

# 臺中大雅農地私設通路爭議案

調查委員：施錦芳、蔡崇義

115年5月19日

# 調查緣起及調查作為

## 議員控建案涉違法變更地目 中市：跨局處2週內釐清

2025/4/28 19:26 (4/28 20:11 更新)

f X LINE @ 支持



台中市議會28日召開財政業務質詢，國民黨市議員吳呈賢（右）指出，市農糧局違法變更農地作為私設通道，讓建地容積暴增，要求市府調查釐清。中央社記者趙麗妍攝 114年4月28日

## 京華城案台中版？議員爆用地變更 農地蓋12層大樓 容積率暴增5.8倍

2025/04/28 18:59 記者蘇金鳳 / 台中報導

f X LINE @



台中市議員吳呈賢（右3）質疑，農業局變更農地作為私設通道，有圖利建商之嫌。（記者蘇金鳳攝）

## 台中大雅預售案爆農地變更爭議 已近完銷買方權益受關注

2025-04-29 12:58:36

莊亞築

分享



台中市大雅區一處預售案引發爭議，被議員稱有如「台中京華城」翻版。（圖／記者莊亞築攝影）

- 114年8月21日
- 財政及經濟委員會第6屆第61次會議決議，推派調查

- 函請內政部及臺中市政府說明

- 114年12月30日
- 現地履勘

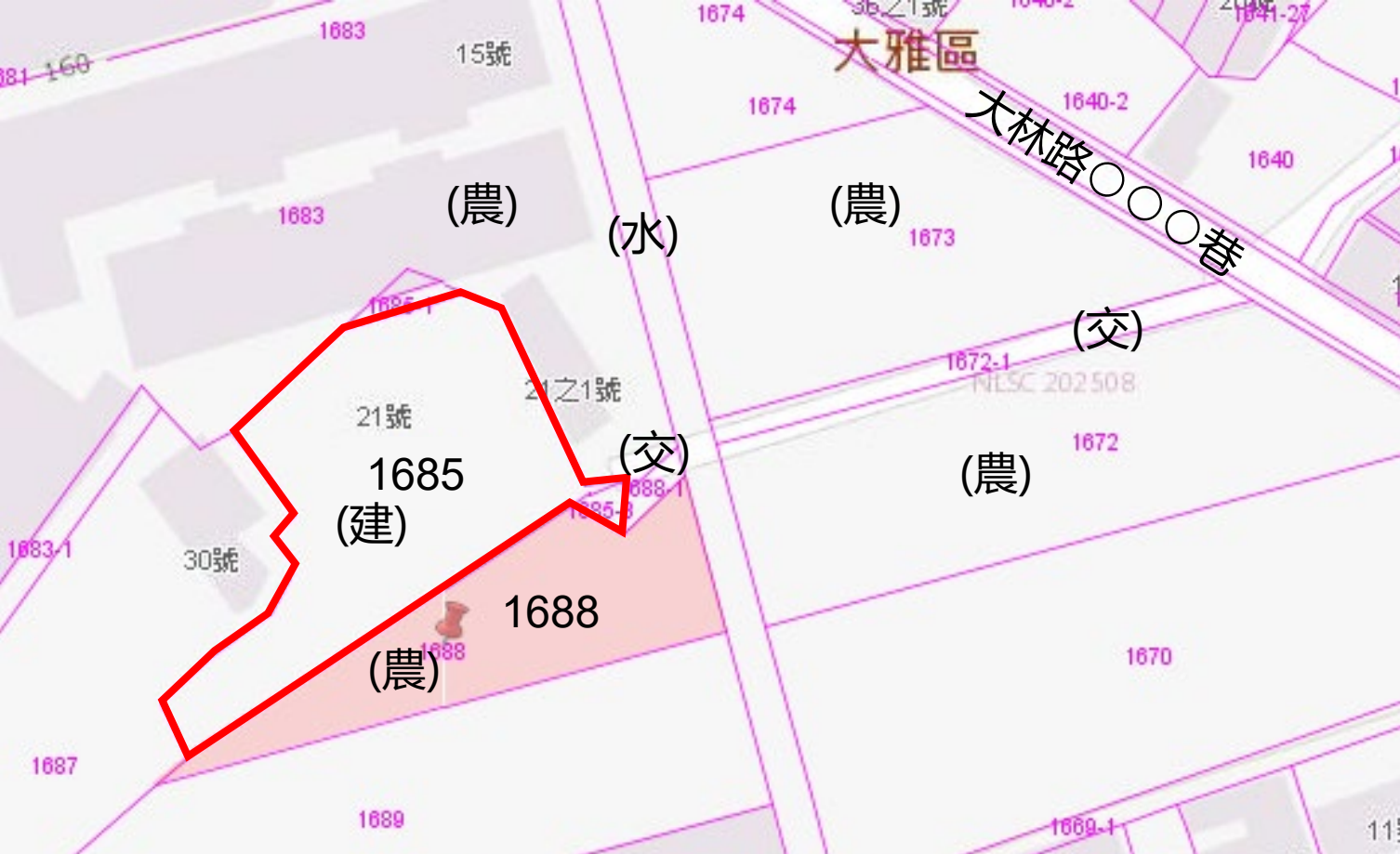
- 115年3月9日
- 詢問內政部國土署及臺中市政府



# 114.12現況照片



# 基本資料



## 1685地號

特定農業區  
甲種建築用地  
面積 1,120m<sup>2</sup>  
