北市政府法規委員會 95.9.1 北市法二字第095322486號函有關本市士林區福林段2小段○○地號土地申請建造涉及及現有巷道認定疑義乙案，既成道路是否成立供公眾通行，供用地役關係，依大法官大議釋字第400號解釋理由書所載須符合四大要件，如前所述。致於有無通達合法建築？是否可供車輛通行？路面材質為何？均非法規所定要件，似可不必考慮。

5. 既成道路—釋字400號解釋理由書
現有巷道—公用地役關係
供公眾通行之巷道

→ 應為相同解釋

因為土地一旦被認為現有巷道，賭地所有權人即無從對該地為道路用途以外之使用收益，對其財產之使用及價值，均有極大影響。

(四)私設通路，不得以「經土地所有權人出具供公眾通行同意書」作為現有巷道認定標準。（學者王珍玲見解），逢甲大學土地管理系副教授、內政部法規訴願委員會委員、德國民法碩士、公法博士

1.時效 ≤ 20年。

2.私設通路或袋地，通行之初不動產役權私法關係。

3.地方政府不得以自治法規之規定，任意將具司法關係之不動產役權，轉為公用地役關係。

可能沒人住，實際上有無人通行？

未必通行20年，可能中斷

(五)以「巷道旁之房屋已編有二戶門牌以上，且編釘或戶籍登記逾二十年者。」逕以為現有巷道之認定標準，實有倒果為因及不當聯結之虞。（學者王珍玲見解）

1.無法看出門牌編釘與現有巷道間之正當合理關聯性。

2.可能為私設通路，袋地或具其他私法關係。

3.門牌編釘之目的，旨在明瞭人民居住，便利公私行為之行使，門牌之編釘應依實際情形為依據，與房屋、土地等產權無關。

(六)不宜逕以道路管理機關依職權，已對該地執行道路修築改善及養護之行為或該地是否為柏油路面，作為其是否相當於成立公用地役關係以供公眾通行之「現有巷道」判斷要件。（學者王珍玲見解）蓋許多空地為停車或防水之目的，亦鋪設有柏油路面，故以土地是否鋪設柏油或是否經養護，作為現有巷道之認定要件，欠缺正當合理關聯性。

臺北高等行政法院105年度訴字第1525號、104年度訴字第516號及最高行政法院100年度判字第798號判決；最高行政法院 100年度判字第 433號判決：「行政機關認定私人所有之土地為具有公用地役關係之現有巷道（或稱既成巷道），係行政機關基於行政目的，依法對私人財產賦予限制之關係，是私人所有之土地因長期供公眾通行，而發生公用地役關係之既成巷道後，其所有權雖不因而消滅，但其所有權之行使應受限制，即不得違反供公眾通行之目的；至於一般不特定民眾利用具公用地役關係之巷道通行，僅係反射利益之結果，非本於其權利或合法利益所生，尚無請求行政機關將其他私人所有土地認定為具有公用地役關係既成巷道之公法上權利，亦不得主張對於具有公用地役關係之既成巷道有任何權利或法律上利益。而基於憲法對於人民行動自由之保障，國家應修築道路以供通行，而人民則有利用公用道路交通往來之權利，惟人民之行動自由，並不包括請求國家修築或維持特定道路之權利在內。」

最高法院88年度台上字第250號民事判決要旨：「因不特定之公眾通行所必要之既成道路成立公用地役關係，土地所有人行使所有權應受限制者，應限於原供公眾通行之既成道路部分，難謂因公眾通行之必要得任意變更其位置或擴張其範圍。」

二、面臨現有巷道之基地，如何指定建築線？(屏縣建管自治條例第5條)

(一)

單向出口

40米

4米← 寬度 →6米

均等退讓

40米以下(不含40米)

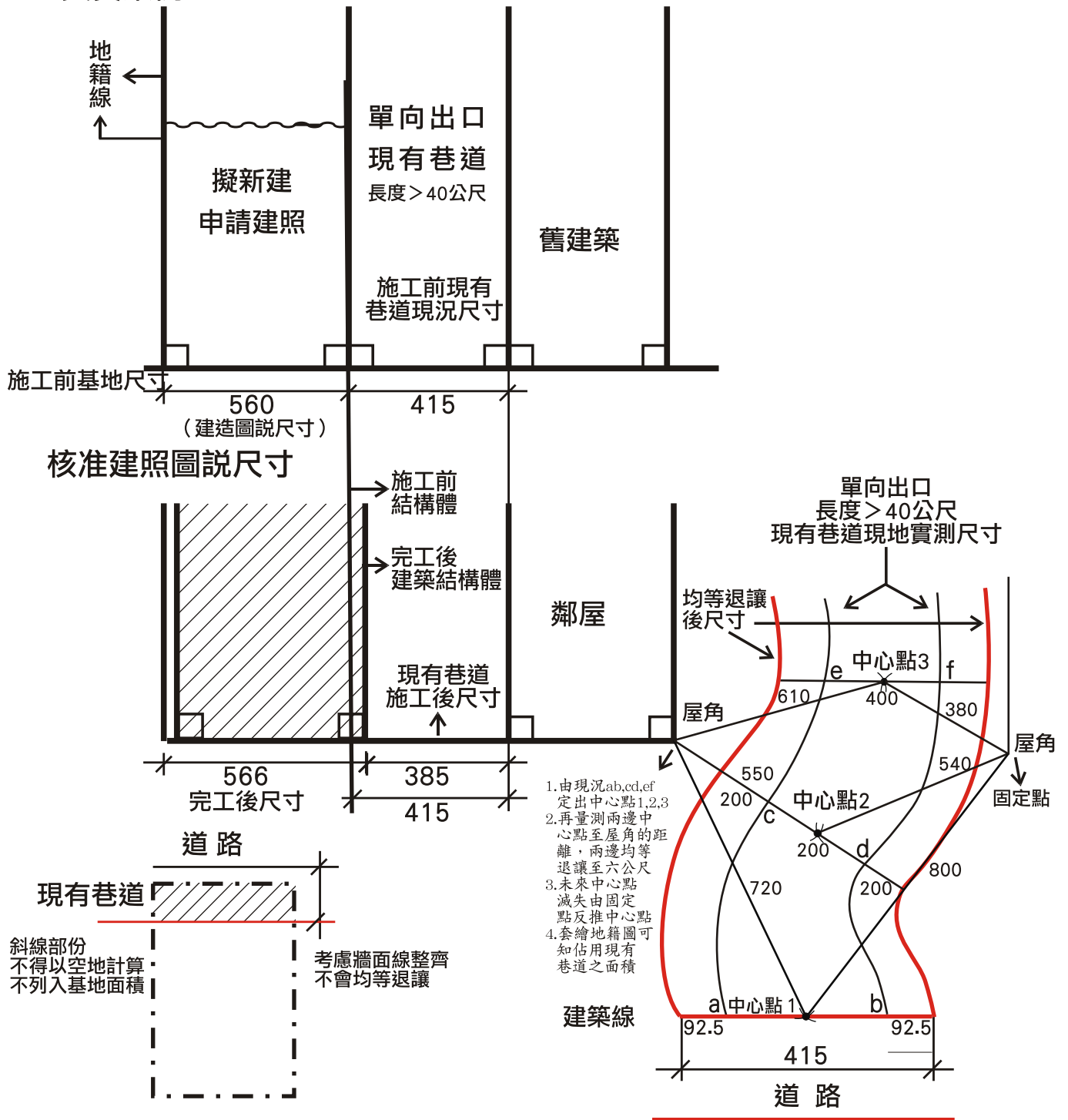
雙向出口

80米

4米← 寬度 →6米

均等退讓

真實案例：



屏東縣政府主管法規共用系統

法規內容

法規名稱：屏東縣建築管理自治條例

公發布日：民國 91 年 04 月 08 日

修正日期：民國 103 年 08 月 26 日

發文字號：屏府行法字第10325815301號 令

法規體系：城鄉發展處

第 一 條 本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。

第 二 條 建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於本自治條例規定之現有巷道者，得申請指定建築線。

申請指定建築線者，應繳納規費，視申請基地面臨建築線所應指示（定）樁位而定，基本樁數二支應繳新臺幣四百五十元，每增加一支增繳新臺幣一百元。

屏東縣政府（以下簡稱本府）指定建築線應自收件次日起七日內辦理完竣，並將指定圖發給申請人。但面臨道（公）路須會同道路主管機關辦理者，為十五日。

道路或廣場開闢完成，其境界線經本府確定為建築線者，得公告免申請指定建築線，其有變更時應即公告修正。

非都市土地之建築線指示（定）業務得授權委由當地鄉（鎮、市）公所辦理核發。

都市計畫區建築線指示（定）業務得授權委由當地鄉（鎮、市）公所辦理核發。免申請建築線之建築執照申請時，仍應檢附土地使用分區證明，且應標明都市計畫附帶相關事項。

第 三 條 申請指定建築線應填具申請書，並檢具下列文件：

一、地籍套繪圖：應描繪一個街廓以上，並應標明建築基地之地段、地號、方位、基地範圍及鄰近之各種公共設施、道路之寬度。

二、基地位置圖：應標出基地位置、附近道路、機關學校或其他明顯建築物之相關位置。

三、現況圖：應標明地形、鄰近現有建築物、道路及溝渠，其比例尺不得小於地籍圖之比例尺。

四、非都市土地應檢附土地登記簿謄本；都市計畫區之土地，本府應要求檢附土地使用分區（或公共設施用地）證明書。

五、基地位置現況照片。

六、面臨現有巷道基地應另檢附該巷道現況照片。

前項第一款一個街廓範圍如經本府同意者，得縮小其範圍。

第 四 條 本自治條例所稱現有巷道，指符合下列情形之一者：

一、供公眾通行，為公有土地或具有公用地役關係之巷道。

二、未計入法定空地之私設通路符合下列情形之一者：

（一）經土地所有權人出具經公證人認證之同意供公眾通行之土地使用權同意書。

（二）捐贈供公眾通行，並依法完成土地登記。

三、本自治條例制定公布施行前，曾指定建築線之現有巷道，經本府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。

四、現有通路旁已有編釘門牌房屋二戶以上，且其門牌編釘或戶籍登記已逾二十年。

五、土地登記謄本之地目登記為道。

前項第一款所稱供公眾通行之巷道，應由本府依法就其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定之。

第一項第一款所稱供公眾通行具公用地役關係，申請人應提供相關證明文件。

第 五 條 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、巷道為單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口在八十公尺以下，寬度不足四公尺者，以該巷道中心線為準，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，兩旁亦應均等退讓，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。

