

調 查 報 告

壹、案由：據訴，其私人土地於土地登記簿中，早有記載使用用途為其建築基地中之法定空地，然苗栗縣政府未經相關徵用程序，即將其認定為既成道路，侵害其權利，違反苗栗縣建築管理自治條例第5條第1項第2款「所稱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者」及第3款「非屬法定空地之私設通路經捐獻土地作為道路使用並依法完成土地移轉登記手續者，方可認定為既成道路」等情。究本件陳訴人之法定空地，何以地方政府卻逕予認定為既成道路，實有深入瞭解之必要案。

貳、調查意見：

綜觀本案陳訴意旨，主要係陳訴人不服苗栗縣政府駁回其申請該縣苗栗市豐年段000、000、000、000及000地號土地指定（示）建築線案，進而認為苗栗縣政府駁回理由，係因其所有坐落於同段000、000及000地號等3筆土地應為建築基地中之法定空地，詎該府率予認定為既成道路所致。案經本院函請苗栗縣政府查復¹，並經陳訴人補充說明到院，業已調查竣事。茲將調查意見臚列如下²：

- 一、本案調查過程中，苗栗縣政府已核准陳訴人申請指定（示）建築線成果圖說在案，其訴求已獲得解決。
 - （一）按苗栗縣建築管理自治條例第2條第1項規定：「建築

¹ 苗栗縣政府107年9月27日府商建字第1070177573號函。

² 本案調查過程中，陳訴人又陸續向本院訴稱，其家族土地長期以來，一直遭行政單位巧立名目，以公益之名犧牲其權益等情。考量陳訴人後續所陳事項，與本案案情不同，因此另外立案進行調查。

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（示）建築線。」第3條規定：「申請指定（示）建築線應填具申請書，並檢附下列文件：一、地籍套繪圖：應標明建築基地及周圍之地段、地號、方位、基地範圍及鄰近各種公共設施及道路寬度。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、基地位置及道路現況相片。」第6條第1項規定：「面臨現有巷道之基地，其建築線之指定（示）應依下列規定辦理：……五、建築基地正面臨接計畫道路、公路、廣場、市區道路、現有巷道，側面或背面亦臨接者，於申請指定（示）建築線時，應一併指定（示）該建築線或邊界線，其側面或背面在現有巷道部分及退讓之土地，得以空地計算。」

- (二)查陳訴人委託測量公司先後於民國（下同）107年5月11日及同年月30日以該縣苗栗市豐年段000、000、000、000及000地號土地為建築基地，向苗栗縣政府申請指定（示）建築線。經苗栗縣政府審查後，以申請基地豐年段000、000地號南側及西側緊臨都市計畫道路（啟賢街與福星街），而同段000地號（福星街110巷）、000及000地號（啟賢街9巷）均為現有巷道，依苗栗縣建築管理自治條例第6條第1項第5款規定，建築基地其前後左右之都市計畫道路及現有巷道應一併指示建築線或邊界線，惟其並未將現有巷道部分補測樁點及地上物繪製於圖面，該府爰以107年5月17日府商建字第1070095322號函及107年6月10日府商建字第1070111711號函

否准，檢還申請書圖全卷，並於說明二敘明：有關申請基地豐年段000、000及000地號等3筆土地，業經該府認定為具有公用地役關係之現有巷道在案，請該測量公司確實依現地實際測量，繪製正確書圖資料，併自行檢視無誤後，再行向該府辦理掛件。

(三)嗣據陳訴人委託之測量公司修正後，再於107年8月8日向苗栗縣政府申請指定(示)建築線，該府業於同年月18日以府商建字第1070163244號函核准建築線成果圖說在案。是以，陳訴人申請指定(示)建築線之訴求業已獲得解決。

(四)另查，陳訴人因上開指定建築線事件，原不服苗栗縣政府107年5月17日府商建字第1070095322號函及107年6月10日府商建字第1070111711號函，而向內政部提起訴願。陳訴人業於107年9月11日申請撤回訴願，並經內政部107年9月13日台內訴字第1070067404號函復「敬表同意」，併予敘明。

二、苗栗縣苗栗市豐年段000、000、000地號等3筆土地，早於54、62、63年間鄰地申請興建建物時，即經苗栗縣政府認定為既成道路在案。嗣陳訴人於67年興建造物，其坐落基地南側緊臨計畫道路，豐年段000、000地號土地已為既成道路，該府爰在不違反供公眾通行之目的條件下，將該既成道路部分納入建築基地範圍，並作為建築物的法定空地。上開3筆土地雖為既成道路又同時作為建築物的法定空地，惟其與苗栗縣政府107年5月17日、107年6月10日否准陳訴人建築線指定(示)申請案之理由，尚屬二事，陳訴人恐有誤解。