建蔽率60%  
容積率240%

## 1688地號

特定農業區  
農牧用地  
面積 695m<sup>2</sup>

- ○○建設股份有限公司擬於1685地號興建集合住宅，申請將鄰接之1688地號農牧用地部分變更為「私設通路」
  - 基地未面臨建築線
  - 無道路可出入
- 臺中市政府指定建築線後，核發建造執照（112中都建字第174號）
  - 地上10層、地下2層
  - 1幢、1棟，共44戶
  - 容積樓地板面積 2,630.54m<sup>2</sup>
  - 總樓地板面積 5,280m<sup>2</sup>
  - 實際容積率239.03%

# 相關法令規定

## 農業發展條例 第10條

農業用地變更為非農業使用時，應不影響農業生產環境之完整，並**先徵得主管機關同意**。

## 農業部110.4.15函示

私設通路雖屬非都市土地使用管制規則所定農牧用地容許使用項目之一，惟因其係作為集村農舍或各類建築用地之通行使用，非屬農路性質，故農業用地施設有私設通路者，無法核發農用證明。

## 非都市土地使用管制規則 第6條附表一

農牧用地容許使用項目包括私設通路，惟須符合附帶條件：「限於以集村方式興建農舍或甲、乙、丙、丁種建築用地，**因未面臨建築線，無道路可出入**需要者」。

## 臺中市建築管理自治條例 第20條

- 現有巷道長度超過下列規定者，單向出口：40公尺  
雙向出口：80公尺  
**兩旁均等退讓，以合計達到6公尺寬度之邊界線作為建築線。**
- 農地重劃道路(含二側水路)，以地籍中心線退縮建築線。