二、地形特殊不能通行車輛者，前款巷道之寬度得分別減為三公尺及四公尺。

三、建築基地正面臨接道路，側面或背面臨接現有巷道者，於申請及指定建築線時，應一併指定該巷道之邊界線，其因而退讓之土地，得以空地計算。

四、現有巷道之寬度大於四公尺或六公尺者，仍應保持原有之寬度。

五、工業區內建築基地面臨現有巷道之寬度不足八公尺者，應以該巷道中心線為準，兩旁均等退讓，合計達到八公尺寬度之邊界線作為建築線。

六、建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線，並納入都市計畫道路。

依前項第一款退讓土地，不得以空地計算。

都市計畫區內巷道之長度應自與計畫道路連接之出口起算。

第 六 條 建築基地未臨接建築線者，不得建築。但有下列情形不在此限：

一、在都市土地農業區及非都市土地農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地，申請自用農舍而無臨接道路者。

二、都市土地農業區及非都市土地農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地，申請農業設施經政府農業單位認為符合農業生產需要者，得免臨接建築線。

三、在休閒農業區之土地，除住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工（釀造）廠及農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心外，

其他經農業主管機關核准容許設置之休閒農業設施，得免臨接建築線。
四、依經濟部公告嚴重地層下陷地區之產業轉型計畫專區，經本府核准得免臨接建築線。

前項未臨接建築線者，應出具相關證明文件，其通行問題由申請人切結自行負責。

第一項未臨接建築線者，申請建造執照應檢附相關證明文件。

第七條 現有巷道之改道或廢止，應向本府申請，本府應將廢止或改道之路段公告一個月，徵求異議。

依前項申請改道者，除應檢附新設巷道位置圖外；並應檢附新設巷道土地所有權人出具供公眾通行之同意書或捐獻土地為道路使用之同意書。

現有巷道改道後之新巷道寬度應合於第五條規定。

新巷道自開闢完成供公眾通行之日起，其土地所有權人不得違反供公眾通行之使用，原巷道土地所有權人於新巷道開闢通行並出具經公證人認證之同意供公眾通行之土地使用權同意書或將新巷道土地完成捐獻移轉登記手續之日起，得申請廢止原巷道。

第八條 現有巷道之認定、改道或廢止發生疑義時，由本府現有巷道認定評議小組審議之；其組織由本府另定之。

第九條 建築基地與建築線接連部分之最小寬度，規定如下：

- 一、建築基地不得小於屏東縣畸零地使用規則所定基地最小寬度之規定。
- 二、畸零地寬度不足，依規定不必補足者，不得小於二公尺。
- 三、以私設通路連接建築線者，不得小於建築技術規則所定私設通路之最小寬度。

第十條 本府應於測定建築線後，在指定建築線之文件上註明下列事項：

- 一、樁位。
- 二、基地所屬之使用分區用地。
- 三、主要計畫及細部計畫發布實施日期文號。
- 四、騎樓寬度。
- 五、道路寬度、標高，截角規定及牆面線。
- 六、禁、限建規定。
- 七、建蔽率、容積率、退縮規定。
- 八、都市計畫附帶規定事項。
- 九、其他與設計有關之各項資料。

第十一條 建築物之排水溝渠與出水方向應配合該地區之排水系統設計，必要時得由本府規定溝渠構造規格與型式。

第十二條 申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：

- 一、土地權利證明文件：
 - (一)最近三個月內申請之土地登記簿謄本。
 - (二)最近三個月內申請之地籍圖謄本。

柒、私設通路可指定建築線嗎？

一、私設通路：基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共用樓梯出入口）至建築線間之通路。

主要出入口不包括本編90條增設出入口。

共同出入口不包括本編95條樓梯出入口。

（建技規則設計施工篇第1條）

二、設置目的：係連通建築物之主要出入口至道路，以便緊急救災及消防事件發生時，可即時通達至基地內所有建築物入口處。故私設通路之順暢及使用應確保無礙，其上下不得設置妨礙通行目的地之設施，如階梯等障礙性設施，或設置花台水池等庭園景觀設施。

三、依屏東縣建管自治條例第一項第二款規定得認定現有巷道、指示建築線未計入法定空地之私設通路符合下列情形之一者：

（一）經土地所有權人出具經公認人認證之同意供公眾通行之土地使用權同意書。

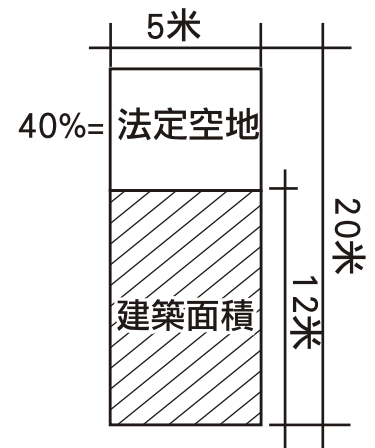
（二）捐贈供公眾通行，並依法完成土地登記。

四、私設通路與法定空地

（一）所謂法定空地，指建築基地與建築使用時，應保留一定比例面積空地。

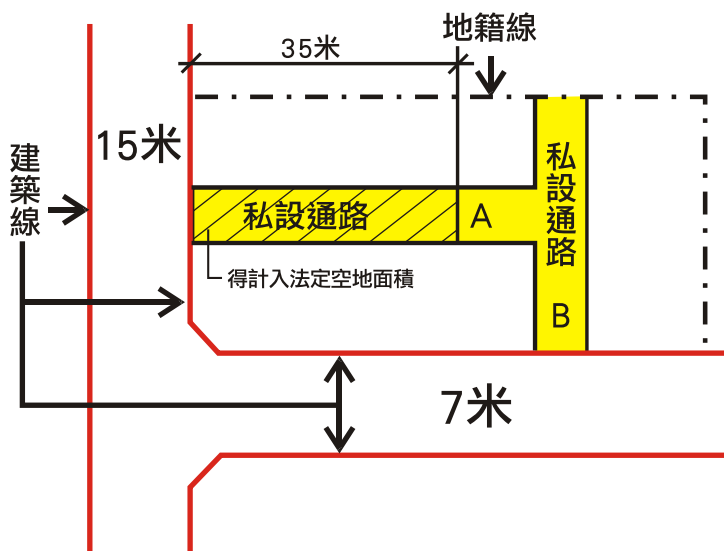
法定空地之目的，在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適安全與衛生。

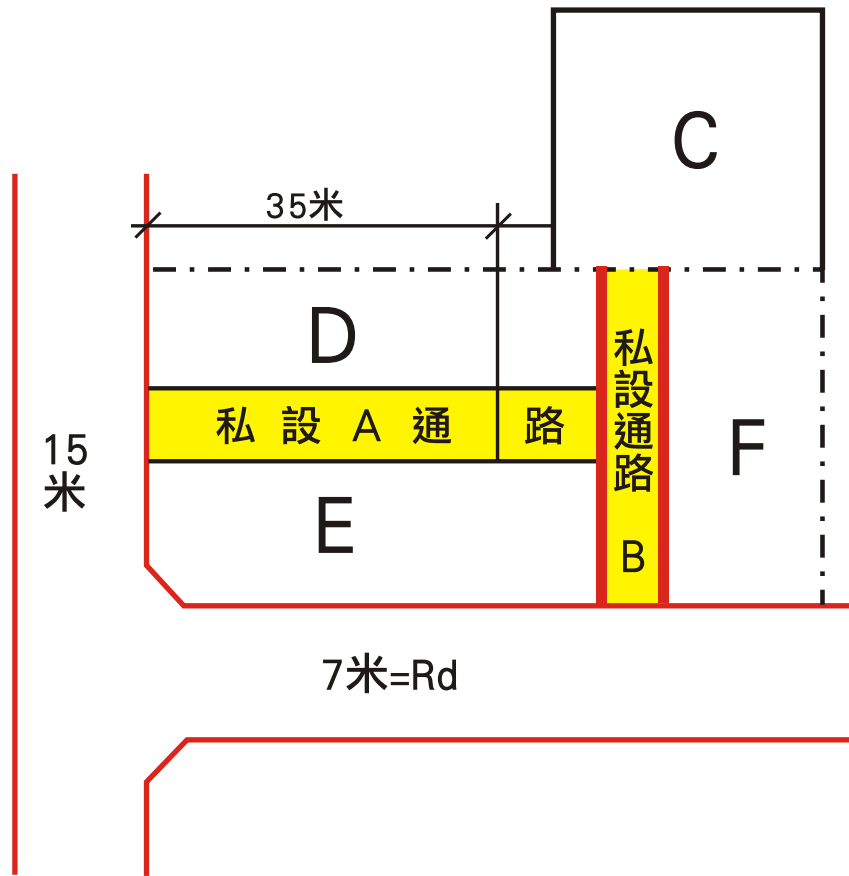
（二）私設通路長度自建築線起算未超過35公尺部份，得計入法定空地面積。



住宅區

$$\begin{aligned} \text{最大建蔽率} &= \frac{\text{建築面積}}{\text{基地面積}} \\ &= \frac{12 \times 5}{12 \times 5} \\ &= 60\% \end{aligned}$$





| 使用分區 | 面前道路寬度 | 最小寬度 | 最小長度 |
|------|---------------|------|------|
| 甲建 | 7米 < Rd ≤ 15米 | 3.5米 | 14米 |
| 乙建 | | | |
| 住宅區 | Rd ≤ 7米 | 3米 | 12米 |

私設通路B擬認定為現有巷道指定建築線，
可能考慮之問題？

Hint：

- 1.不能造成D、E、F三塊基地成為畸零地。
- 2.D、E、F要面臨建築線，並能單獨申請建築。

第二章一般設計通則

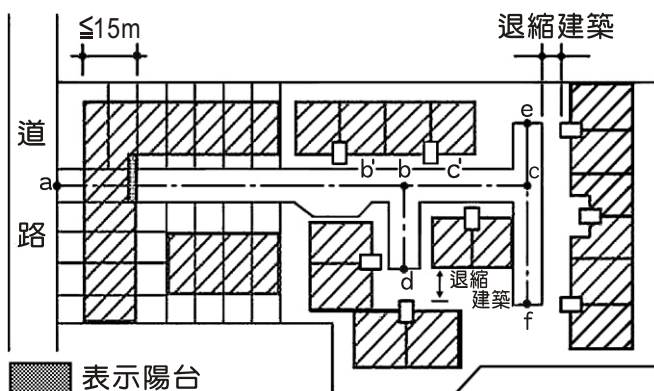
第一節 建築基地

第 2 條【私設通路之寬度】【71.7.15施行】

基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於下列標準：

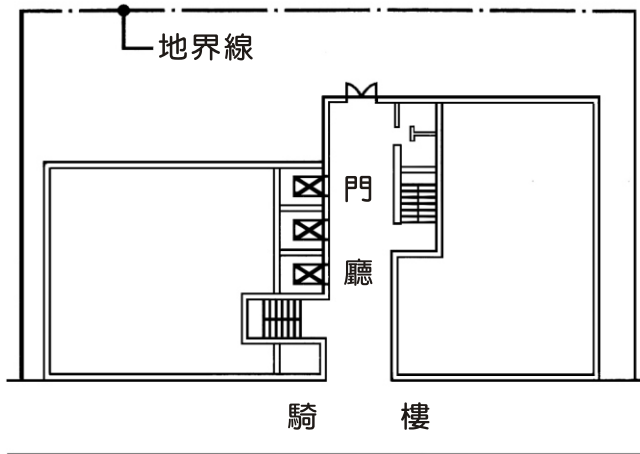
- 一、長度未滿10公尺者為 2 公尺。
- 二、長度在10公尺以上未滿20公尺者為 6 公尺。
- 三、長度大於20公尺為 5 公尺。
- 四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1000平方公尺以上者，通路寬度為 6 公尺。
- 五、前款私設通路為連通建築線，得穿越同一基地建築物之地面層；穿越之深度不得超過15公尺；該部份淨寬並應依前四款規定，淨高至少 3 公尺，且不得小於法定騎樓之高度。

