

會台字第 13433 號陳俊良聲請解釋案

爭點說明資料

- 一、土地稅減免規則第 9 條規定：「無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。」該條但書所稱「應保留之法定空地」之範圍為何？與建築法第 11 條所稱之「應留設之法定空地」二者意涵是否相同？建築基地所留存之空地面積，超過依法應保留之法定空地面積，相較於未超過依法應保留之法定空地面積之情形，是否享有任何優惠待遇？

建築基地法定空地分割辦法第 4 條明定：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割……」其中所稱「依法應保留之法定空地面積」之認定標準為何？其與土地稅減免規則第 9 條但書所稱「建造房屋應保留之法定空地」，意涵是否相同？如有不同，理由為何？

說明：

- (一) 依建築法第 11 條第 1 項規定：「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。……」依上述規定，建築基地範圍可區分為「建築物本身所占之地面」與「應留設之法定空地」；另建築基地法定空地分割辦法第 4 條所稱「依法應保留之法定空地面積」，係指依法定建蔽率及容積率檢討，建築物應保留之最小空地面積。建築法第 11 條所稱「應留設之法定空地」如大於建築基地法定空地分割辦法第 4 條所稱「依法應保留之法定空地面積」，其超過之法定空地面積，可於原建築基地另行申請新建或增建使用，或依建築基地法定空地分割辦法完成法定空地分割後，單獨申請建築使用或與其鄰地合併建築使用。
- (二) 建築法及建築基地法定空地分割辦法有關法定空地之管

制，係為確保建築基地之建蔽率與容積率不得重複建築使用。建築基地之實際建蔽率與容積率如未使用達法定建蔽率與容積率上限，後續仍可依法申請建築使用至法定建蔽率與容積率上限。

二、內政部 106 年 3 月 28 日內授營建管字第 1060804569 號函(該函為新北市政府工務局 108 年 5 月 15 日新北工建字第 1080835819 號函所引用，並為確定終局判決所採用作為判決理由)說明四(二)之結論「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』」，其理由為何?該等「私設通路」是否(可能)屬建築基地法定空地分割辦法第 4 條所稱「超過依法應保留之法定空地面積」之法定空地，而得依該條規定請求分割?

說明：

(一)依建築技術規則建築設計施工編第 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（共用樓梯出入口）至建築線間之通路。故私設通路為基地內建築物至建築線間之通路，為建築物出入通行之必要條件。另依本部 106 年 3 月 28 日內授營建管字第 1060804569 號函說明，建築基地內私設通路區分為「實施容積管制地區」及「實施容積管制前」2 種情況，分述如下：

1. 「實施容積管制地區」之建築基地內私設通路依同規則同編第 163 條所稱「基地內通路」檢討與標示，「基地內通路」範圍土地計入建蔽率與容積率檢討。
2. 「實施容積管制前」之建築執照，當時未有容積率管制，僅有建蔽率管制，依同規則同編第 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。上述「得計入法定空地面積」係指得計入建蔽率檢討，至超過 35 公尺部分，為避免計入建蔽率檢討之法定空地集中留設於該私設通路，導致建築物配置過於密集，故超過 35 公尺部分不得計入建蔽率檢討，但仍屬建築基地範圍且為建築物出入通行之必要條件，故為建築法第 11 條所稱「應留設之法定空地」。

- (二) 建築基地內「私設通路」如依當時法令規定檢討，未計入建築基地面積計算建蔽率，是否可能依建築基地法定空地分割辦法第 4 條規定請求分割疑義，應視該私設通路是否仍為建築基地之建築物出入通行之必要條件認定。因建築基地態樣繁多，個案建築基地內私設通路是否符合法定空地分割條件，應就個案申請事實由當地直轄市、縣（市）主管建築機關審認。