## 實施區域計畫地區建築管理辦法 第11條 及 建築技術規則建築設計施工編 第2條

**建築基地以私設通路連接道路者**，其通路寬度不得小於左列標準：

- **建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。**

# 私設通路申請之審查經過

## 第一次申請 (111年3月)

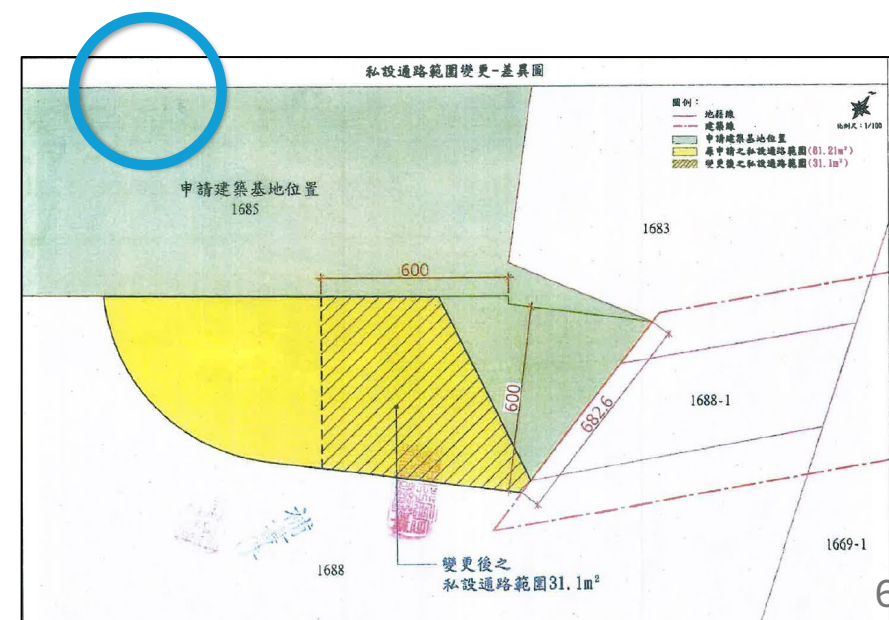
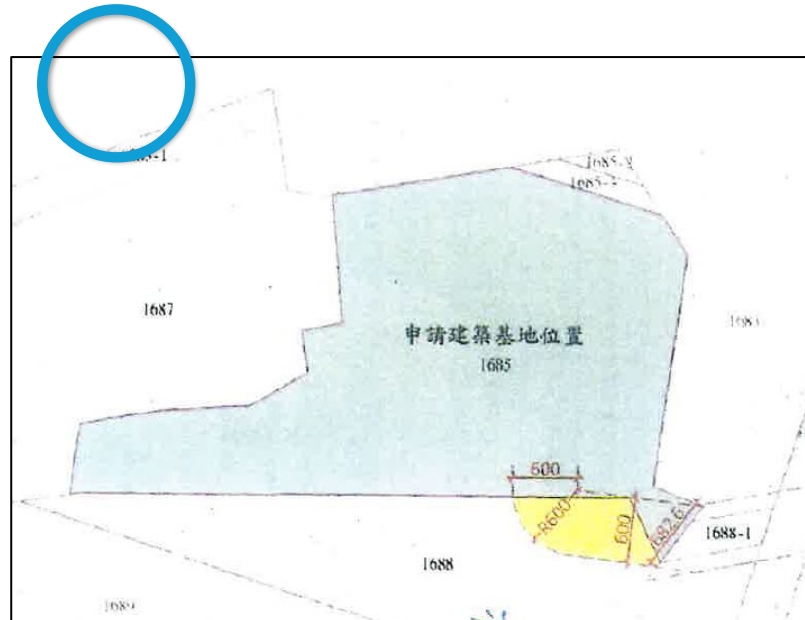
- 以**1683地號**申請
- 面積**16.18m<sup>2</sup>**
- 農業局發現現場有工廠違規使用，**不同意變更**

## 第二次申請 (111年6月)

- 改以**1688地號**申請
- 面積**61.21m<sup>2</sup>**
- 農業局彙整各單位意見後，**同意變更使用**  
(包括：目的事業、水利、地政、農務、林業、漁業、水土保持等)