前項通路長度，自建築線起算計量至建築物最遠一處之出入口或共同入口。

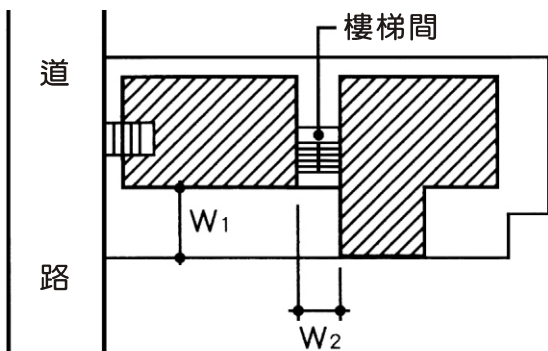


第 2 條 圖2-(1)

- ①通路長度 $l = ab + bc + ce + cf + bd$ (以通路中心線計量)
- ②上開通路長度自a起算35m之範圍(如圖中 $ab + bc'$ 或 $ab + bd'$)可計入法定空地面積
- ③通路穿越建築物之地面層時，其容許之穿越深度係包括外牆留設之陽台
- ④私設通路與私設通路之交叉口免予截角
- ⑤圖中 $(b'b + bd)$ 及 $(b'b + bc + cf)$ 均未達35m，期末端免設迴車道(b 處為迴車道)
- ⑥迴車道在35m，其末端免設迴車道(b 處為迴車道)
- ⑦私設通路寬度超過 6m 者，超過部份可做為停車空間



第 2 條 圖2-(2)
建築物內之門廳不視為私設通路，
不適用本條規定，但其任一處之最小
寬度應合於第 90 條 1.2m 之規定

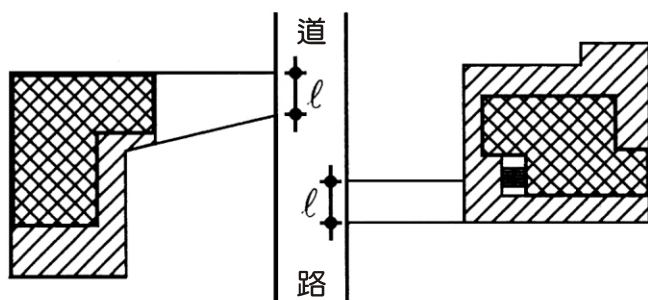


第 2 條 圖2-(3)
基地內非直接面向道路設置之直通
樓梯僅有一座時，該直通樓梯至建
築線間不視為私設通路，但應符合
 $W_1 \leq W_2$ 之條件

$l \geq 2$ 公尺(申請建照)

單車道=3.5公尺(一部分停車空間以上)

雙車道=5.5公尺(50輛以上停車空間)



第 2 條 圖2-(4)

- ① 袋形基地與建築線相連接之長度
(l) 至少應 2m，並依第 2 條之
規定
- ② 臨接道路作通路使用之部份不視
為畸零地
- ③ 該基地不得造成相鄰之土地成為
畸零地

第 2-1 條 【私設通路面積】【71.7.15施行】

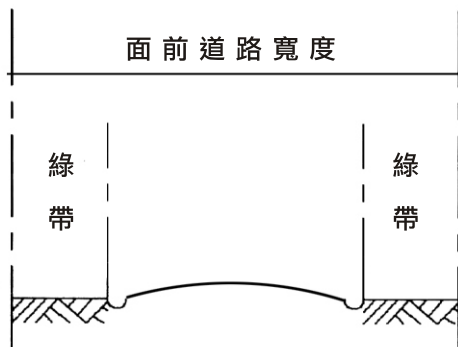
私設通路長度自建築線起算未超過 35 公尺部份，得計入法定空地面積。

第 3 條 【64.8.5刪除】

(刪除)

- (一)依本編第 42 條規定有效採光面積未達該居室樓地板面積5%者。
- (二)可直接開向戶外或可通達戶外之有效防火避難構造開口，其高度未達1.2公尺，寬度未達75公分；如為圓型時直徑未達1公尺者。
- (三)樓地板面積超過 50 平方公尺之居室，其天花板天或天花板下方 80公分範圍以內之有效通風面積未達樓地板面積 2%者。

三十六、道路：指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。

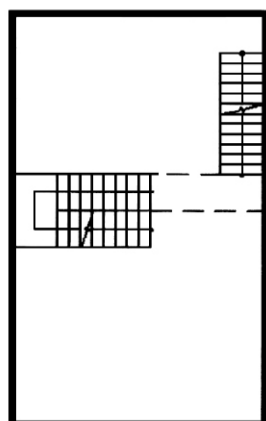


第 1 條 圖1-36

三十七、類似通路：基地內具有 2 幢以上連帶使用性之建築物（包括機關、學校、醫院及同屬一事業體之工廠或其他類似建築物），各幢建築物間及建築物至建築線間之通路；類似通路視為法定空地，其寬度不限制。

三十八、私設通路：基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共用樓梯出入口）至建築線間之通路；主要出入口不包括本編第 90條規定增設之出入口；共同出入口不包括本編第 95 條規定增設之樓梯出入口。私設通路與道路之交叉口，免截角。

三十九、直通樓梯：建築物地面以上或以下任一樓層叫直接通達避難層或地面之樓梯（包括坡道）。



第 1 條 圖1-39-(1)
直通樓梯例（一）
虛線範圍表示樓梯間

第十四條 停車空間

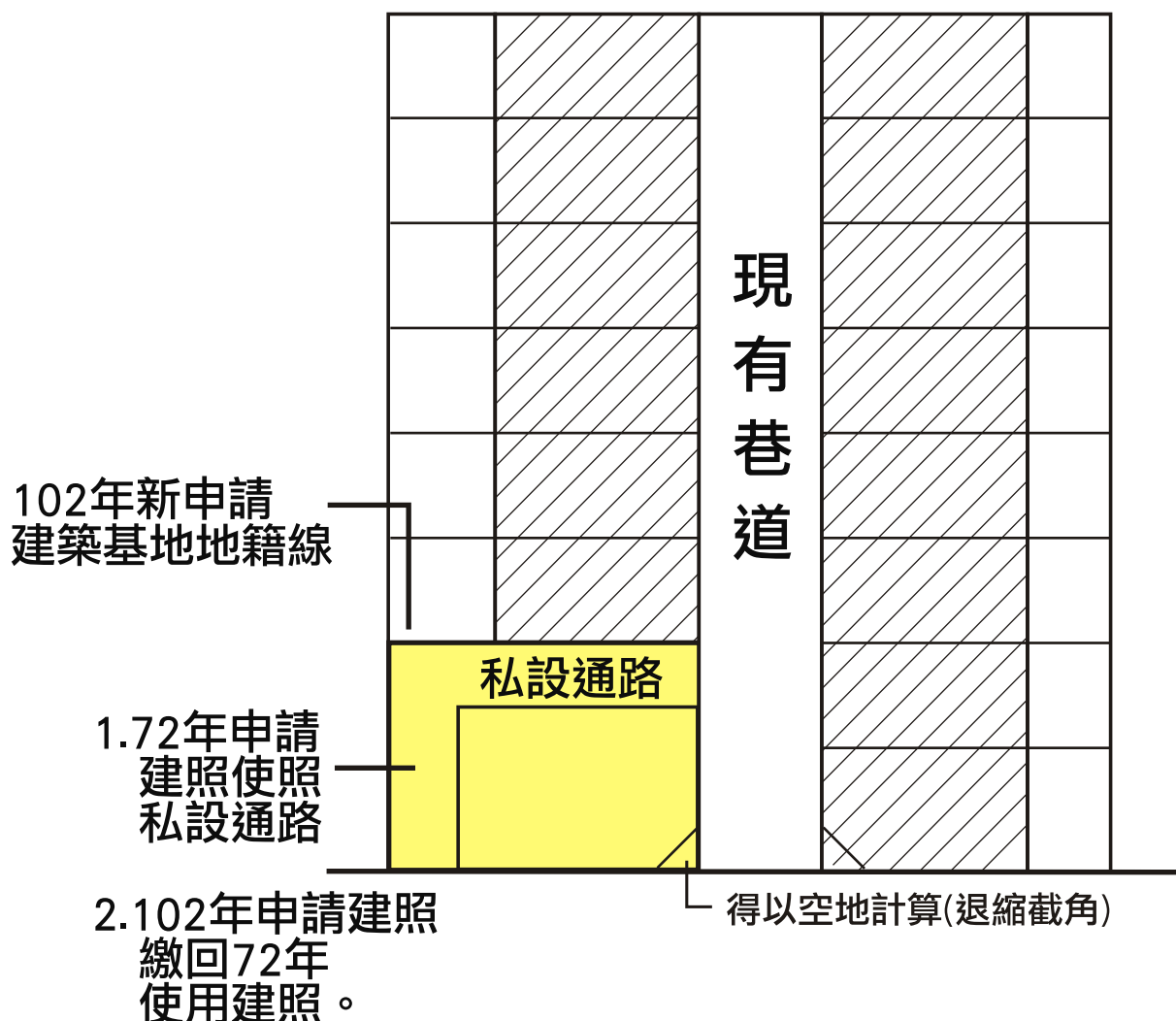
第 59 條 【99.7.1施行】

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1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、店鋪、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 | 300平方公尺以下部分。 | 免設。 | 300平方公尺以下部分。 | 免設。 |
| | | 超過300平方公尺部分。 | 每150平方公尺設置1輛。 | 超過300平方公尺部分。 | 每250平方公尺設置1輛。 |
| 第2類 | 住宅、集合住宅等居住用途建築物。 | 500平方公尺以下部分。 | 免設。 | 500平方公尺以下部分。 | 免設。 |
| | | 超過500平方公尺部分。 | 每150平方公尺設置1輛。 | 超過500平方公尺部分。 | 每300平方公尺設置1輛。 |
| 第3類 | 旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。 | 500平方公尺以下部分。 | 免設。 | 500平方公尺以下部分。 | 免設。 |
| | | 超過500平方公尺部分。 | 每200平方公尺設置1輛。 | 超過500平方公尺部分。 | 每350平方公尺設置1輛。 |
| 第4類 | 倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。 | 500平方公尺以下部分。 | 免設。 | 500平方公尺以下部分。 | 免設。 |
| | | 超過500平方公尺部分。 | 每250平方公尺設置1輛。 | 超過500平方公尺部分。 | 每350平方公尺設置1輛。 |
| 第5類 | 前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。 | | | | |

