發文字號：臺北市政府法規委員會 93.10.29 北市法二字第 09331445400 號函

發文日期：民國 93 年 10 月 29 日

要　　旨：有關畸零地之解釋，應參照建築法第 42、44、46 條等立法目的為之，有關袋地（裡地）若面積規模龐大，足可單獨建築時，則屬民法袋地通行權問題，尚非涉及畸零地問題，自無畸零地規定之適用

主旨：有關○○建設股份有限公司與○○建設有限公司建造執照申請案，涉及鄰地未鄰接建築線疑義乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴局九十三年十月十二日北市工建字第○九三五四○一五七○○號函。

二、查「建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。……」「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。」建築法第四十二條、第四十四條及第四十六條分別定有明文。上開規定之立法目的在確保基地必須達到最小面積規模，亦即符合最低使用需求（或生活需求）之規模面積，始得建築。故有關畸零地之解釋，應參照上開立法目的為之。有關袋地（裡地）若面積規模龐大，足可單獨建築時，則屬民法袋地通行權問題，尚非涉及畸零地問題，自無畸零地規定之適用。故本府依建築法第四十六條授權規定訂定臺北市畸零地使用規則，其中第二條、第四條及第三條雖分別規定：「本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。」「建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地。……」「前條所稱寬度……實施土地使用分區管制規則之地區，其建築基地之寬度與深度，依照本市土地使用分區管制規則之規定，但其鄰接建築線寬度不得小於四．八公尺。……」惟其有關畸零地之認定，仍應參照上開立法目的解釋之，不宜以文害義，致妨害土地所有權人對於財產權之使用自由。

三、本件依　貴局來函之說明，○○建設有限公司於九十二年○月○○日掛號申請建造執照，○○建設股份有限公司則於九十三年七月○○日掛號申請建造執照，惟因○○建設有限公司之建造執照申請案核准在先（尚未核發），如○○建設股份有限公司建造執照申請案再核准，將造成北側鄰地同小段一六一地號土地（土地使用分區為住三）及其相連接之土地（包含部分住二山限區土地）成為「裡地」，無法依建築法第四十二條規定面臨建築線，而須有通路後方能建築。而由於上開裡地面積龐大，遠超過最小建築面積，尚非畸零地。又考量系爭裡地尚有其他周邊土地（例如○○高中私設通路）可供通行，依法未必僅能通行○○建設或○○建設公司申請建照案之土地，故如

逕予核發建築執照，似尚難認侵犯其袋地通行權。惟為保障鄰地（裡地）之選擇權通行權益，建議可徵詢裡地所有權人意見，如其主張欲通行本件申請建照土地時，則可行政指導要求二件申請人選擇損害最少之處所退縮留設法定空地供裡地所有權人有償通行之用。

〔本件函釋所引臺北市畸零地使用規則，業於 107 年 12 月 28 日修正為臺北市畸零地使用自治條例，並修正畸零地之定義，惟對於本件函釋之結論，尚不生影響，併予指明。本件事實因涉個案認定，僅供參考。〕