## 第三次申請 (112年1月)

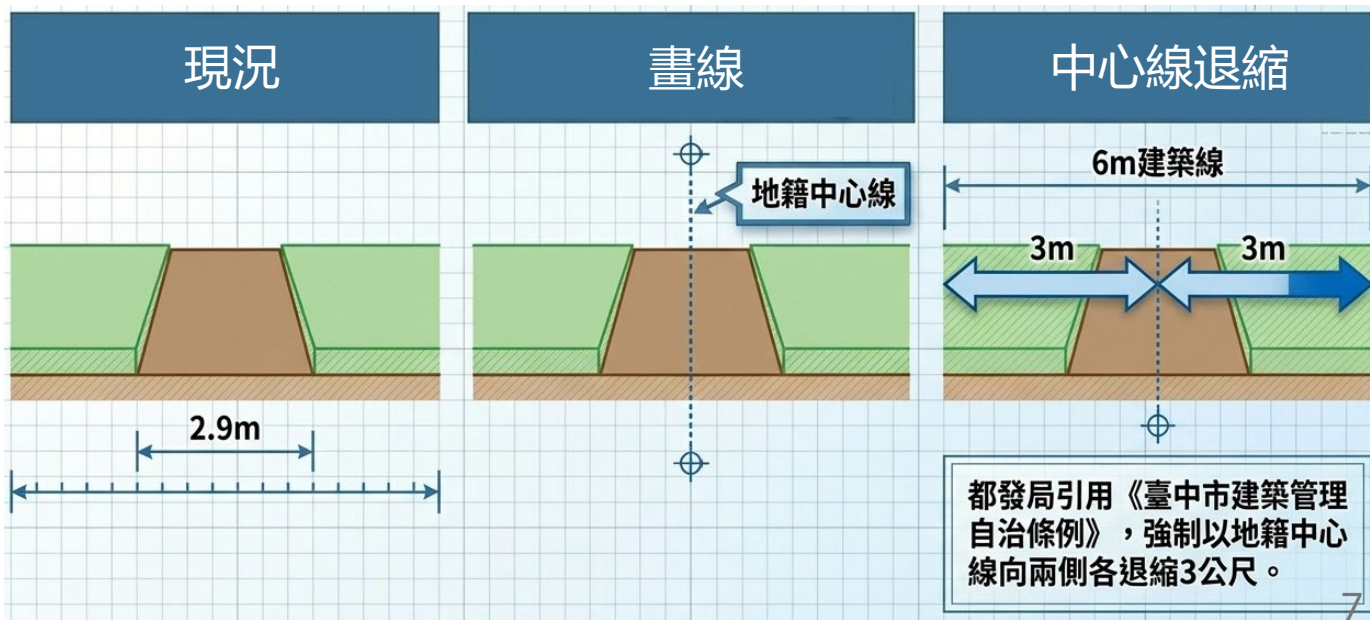
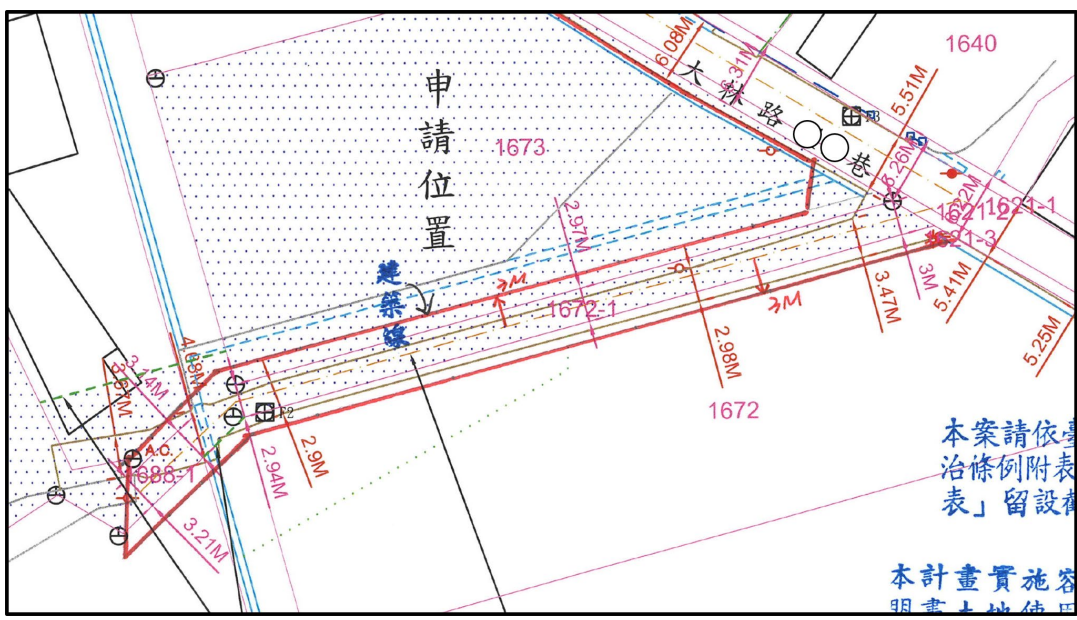
- 縮減面積為**31.1m<sup>2</sup>**
- 農業局認定尚符規定
- 請依原函復意見辦理