捌、現有巷道改道廢道(屏東縣建管自治條例第7條第8條)

- 一、公告一個月，徵求異議，(公益優先，合法合理，土地所有權損失最小為原則)。
- 二、先改道、後廢道，不得違反供公眾通行之使用。
- 三、原巷道土地所有權人於新巷道土地完成捐獻移轉登記手續之日起得申請廢止原巷道。(第7條)
- 四、實務上，18年只有一件實例。如下圖
- 五、檢附臺中市實施都市計畫地區現有巷道廢道改道處理原則，請卓參。



六、現有巷道之認定、改道或廢道發生疑義時，由本府現有巷道認定評議小組審議。

(一)組織：秘書長一人，都市計畫科長、建築管理科長、地用科長、土木科長、農務科長

(二)都市計畫科主辦。

臺中市實施都市計畫地區現有巷道廢道改道處理原則（現使用版本）

民國100年01月26日府授都建字第○九九一○三五四五號函頒

民國103年11月20日府授都測字第一 ○二○二一八四六六號函修正

一、臺中市政府（以下簡稱本府）為配合本市都市發展及都市計畫道路開闢情形辦理廢道改道事宜，特訂定本處理原則。

二、都市計畫道路用地內既成道路廢道及下叉地區之非屬都市計畫道路用地之現有巷道申請廢道、改道，不予受理：

（一）應辦理細部計畫尚未發布實施地區。

（二）應辦理市地重劃地區。

（三）應辦理都市更新地區。

（四）應辦理區段徵收地區。

（五）禁建地區。

（六）都市計畫書規定應辦理整體開發地區。

（七）其他依法應不予受理地區。

前項不予受理地區，如經目的事業主管機關為執行所管轄目的事業作業需要，申請辦理公告該等地區及銜接區域之現有巷道廢道、改道者，不在此限。

三、本府都發局（以下簡稱都發局）受理現有巷道土地所有權人、巷道兩側相關土地權利關係人申請現有巷道廢道、改道時，應審書件（圖）如下：

（一）申請書

1、申請人姓名、通訊地址及電話；非屬土地所有權人者，應檢附委任書。

2、申請廢道、改道土地全部地號及位置。

(二)測量成果圖及會勘圖資

- 1、申請基地及圖資標示範圍應包括一個街廓及其鄰接計畫道路或分區界線。
- 2、道路現況彩色相片。
- 3、三個月以內核發之都市計畫土地使用分區證明、土地登記謄本、地籍圖謄本

(三)廢道、改道兩側工地所有權人全部名冊及地址。但申請改道者，應檢附新設巷道土地所有權人供公眾通行及變更地目為道或捐獻土地為道路使用之同意書。

四、都發局受理同時申請現有巷道之廢道及改道者，於審查核准前，應審查事項如下：

- (一)申請改道部分，應將新設巷道開闢完成供公眾通行之日起，其土地所有權人不得為違反供公眾通行之使用。
- (二)原巷道土地所有權人應於新設巷道開闢供人通行，並辦理變更地目為道或將新設巷道土地完成捐獻於本府並辦妥移轉所有權登記手續之日起，始得核發巷道廢道證明。

前項所稱新設巷道開闢完成，係指新設巷道應依市區道路條例第一條規定主管權實，經建設局審查符合道路設置規定，並檢附道路主管機關審查核准證明文件。

五、都發局辦理會勘作業應審查事項如下：

- (一)街廓之長、短邊距離超過二百公尺以上時，應標示申請基地周邊一百公尺以上之都市計畫位置及範圍圖、道路、邊溝現況測量圖及地籍繪圖。
- (二)著色分別標名申請廢道、改道之道路位置及範圍界線、現況道路，道路邊溝（含暗溝）（灌、排水設施）邊界線及其排水方向、道路邊毗鄰建築物範圍及其出入口。

- (三) 都市計畫範圍圖（以細部計畫圖為主）及地籍套繪圖之比例尺，應與都市計畫圖及地政事務所核發之地籍圖相同，但範圍圖比例尺標示不得小於一千二百分之一。
- (四) 道路現況彩色相片，能全部通視道路狀態及兩側建築物出入口為原則，並於道路現況圖上標示照片拍照位置及方向。
- (五) 申請廢道之現有巷道範圍經實地現勘認定不明確而無法勘查確認時，應限期申請人依相關道路證明圖資範圍或其主管機關確認回復道路範圍後重新會勘。

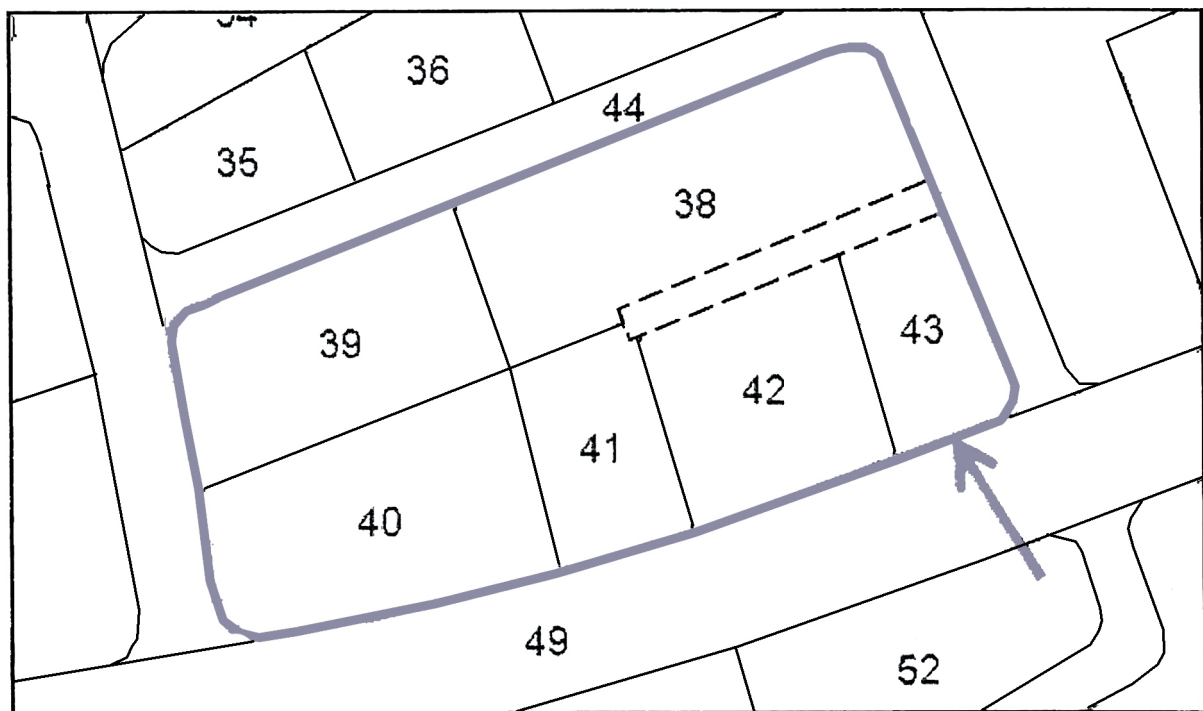
六、現有巷道之廢道、改道申請案，現場勘查機關或單位權責劃分如下：

- (一) 臺中、南投農田水利會：有無影響農田灌溉及排水。
- (二) 本府建設局：有無影響市區交通及市區排水（道路邊溝）。
- (三) 本府交通局：有無影響區域性交通、交通管制及防護設施之設置、協調及管理維護。
- (四) 本府水利局：有無妨礙區域排水、都市土地山坡地範圍內農路設置管理。
- (五) 本府農業局：有無影響農地利用及管理。
- (六) 本府地政局：有無影響農地重劃增設道路、農地重劃區農水路管理維護使用。
- (七) 都市發展局：
 - 1.有無影響已核准建築基地未鄰接道路通行（建造管理科）。
 - 2.有無妨礙都市計畫書或土地使用分區管制規定（城鄉計科或綜合企劃科）。
 - 3.廢道、改道案件綜合審核作業（都計測量工程科）。
- (八) 本市各區公所：有無影響下列事項：
 - 1.市區道路及鄰里巷道之公眾通行、妨礙交通及側溝管理審查事項。
 - 2.交通管制設施之設置、協調及管理維護。
- (九) 本市各地政事務所：指界、圖地是否相符。

