臺灣彰化地方法院 新聞稿

發稿日期：115年5月19日
發稿單位：行政庭長
連絡人：吳庭長永梁
連絡電話：04-8343171#6023　　編號：115-A011

臺灣彰化地方法院「建築基地之法定空地」專題講座新聞稿

為深化法官及同仁對建築法規與土地實務之專業素養，邀請本院陳弘仁庭長及彰化縣政府建設處建築管理科王文郁科長，共同擔任「建築基地之法定空地」之講座，由楊院長國精親自主持，楊院長於致詞時表示，審理案件常需要結合各類專業領域知識及經驗，為瞭解建築管理的法律理論及邏輯，此次採用雙講座方式，分別從法院及行政機關的角度，共同來釐清建築實務中有關套繪管制的相關議題。

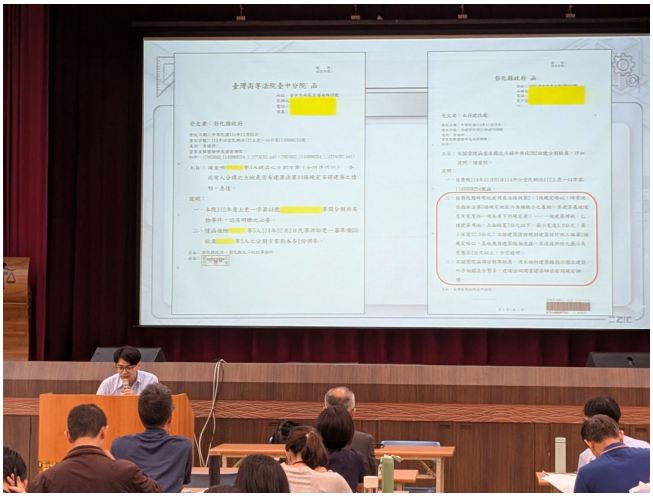


陳庭長首先釐清「建築基地」之核心概念，依建築法第11條規定，建築基地包含建物本身所占地面及應留設之法定空地。法定空地之留設，係為維護建物間之距離、日照、通風及防火功能，原則上非經法定程序，不得隨意分割、移轉或重複使用，但因建築技術規則建築設計施工編第1條對於「一宗建築基地」的寬鬆定義，導致不同所有權人多筆不同地號土地均可組成一宗建築基地，加上74年至89年之間的舊建物，謄本上往往缺乏相關註記，以致土地有無受建築基地之套繪不明確，並分析因此引發影響交易安全的諸多實例。

陳庭長接著深入探討法定空地所包含的多種具體型態，以及各種解除套繪管制方式。另外，袋地如主張法定通行權而通行鄰地的法定

空地時，應比較權衡雙方利益，確認通行範圍及方法，與該法定空地的公法上特定目的是否相容，作為判斷基準。再就有關裁判分割與「建築基地法定空地分割辦法」之限制，舉豪華大戲院之案例說明應如何兼顧私權處分與建管法令之規定。最後聚焦於司法院大法官釋字第776號解釋，說明鄰地所有權人若曾出具土地使用同意書作為法定空地，於建物滅失或使用的基礎法律關係消滅後，得單獨請求廢止原使用執照並解除套繪管制，毋庸再訴請法院命建物所有人協同辦理解除套繪管制。

王科長則從數法院與縣政府相互間的函文，說明部分由鄉鎮公所核發之使用執照問題，依彰化縣建築管理自治條例第40條之2權責委託之規定，應由主責之鄉鎮公所辦理及回覆，以避免公文無益往返；又都市及非都市土地之建蔽率及容積率，則依照都市計畫法台灣省施行細則及非都市土地使用管制規則，分別定有不同的規範。另針對實務上「建築基地法定空地分割辦法」之限制，王科長指出，申請分割應檢附主管建築機關之證明文件，且分割後之基地仍需符合建蔽率、連接建築線、與建物地面連接寬度及具備獨立出入口等要件，並從彰化縣地方性法規，包括畸零地使用自治條例中對於最小寬度與深度之要求，以及建築管理自治條例對現有巷道認定之標準，說明私設通路若作為進出道路，其寬度應依通路長度按規定調升，以確保消防與通行安全，接著再就建築法第 11 條，列出內政部相關重要的函示逐一說明。最後則由建築法上「行政與技術分立」原則，說明建築執照的審查職責，由行政機關負責審查，建築師負責技術簽證，明確劃分公務員與專業建築師的法律責任，建議應落實專業簽證制度，由建築師嚴格把關及負責，以保障民眾依法處分財產之權益。



透過本次講座，與會人員對於法定空地之法律定性、移轉與限制，以及實務分割之爭點，均有更深刻之瞭解，並有助於精進民事審判。