(一)按行為時建築法(65年1月8日修正公布，非現行條

文)第11條規定：「(第1項)本法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。(第2項)前項空地之保留，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。」查胡○○、趙○○、胡陳○○及廖胡○○等4人為新建建物需要，先後於65年及67年間，獲苗栗縣政府核發建造執照(65年11月5日栗建都苗字第000號)與使用執照(67年9月15日栗建都苗字第000號)。其建築基地坐落於苗栗市重測前芒埔段000-00、000-00、000-00、000-0及000-0地號等5筆土地。該5筆土地嗣於68年間因辦理土地合併與分割，土地標示變更為芒埔段000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00地號等9筆，再於104年間因地籍圖重測，土地標示變更為豐年段000、000、000、000、000、000、000、000地號等9筆。據苗栗縣政府復稱，依上開使用執照所附之基地位置圖及配置圖所示，豐年段000及000部分地號(重測前芒埔段000-00、000-00地號)為法定空地；另豐年段000地號(重測前芒埔段000-000地號)土地則非屬法定空地。

(二)復按臺灣省建築管理規則(62年9月12日訂定發布，已於94年6月20日廢止)第3條第1項前段規定：「建築基地，臨接計畫道路，或依『面臨既成巷道，申請建築原則』得申請指示或指定建築線。」內政部為因應面臨既成巷路基地公私建築實際需要及加強建築管理，先後於62年³、64年⁴修正「面臨既成巷路基地申請建築原則」，以作為面臨既成巷路之

³ 內政部62年11月29日臺內營字第571079號函。

⁴ 內政部64年3月21日臺內營字第622569號函。

公私基地申請建築時，市縣主管建築機關指定（示）建築線與核發建築執照之準據。再查，有論者指出：建築房屋應保留之「法定空地」，係屬於建築基地之一部分，其都市計畫使用分區用途為建築用地，地目並非「道路」，如同時供公眾通行使用長達數十年之久，亦可歸類為廣義的既成道路範圍。既成道路如果不是坐落在都市計畫道路用地，而是屬於住宅用地時，則在其周邊土地建築房屋時，依其情形在一定要件下可以將該既成道路納入作為建築基地範圍，作為建蔽率計算基礎。如此，既成道路可謂同時得作為建築物的法定空地使用。⁵

（三）據苗栗縣政府復稱，豐年段000、000及000地號等3筆土地分別坐落於苗栗市福星街110巷（豐年段000地號）及啟賢街9巷（豐年段000、000地號），經該府分別調閱鄰近土地之建造執照與使用執照，包括同段000地號（重測前芒埔段000-00地號，64栗建都苗字第000號使用執照）、同段000地號（重測前芒埔段000-00地號，63栗建都苗字第000號建造執照、63栗建都字第000號使用執照）、同段000地號（重測前芒埔段000-00地號，62建都字第000號建造執照、63栗建都苗字第000號使用執照），依所附之基地位置圖、配置圖及平面圖所示，上開豐年段000、000及000地號等3筆土地已標示為既成巷道、巷路及原有道路。

（四）苗栗縣政府進一步表示，豐年段000、000、000地號土地先後於54、62、63年間申請興建建物時，該府已認定陳訴人所有之同段000、000、000地號土地為既成道路。嗣陳訴人於67年興建建物，其坐落基

⁵ 陳○○「既成道路相關法律問題探討」『月旦法學雜誌』第112期（93年9月）第58頁及第62頁。

地南側緊臨計畫道路，豐年段000、000地號土地已為既成道路，參照內政部64年10月29日台內營字第657150號函釋：「一、依建築法第11條之規定，建築物法定空地為建築基地之一部分，水圳加蓋部份之土地，如屬起造人所有，或經水利主管機關同意作為建築使用者，得作為法定空地。二、前項水圳加蓋作為建築基地使用時，不得妨礙其灌溉、排水功能及公共安全。否則不得允准作為建築使用亦不得作為法定空地。……」基於同一法理，既成道路在不違反供公眾通行之目的條件下，該既成道路部分自亦得作為法定空地等語。

(五) 經查，陳訴人似因其向苗栗縣政府申請該縣苗栗市豐年段000、000、000、000及000地號土地指定(示)建築線案，遭該府107年5月17日、107年6月10日否准，進而認為該府駁回理由，係因其所有坐落於同段000、000及000地號等3筆土地應為建築基地中之法定空地，詎該府率予認定為既成道路所致。惟查苗栗縣政府駁回之理由，係因陳訴人委託之測量公司並未將現有巷道部分補測樁點及地上物繪製於圖面，該府爰請該測量公司確實依現地實際測量，繪製正確書圖資料後，再重行送件。上開3筆土地雖為既成道路又同時作為建築物的法定空地，惟其與苗栗縣政府107年5月17日、107年6月10日否准陳訴人建築線指定(示)申請案之理由，尚屬二事，陳訴人恐有誤解。

(六) 綜上所述，陳訴人所有之豐年段000、000、000地號等3筆土地，早於54、62、63年間鄰地申請興建建物時，苗栗縣政府即已認定為既成道路在案。嗣陳訴人於67年興建建物，其坐落基地南側緊臨計畫道路，豐年段000、000地號土地已為既成道路，苗栗

縣政府爰在不違反供公眾通行之目的條件下，將該既成道路部分納入建築基地範圍，並作為建築物的法定空地。上開3筆土地雖為既成道路又同時作為建築物的法定空地，惟其與苗栗縣政府107年5月17日、107年6月10日否准陳訴人建築線指定（示）申請案之理由，尚屬二事，陳訴人恐有誤解。

參、處理辦法：

一、調查意見，函復陳訴人。

二、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。

調查委員：劉德勳