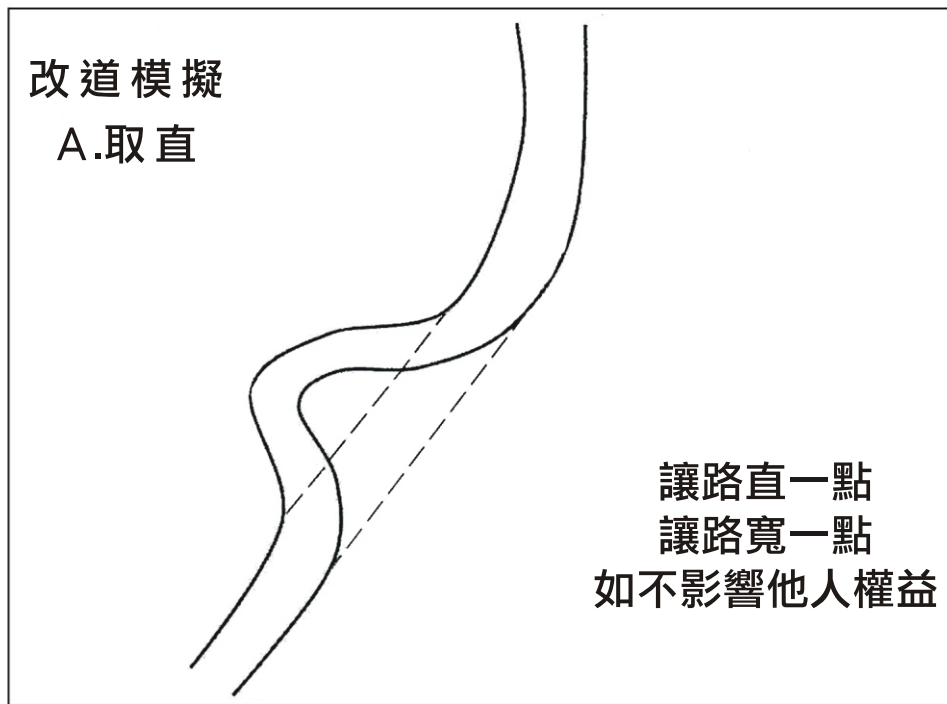
- 七、現有巷道於廢道、改道後之巷道寬度應合於臺中市建築管理自治條例第二十條所規定之寬度，並應符合下列規定：
- (一) 改道後之寬度大於原有寬度且整齊規則者。
 - (二) 改道後之路線不得較原有道路迂迴彎折。
 - (三) 廢道、改道後不得影響當地之公共通行等情事。
 - (四) 改道之土地不得妨礙都市計畫土地使用分區管制規定。
 - (五) 廢道後不得造成已核准建築基地未鄰接道路通行。
- 八、申請廢道之土地為公有土地者，得由都發局轉請該公有土地管理機關確認是否同意由該公有土地所在道路毗鄰之私有土地所有權人辦理廢道。
- 九、申請現有巷道之廢道、改道，應公告三十天，徵求異議，並於現場、當地區公所、里辦公室（處）及都發局張貼公告。
- 十、於公告徵求異議之日起十日內，申請人應掛號通知公告廢止巷道所臨兩側土地所有權人，並於公告期滿前檢送全部通知名冊及地址之證明文件正本至都發局；必要時，得由都發局於公告時併同副知擬廢止巷道所臨兩側土地所有權人。
- 十一、公告事項應敘明異議人應於公告異議期間以書面向都發局提出異議，並載明理由、通行期間、通行必要性、所有土地地段地號及土地所有權人及居住通行事實狀態證件、姓名、住址、連絡電話（三人以上聯名提出時，請指定代表人及製作異議人名冊）。但經本府建設局、交通局、水利局、區公所及相關目的事業主管機關或單位確認有影響或妨礙公眾通行時，得免經公告程序逕予退回申請。
- 十二、現有巷道之廢道、改道經完成公告徵求異議後，無異議者核發給廢道、改道證明，有異議者提交臺中市政府建築爭議事件評審委員會審議。
- 臺中市政府建築爭議事件評審委員會於審議異議案件時，於不影響或妨礙公眾通行或民眾既有信賴保護原則，得修正或不同意廢道、改道範圍。

十三、現有巷道寬度大於都市計畫道路，計畫道路依計畫寬度開闢完成，其兩側剩餘非都市計畫道路土地部分，如無妨礙都市計畫及供公眾通行之必要時，得由道路主管機關、當地公所或相關毗鄰土地所有權人提出申請廢道。

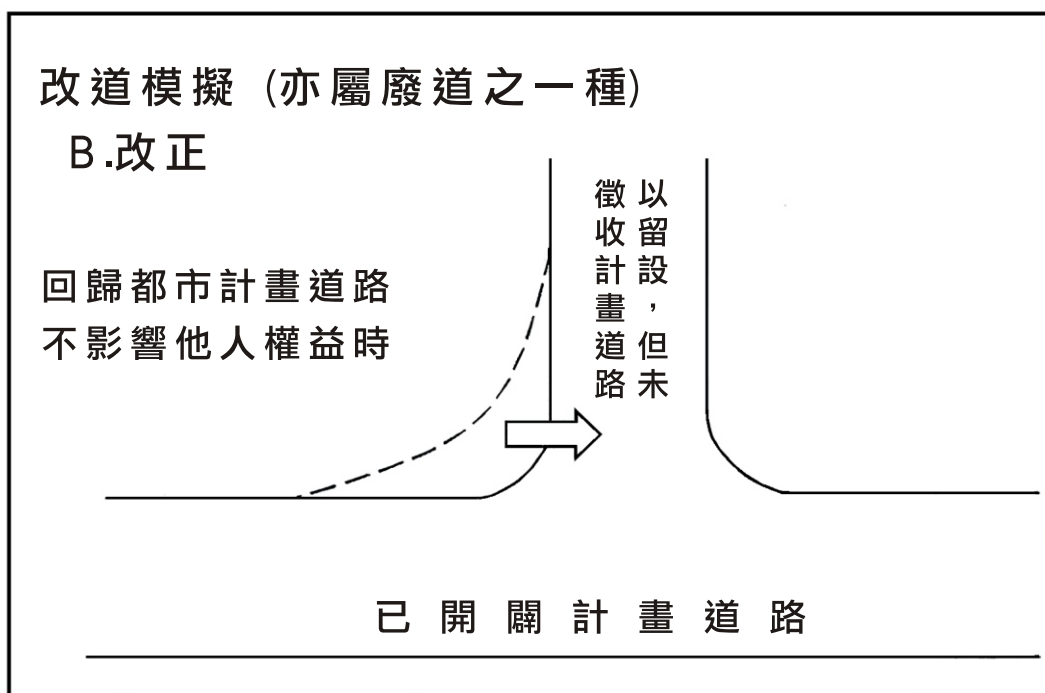
【解析】在國內各直轄市、縣（市）政府對於非屬計畫道路之現有巷道是否得以『廢止』或『改道』，原則上均採一致的看法，即依—『廢止或改了不能影響其他人之權益』及「廢了或改了對於公益性屬具有正面性效益或無損公益性」兩大原則為基準判斷之。例如下圖所示，地號 38 . 41 . 42 . 43 等四筆土地欲整體開發，虛線內之現有巷道擬廢止時因不影響其他人權益及公共利籊，原則上應可廢除。



如讓路直一點或寬一點，同時亦不影響他人權益時，將下圖彎曲現改為虛線位置，應屬可行。（應注意改道工程費可能要申請改道者自付。



假設下圖南北向計畫道路已開闢或未徵收但已留設供公眾通行時，如欲將虛線右下方與計畫道路邊線包覆之半月形土地廢除，回歸計畫道路位置通行時，應屬可行。（應注意改道工程費可能要申請改道者自付。）



玖、爭議解釋.判例判決.歸納整理

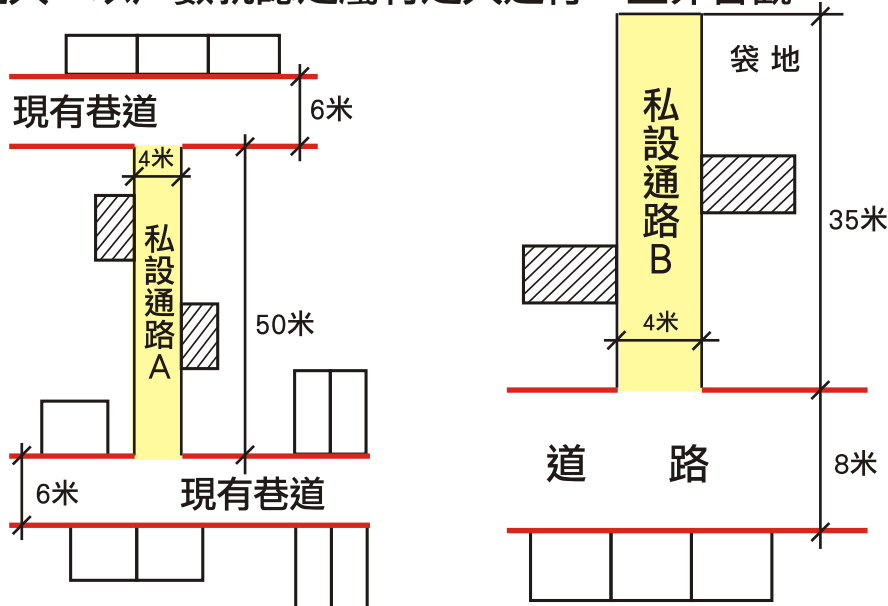
一、爭議：計畫道路爭議較少。

二、主要爭議在現有巷道；公眾通行的「不特定」「公眾」「時效」(20年)之認定。

公眾之認定大多以是否兩戶以上為認定基準。

時效之認定以民法第769條20年為認定基準，而台中市亦兼採民法第770條10年。

特定人：以戶數就認定屬特定人通行，並非客觀。



通行事實
時效：20年
2戶

公眾 不特定人？
特定人？

A、B 通路是否可指定現有巷道？

三、102年訴字第215號、266號，103訴字第149號判決，知判決意旨(法律見解)「依據一般經驗法則及論理法則，該住戶之特定多數人可使用系爭巷道與外界聯絡，而其他不特定公眾亦可因各種有目的或無目的性社會活動之進行(例如拜訪親友、推銷商品、散步)，透過該供不特定公眾所使用之通往系爭巷道，則該巷道自屬供不特定之公眾通行之道路」。

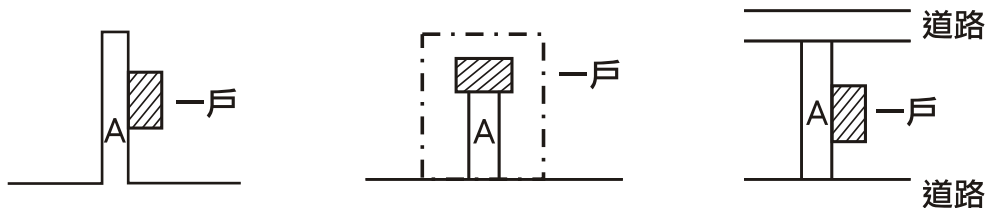
四、61年10月13日 61判字第435號(判例)

判決要旨：農路亦有公用地役關係之適用原告所有土地在二十餘年前，即已成農路，供公眾通行，自應認為已因時效完成而有公用地役關係之存在，則該農路之土地，即已成為他有公物中之公共用物。原告雖有其所有權，但其所有權之行使，應受限制，不得違反供公眾通行之目的。原告擅自將已成之農路，以竹柱鐵線築圍籬，阻礙交通，意圖收回路地，自為法所不許。

五、認定現有巷道失敗案例

(一)較短之單向出口道路，該巷道僅二、三、四戶被認定為非屬供公眾通行。

說明：行政法院76年第1077號判決「公眾通行」乃指供二戶以上通行：



(二)單邊門牌最後一戶面前道路被認定為非屬公眾通行。

說明：宜整體性認定

(三)僅一戶或一門牌被認定為非屬供公眾通行。

(最高行政法院99年判字第550判決)