# 未經地主同意逕自指定建築線

- 申請人110年12月27日申請建築線指定
- 都市發展局111年1月20日核准
- 以農地重劃道路地籍中心線向兩側退縮3公尺為建築線

- 退縮範圍涵蓋依法應作農業使用之**特定農業區農牧用地**（1672、1673、1683及1688地號）
- **未取得土地所有權人同意**，逕以行政處分課予第三人供公眾通行義務
- 現有巷道寬度僅約2.9至3.49公尺，卻透過指定建築線**強制擴張巷道範圍**



# 未整體檢視道路聯外條件率予核發建築許可

## 114.12現況照片



- 法定要求通路寬度應達6公尺
- 但在現實中，  
**聯外道路（現有巷道）只有2.9至3.49公尺寬**

### 都市發展局表示：

- 該建案規模，為地上10層、地下2層、1幢、1棟共44戶，容積總樓地板面積2,630.54平方公尺，實際建蔽率、容積率為44.11%、239.03%
- 依規定**總樓地板面積大於1,000平方公尺，通路寬度應達6公尺**
- 該建案依規定**設置6公尺寬私設通路**，並經建築師評估，可提供一般車輛及緊急救護車通行需求，並保留必要人行通行空間，確保緊急狀況時通行順暢
- 依《劃設消防車輛救災活動空間指導原則》，供**消防車輛通行之道路或通路應達淨寬3.5至4公尺以上**。考量消防救災需求，現況道路或通路寬度不足，將有公共安全及救災避難問題，故私設通路應達所需之寬度
- **容積率，與臨接道路或私設通路設置與否並無關聯性**



# 調查意見

# 一、建築線指定侵害財產權

## 建築線的本質

係為確保建築基地與既有道路之  
合理銜接  
而非用以創設道路，  
或作為擴張公共通行範圍之工具

01

都市發展局為1685地號興建需要，強制將周遭私人農地劃入「退縮建築線」範圍

02

- 未取得1672地號等5筆土地所有權人同意書
- 未踐行土地使用許可程序
- 亦未要求實際開闢使用

03

逾越建築管理合理界限  
形同逕以行政處分課予第三人供公眾通行之義務

「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉」— 民法第765條

# 調查意見 一

- 「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉」，為民法第765條所明定。
- 惟臺中市政府都市發展局為所轄大雅區○○段1685地號土地興建集合住宅需要，未經同段1672、1673、1683、1688及1669-1地號等土地所有權人同意，逕自於其土地上指定建築線，供該建築物通行使用，且未要求實際開闢，認事用法顯有違誤，
- 已逾建築管理合理界限，進而侵害人民財產權益，並有圖利之嫌。

# 二、影響出入安全及消防救災

## 基地內外通行系統 無法銜接一致

都市發展局辯稱  
建築基地內已留設6公尺寬  
之私設道路  
卻無視基地外既存現有巷道  
寬度僅約2.9至3.49公尺

## 以行政手段創設 虛擬道路

- 進出通路寬度與允建樓地板面積具有密切關聯
- 都市發展局逕以建築線指定結果，認定符合通路寬度要求，率予核發建築許可，准許興建10層樓高之集合住宅

## 罔顧安全

未審慎評估該建築規模所衍生之通行需求，甚至主張通路設置與容積規模無涉，影響出入安全及消防救災有效運作

**建築基地須臨接適當寬度之道路，其目的在於確保日常通行、避難出入及緊急救災之實質可行性。**

# 調查意見 二

- 都市發展局未整體檢視建築基地與聯外道路之連接條件，**僅以基地內已留設6公尺寬私設通路**，即率予認定符合通行需求，
- **無視基地聯外道路現況寬度僅約2.9至3.49公尺之事實**，造成建築基地內外通行系統無法銜接一致，
- 甚至主張通路設置與容積規模無涉，逕予核發建築許可，准許興建10層樓高之集合住宅，
- **影響出入安全及消防救災之有效運作**，顯有未當。

# 處理辦法

- 一、調查意見，提案糾正臺中市政府都市發展局。**
- 二、調查意見，函請臺中市政府議處相關違失人員見復。**
- 三、調查報告之案由、調查意見及處理辦法，於個資隱匿後，上網公布。**
- 四、調查意見，函請法務部廉政署就相關人員是否涉及不法行為查明後依法處理見復。**
- 五、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群，財政及經濟委員會聯席會議處理。**



**簡報完畢 敬請指教**