但發回更審後之最終判決：

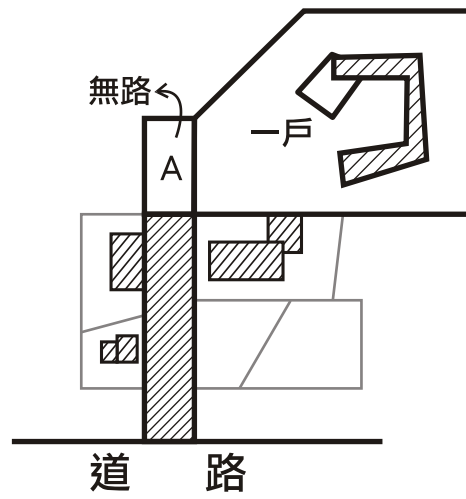
最高行政法院101年判自第231號判決：

摘要：具被大法官會議釋字第400號解釋

之「通行之初未曾阻止」「年代久遠不復記憶」

「通行期間未曾中斷」及「供不特定之公眾通行」之要件，即可認定已形成「既成道路公用地役關係」並不以該道路業經鋪設柏油路面或設置排水溝為必要。

系爭土地之公用地役關係，前經被主管機關認定並於建築線指示(定)申請指定在案，要非可據此否定已形成之既定道路公用地役關係。



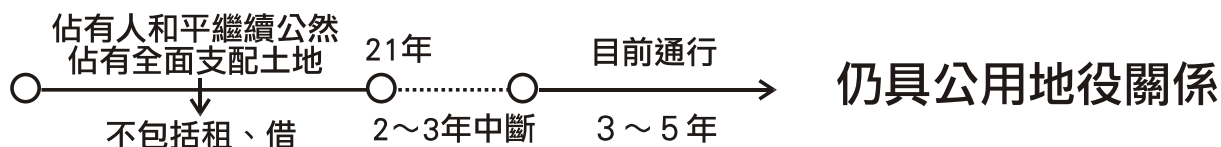
(四)路面鋪設不同材質路面被認定非屬供公眾通行

(1)路面材質(AC路面、透水地磚、PC路面)與認定現有巷道之要件無合理聯絡關係。

(2)政府機關鋪設AC、養護與公共地役關係無對應關係。

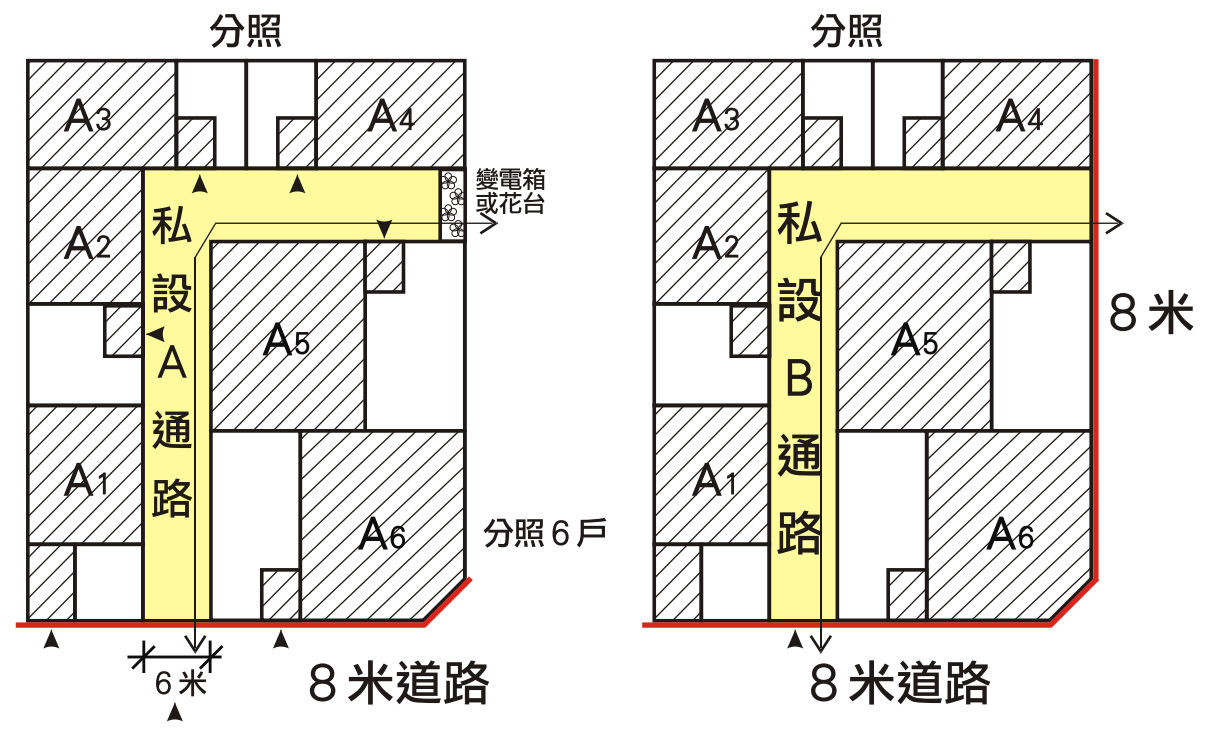
六、所謂「中斷」：

(一) 未申請改廢道 769條時效取得地上權



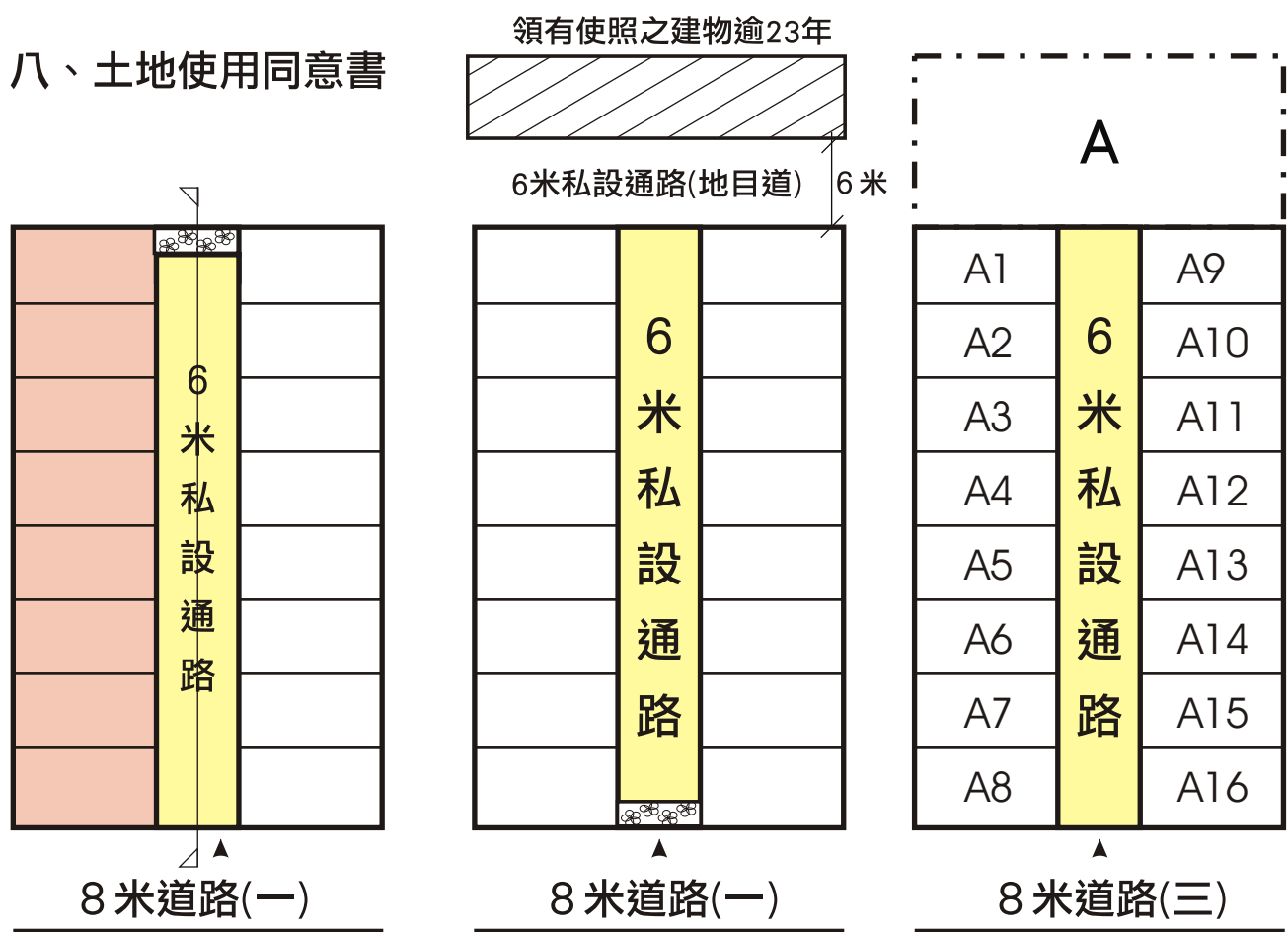
(二) 18年 → 中斷 → 5年 → 目前通行 → 未持續20年，未具公用地役關係

七、(一)私設通路或基地內通路出具供公眾通行同意書或捐獻土地作為道路使用者，而限制非屬法定空地的縣市政府有屏東縣、高雄市、台南市、台中市、苗栗縣、宜蘭縣六個。



(二)上圖A、B私設通路非屬法定空地，使用執照核發已逾20年，A、B認定現有巷道申請建築線，您是主辦，可否准？

八、土地使用同意書



說明：(一)案建商以分照申請建照，因資金不足，先以6米私設通路及紅色 8戶建築基地申請，使照領取後，建物登記將私設通路左半部 3 米部份，當大公平均持分給 8 屋主，2 年後這位建商再拿右半部申請建照，左半部私設土通路 8 位地使用權同意書後來經過半年付出代價才拿到。

(二)案建築基地面臨6米私設通路（建地目），對面是一排領有使照，逾23年之透天屋，建商向縣政申請建築線，並未核准有爭議，最後告上法院。

(三)新建— A 基地新建房屋申請建照，須取得 6米私設通路土地所有權人同意書。如16戶共有，須16戶土地所有權人全部同意。

(內政部77. 3. 23台內營字第580249號函)

通行—是否似可依民法第820條辦理？

Hint：民法第820條

I 共有物之管理，除契約另有約定之外，應以共有人過半數及其應有部份合計過半數之同意行之。但其應有部份合計逾 2/3者，其人數不予計算。

II 前項管理顯失公平，不同意之共有人，得聲請法院以裁定變更之。

主旨：關於利用私設通路通行，領有使用執照之原有合法房屋，申請增建、改建、修建時得無須再檢具該私設通路通行同意書，復請查照。

(內政部77. 7. 13台內營字第615773號函)

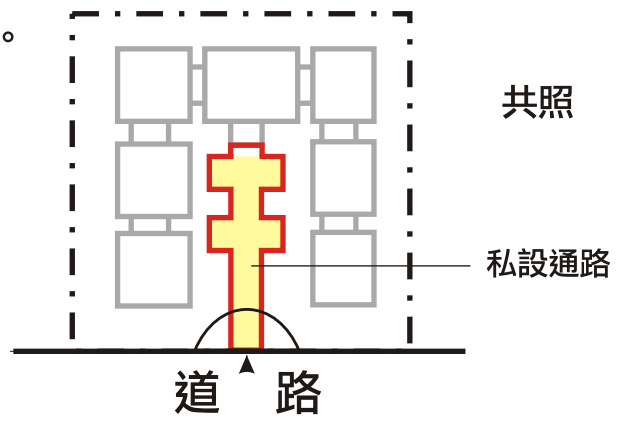
說明：復貴局77. 6. 29高市工務建字第19273號函。

一、……。

二、……。

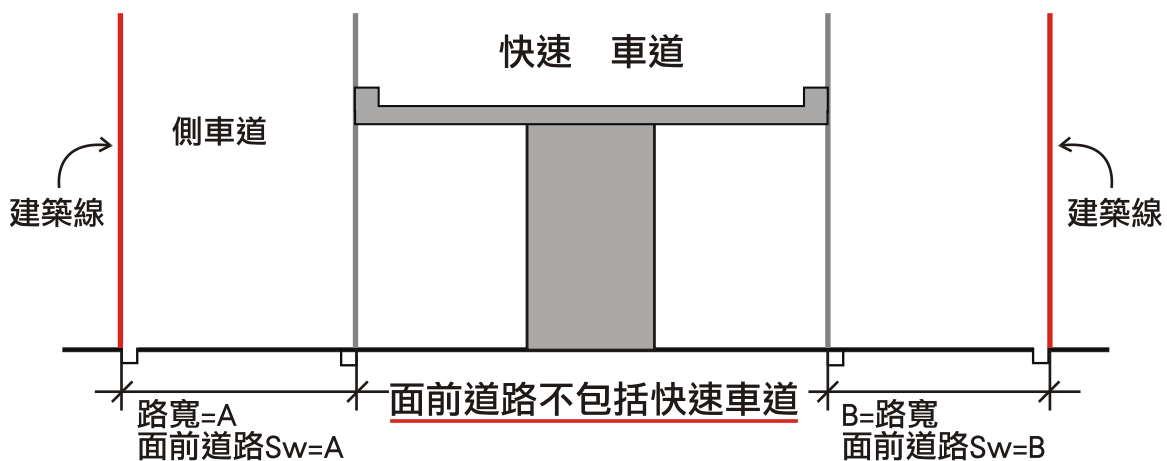
三、土地上之建物已老，16 戶任何一筆土地擬單獨改建，或多筆擬聯合一建併改，且仍以該私設通路作為出入，此時並不需經私設通路土地權利關係人同意。(私設通路土地所有權人常非1~16地號土地所有權人)。

九、大樓私設通路，必屬法定空地(共照)。



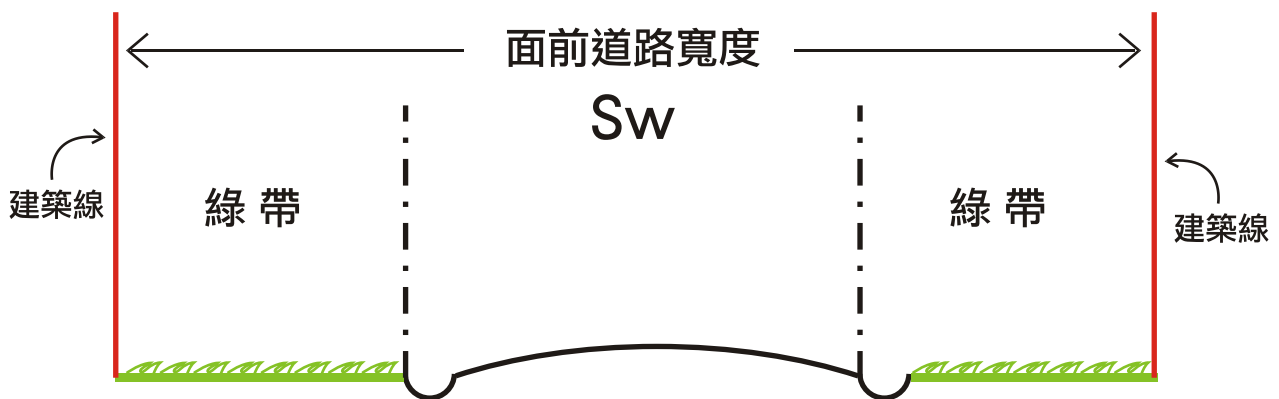
拾、結語：要超越別人，只有跟別人與眾不同。

一、面前道路：(一)內政部88.3.8台內營字第8872429號函



①

(二)建築技術規則設計施工篇第一條之36

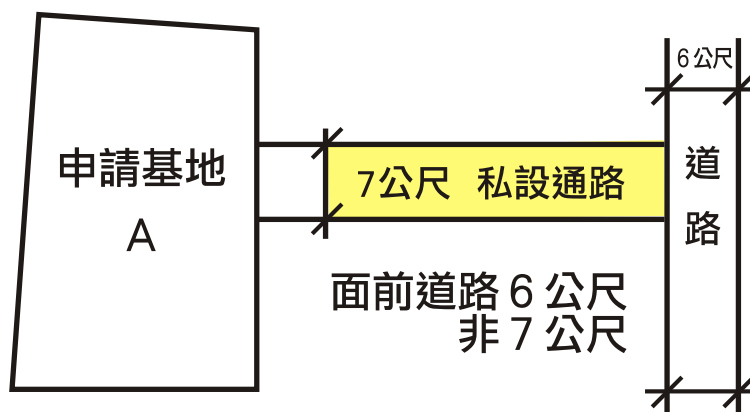


(三)內政部82.12.20台(82)內營字第8289388號函

第二案

案由：經指定建築線之現有巷道其寬度不一或大於計畫道路寬度，面前道路寬度應如何認定案。

決議：面臨現有巷道之基地……經指定建築線後之現有巷道，其寬度不一時，面前道路寬度之認定，應以整條現有巷道平均寬度認定之。



Hint : $H \leq 3.6(Sw + D)$

H : 建築物高度

Sw : 面前道路寬度

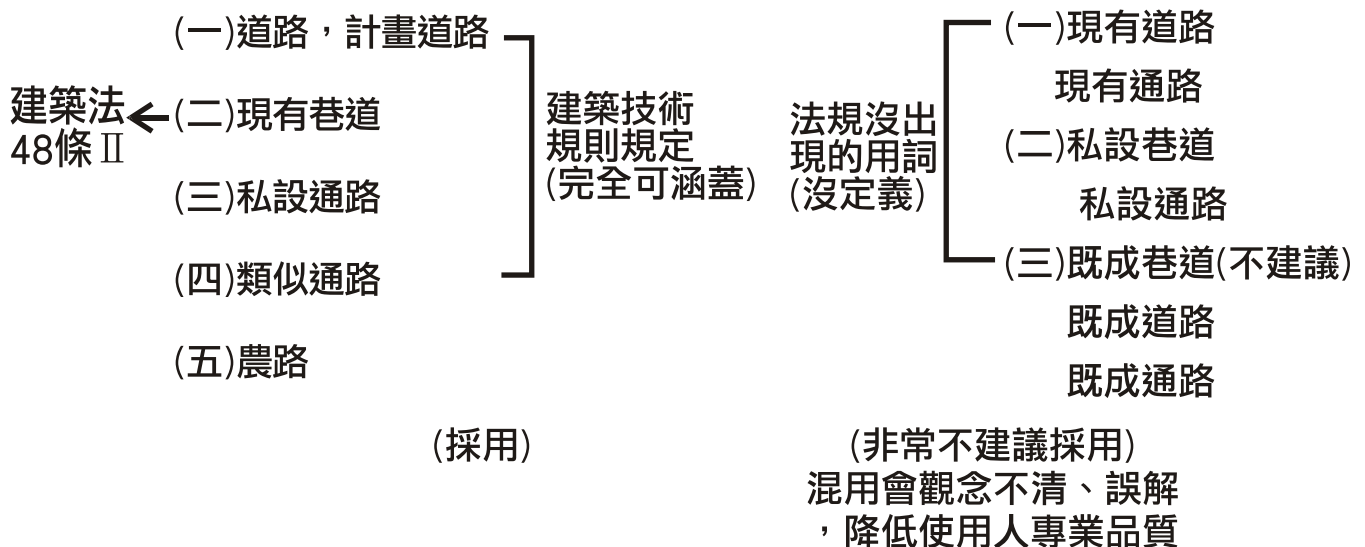
D : 退縮地

二、計畫道路指定建築線

注意事項：

- (一)地籍圖所分割之地界線與計畫道路邊線是否一致？
- (二)如為角地，地籍圖上之道路截角是否正確？
- (三)查明都市計畫圖面前道路寬度。
- (四)向都市計畫主管機關查明面前道路樁位圖及左右兩側樁位坐標。
- (五)申請地籍圖，列印界址點坐標。
- (六)已Auto CAD展繪樁位圖及地籍圖界址點坐標，連線地界線及樁位圖。
- (七)放大檢視地界線是否與樁位路邊線一致，二線垂直距離誤差?公分
地界線=建築線=水溝外緣線與樁位路邊線差5公分，主辦不予核准。

三、統一專業用詞(或語言)



四、各縣市建築管理自治條例、評析(1.台中市2.宜蘭縣3.彰化縣)

| | |
|-------------|---|
| 台 中 市 | 第十九條 (建築管理自治條例) 本自治條例所稱現有巷道，包括下列情形： 一、供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。關於供通行公用地役權之取得時效，原則上應依民法第七百六十九條規定以二十年為準，惟若符合 <u>民法第七百七十條</u> 規定之條件者，得以十年以上視為公用地役權之時效年限。 二、非屬法定空地之私設通路或基地內通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書或無償捐獻土地作為道路，經依法完成土地轉移登記手續或經法院公證、認證者。 三、經由政府部門或道路主管機關出具成執行該道路興闢、維護或管理有案之市區道路或村里道路證明文件。 四、未曾指定建築線有案或領有使用執照之私設通路，供公眾通行滿二十年以上期間或於本自治條例發布實施前經本府道路主管機關或公所為維護當地道路通行之需要予以鋪設路面或設置邊溝，且土地所有權人目前仍未限制特定人通行使用之巷道。 |
|-------------|---|

| | |
|------------|---|
| <p>台中市</p> | <p>五、本自治條例公布實施前，曾指定（示）建築線且已建築完成之巷道、經都發局認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通於市容觀瞻者。</p> <p>六、都市計畫細部計畫規定之都市設計審查地區，並經臺中市都市設計審議委員會審定兼供車道通行之<u>防火巷</u>。</p> <p>七、於都市計畫地區，經私人或民間團體自行闢設或土地改良設置之現有巷道，如申請人無法有效舉證相關文件或經都發局認定為現有巷道之土地權利人提出異議時，得製作非都市計畫巷道網路圖，經道路主管機關確認有公眾通行需要者，經都發局予以公告三十日徵求異議，並通知該巷道土地全部所有權人，公告期滿無人異議者，得認定為現有巷道，並依法據以指定建築線；惟於公告期間有民眾或團體提出異議或陳情意見時，得提請臺中市建築爭議事件評審委員會評審會議決確認。</p> <p>前項第一款現有巷道之現有寬度應超過二公尺、並由都發局就其寬度、使用性質、使用時間、通行情形與公益上需要及參酌申請人檢附合法房屋證明、<u>稅籍證明、接水接電證明、航照圖、道路主管機關核發之證明文件</u>等認定之，並符合下列情形之一：</p> <p>一、巷道旁之房屋已編有二戶以上門牌，戶籍登記或建築完成逾二十年者。</p> <p>二、該現有巷道土地登記之地目為道或非都市土地編定為交通用地，並有通行事實存在者。</p> <p>三、道路或交通主管機關證明有供公眾通行必要者。</p> <p>建築基地臨接本條第一項規定道路以外之現有通路或農路，建築時依現況保留，不得指定建築線。</p> <p>依建築技術規則建築設計施工編規定所留設私設通路，除符合第一項第四款規定條件者外，不得認定為現有巷道予以指定(示)建築線。</p> <p>都市計畫地區現有巷道認定爭議事件，得向本府建築爭議事件評審委員會申請爭議協調。</p> |
| <p>宜蘭縣</p> | <p>第四條（建築管理自治條例）</p> <p>建築基地面臨道路或廣場者，得申請指示（定）建築線。但建築基地鄰接高速公路及其交流道、快速道路、高架道路、橋梁等及其引道經相關主管機關認定公告後，得不予指定建築線，以維護公共交通安全。</p> <p>道路或廣場開闢完成，其境界線經宜蘭縣政府（以下簡稱本府）公告為建築線者，得免申請指示（定）建築線。建築線變更時應即公告修正。</p> <p>第五條</p> <p>本自治條例所稱現有巷道，係指符合下列情形之一者：</p> <p>一、供不特定對象通行使用之通路（不含私設通路）寬度達二公尺以上，且巷道旁已編訂有二戶門牌以上，其戶籍登記持續二十年以上者。</p> |

| | |
|-------------|---|
| 宜 蘭 縣 | <p>二、經農地重劃所關設供通行使用並由政府機關管理維護之農路，該農路於都市計畫內為道地目、於非都市土地為交通用地者。</p> <p>三、屬政府機關開闢及維護之通路，其開闢寬度於山坡地達三公尺以上，山坡地以外達四公尺以上，由管理機關或當地管理維護之鄉（鎮、市）公所出具證明者。</p> <p>四、私設通路或私有通路符合下列各目者：</p> <p>（一）經土地所有權人捐贈土地為道路使用，並辦畢所有權移轉登記手續予當地鄉(鎮、市)所有。</p> <p>（二）未計入法定空地。</p> <p>（三）通路上方無建築物。</p> <p>（四）應連接至經指定建築線之道路。</p> <p>（五）寬度應為六公尺以上。</p> <p>（六）申請建造執照已留設迴車道之私設通路，應包含該迴車道。</p> <p>五、中華民國七十三年十一月七日本法修正公布前，曾指定建築線之現有巷道經本府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。</p> <p>前項第四款私設通路之範圍不包括道路截角所退讓之部分。</p> <p>第一項位於都市計畫內屬公共設施用地或位於非都市土地之特定目的事業用地屬公共設施性質者，不得認定為現有巷道。但經本府現有巷道審議小組認定不影響該用地使用之目的者除外。</p> |
| 彰 化 縣 | <p>第四條</p> <p>建築基地面臨現有巷道，應申請建築線指示。</p> <p>前項所稱現有巷道，指下列情形之一：</p> <p>一、供公眾通行，具有公用地役關係且供二戶以上通行之巷道。^{責任分攤轉嫁}</p> <p>二、有公益上或實質必要應予維持供公眾通行之巷道，得經村里長證明確應繼續保留，經本府或公所認定無礙公共交通者。</p> <p>三、已開闢之私設通路出具經公證之土地所有權人同意書無條件同意該私設通路供公眾通行使用。</p> <p>四、土地所有權人捐獻土地作為道路使用，經依法完成土地移轉登記為公有者。</p> <p>前項第一款所稱供公眾通行之巷道，由本府就其通行情形及公益上需要認定之。</p> <p>申請指示建築線基地之鄰近現有巷道寬度、地形地貌由申請人或設計人依第二項規定於申請建築線指示成果圖上簽章負責。</p> |

(二)建築技術規則總則篇第3-2條(94.1.21施行)

直轄市、縣(市)主管建築機關為因應當地發展特色及地方特殊環境需求，得就下列事項令定其設計、施工、構造或設備規定，報經中央主管建築機關核定後實施：

- 一、私設通路及基地內通路。
- 二、建築物及其附置物突出部分。但都市計畫法令有規定者，從其規定。

五、

| | | | |
|--------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| (一) | | 立 法 | |
| | | 從嚴 | 從寬 |
| 執 法 | 從嚴 | 一、人民申請不易核准 二、行政效率低 | 一、人民申請不易核准 二、 <u>會有風紀問題</u> |
| | 從寬 | 一、人民申請案易核准 二、 <u>公務員易違法</u> | 一、易核准行政效率高 二、法之效果減低 |

→72年訂定違建拆除認定基準

(二)

可，准 ← 審查：檢查核對是否正確。

悉 ← 備查：下級對上級陳報或通知，讓上級知悉事實。
被報備機關可不必另有其他作為，如認違法或不當，仍可行使職權指揮監督。

核備：大法官會議103年11月21日第726號解釋文有明確的定義：所謂「核備」已具有實質審查核定後方生法定效力之法律性質。

(三)

| | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2.0公尺 *-----* | 3.5公尺(單車道) *-----* | 5.5公尺(雙車道) *-----* |
| 建築基地 臨接道路 | 私設通路 申請建照 | 私設通路 一部停車 空間 | 私設通路 五十部停車空間 |

立法：

- 1. 不確定之法律概念
 - 2. 無法執行、做不到
 - 3. 太複雜
 - 4. 易引人錯誤、誤解
 - 5. 抽象概念
- }
- 不要制定

執法：

- 1. 公平
- 2. 無私
- 3. 正義

六、思路、心法

(一) 1. 數學—Only one—僅有一個答案

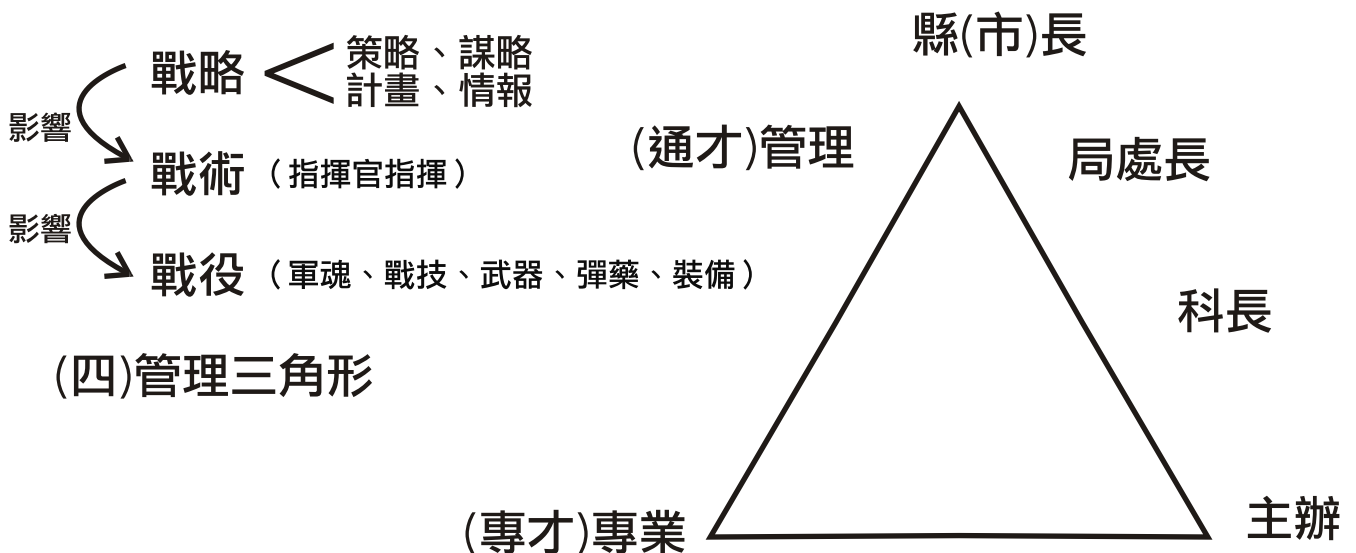
2. 建築設計—N(自然數) Natural answer $N > 0$ 之整數，N個答案。

3. 哲學—No answer (無解) or ∞ (無窮多)，(無止盡)。

(二) 學習(Learn) $\rightarrow \Sigma =$ $\begin{matrix} \text{建築} \\ \text{藝術} \\ \text{音樂} \\ \text{消防} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{中醫} \\ \text{醫學} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{估價} \\ \text{地政} \\ \text{仲介} \end{matrix} + \text{政治} + \text{管理} + \text{都市計畫} + \text{經濟} +$
 $\begin{matrix} \text{股票} \\ \text{期貨} \\ \text{不動產投資} \end{matrix} + \text{旅遊觀光} + \text{養生} + \dots$

愛 (Love) $\rightarrow \infty$ 基督教博愛、耶穌愛。

(三)



(四) 管理三角形

(五) 愚鈍

平庸

中才

優秀

卓越

頂尖

天才

\downarrow
?

$\left[\begin{matrix} \text{蠢才} \\ \text{呆子} \\ \text{傻瓜} \end{matrix} \right.$

Wish you good Luck!

Good-bye.

祝願大家疫情平安

蔡伯銓

2021年7月4日

23:08