

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：張譯云
聯絡電話：02-87712699
電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年1月10日
發文字號：內授營建管字第1110822157號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路連接建築線請照建築者，得否於該私設通路之土地登記謄本備註事項加註其為私設通路，或要求設定地役權疑義1案，請於文到1個月內提供意見憑辦，請查照。

說明：

- 一、依監察院111年11月18日院台內字第1111930506號函檢送(111內調40)審核意見辦理。
- 二、依上述審核意見第一點：「……建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路以連接建築線請照建築者，究應如何防範該私設通路嗣後遭移轉致損及起造人及其他第三人之權益，尚乏有效機制；又起造人如僅檢附私設通路土地所有權人出具之土地使用權同意書請照建築，而未就該私設通路設定地役權，則因其性質應屬使用借貸之債權關係而原則上僅於當事人間有其效力，恐將導致該私設通路土地權利後續繼受人是否當然繼受其前手與土地使用人間之法律關係，以及是否得對建物起造人請求返還不當



理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會			
收文第	112年	1月	10日
		0069	號

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：張譯云
聯絡電話：02-87712699
電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

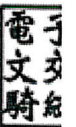
受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年1月10日
發文字號：內授營建管字第1110822157號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路連接建築線請照建築者，得否於該私設通路之土地登記謄本備註事項加註其為私設通路，或要求設定地役權疑義1案，請於文到1個月內提供意見憑辦，請查照。

說明：

- 一、依監察院111年11月18日院台內字第1111930506號函檢送(111內調40)審核意見辦理。
- 二、依上述審核意見第一點：「……建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路以連接建築線請照建築者，究應如何防範該私設通路嗣後遭移轉致損及起造人及其他第三人之權益，尚乏有效機制；又起造人如僅檢附私設通路土地所有權人出具之土地使用權同意書請照建築，而未就該私設通路設定地役權，則因其性質應屬使用借貸之債權關係而原則上僅於當事人間有其效力，恐將導致該私設通路土地權利後續繼受人是否當然繼受其前手與土地使用人間之法律關係，以及是否得對建物起造人請求返還不當



利得之爭議……請貴部廣徵各界意見積極研議有效機制
（例如研議是否均要求設定地役權之可行性等等），以防
弊端並杜爭議……」，本部為研議適當機制，避免基地外
私設通路因產權移轉致損及起造人或其他第三人之權益，
請就上述審核意見所列「要求設定地役權」方式，以及
「不強制要求設定地役權，但須於土地登記謄本備註事項
加註其為私設通路相關說明」方式是否可行提供具體意
見，如有其他建議機制亦請提供，俾憑續處。

正本：各直轄市及縣(市)政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民
國全國建築師公會、本部地政司

副本：本部營建署(建築管理組)

電 2023/01/10 文
交 16:23:60 換 章

公
換
章

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：張譯云
聯絡電話：02-87712699
電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年10月24日
發文字號：內授營建管字第1110818520號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築執照私設通路套繪及資訊公開事宜，請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依監察院111年8月22日院台內字第1111930372號函檢送調查意見(111內調40)：「四、建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路以連接建築線請照建築者，究應如何防範該私設通路嗣後遭移轉致損及起造人及其他第三人之權益，尚乏有效機制……」辦理。
- 二、依本部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函說明四，有關私設通路之認定，區分為建築基地外私設通路及建築基地內私設通路2種情況。建築基地外之私設通路，非屬建築基地之一部分，自非屬建築法第11條所稱之法定空地；建築基地內之私設通路，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。

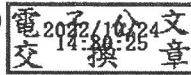
A1
|
一
三
六
二
函轉內政部釋示「有關建築執照私設通路套繪及資訊公開事宜」一案，詳如附件，請查照轉知貴會會員。

A1 | 一三六二
函轉內政部釋示「有關建築執照私設通路套繪及資訊公開事宜」一案，詳如附件，請查照轉知貴會會員。

三、為保障民眾權益，建築執照之私設通路應確實辦理套繪，並於套繪圖資明確區分「建築基地外私設通路」及「建築基地內私設通路」2種情況。套繪圖資應公開並提供民眾查詢，如未及於補辦套繪，遇有民眾查詢時，請確實積極協助查明。如係主管機關未經查明而提供民眾錯誤資訊致權益受損者，涉及損害賠償責任仍應依法辦理。

正本：各直轄市及縣(市)政府、交通部高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局、國家科學及技術委員會中部科學園區管理局、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處

副本：本部營建署(建築管理組)



副本

中華民國全國建築師公會

函

檔號：保存年限：

收文日期	112年2月9日
文號	第 0215 號
年 月 日	年 月 日
歸檔	號

機關地址：110 臺北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3
 連絡人：許真璋
 連絡電話：02-23775108 ext.16
 傳真電話：02-27326747
 電子信箱：nicky8000@naa.org.tw

受文者：各會員公會


發文日期：中華民國 112 年 2 月 3 日
 發文字號：全建師會 (112) 字第 0102 號
 速別：普通
 密等及解密條件或保密期限：普通
 附件：無

主旨：有關建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路連接建築線請照建築者，得否於該私設通路之土地登記謄本備註事項加註其為私設通路，或要求設定地役權疑義 1 案，本會建議事宜如說明，惠請參採，請查照。

說明：

- 一、復 貴部 112 年 1 月 10 日內授營建管字第 1110822157 號函。
- 二、建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路連接建築線請照建築者，必須於請照時提出該私設通路土地所有人之同意書，並檢具繪有使用範圍之地籍圖，始得申請建築許可。該同意行為應是同意作「建築基地」申請建築許可之用，而非同意「起造人」申請建築許可之用，合先敘明。
- 三、前述提及之同意書及繪有使用範圍之地籍圖，僅存放於建築管理之檔案中而未於地籍資料中呈現，確實會有損及不知情之第三者權益之疑義。
- 四、本會贊成於該私設通路之土地登記謄本加註並繪製其範圍，以維護不知情之第三者權益。並於地政機關辦妥相關註記後，始得併私設通路同意書，申請建築許可。
- 五、至於設定地役權，因涉及雙方當事人及土地之位置、利用目的、利用期限、費用及其支付方式、解決爭議的方法等複雜之法令關係，非本會所長，不表示意見。

正本：內政部

批 示	 第 1 頁，共 2 頁 本案授權法規主委決行	擬 辦
	擬：1.敬會法規林主委本。 2.PO 本會網站週知會員	

民治辦公室
 2023.02.09
 翁嘉慧

裝

訂

線

副本

中華民國全國建築師公會 函

檔 號：

保存年限：

機關地址：110 臺北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3

連 絡 人：許真瑋

連絡電話：02-23775108 ext.16

傳真電話：02-27326747

電子信箱：nicky8000@naa.org.tw

受文者：各會員公會

發文日期：中華民國 112 年 2 月 3 日

發文字號：全建師會 (112) 字第 0102 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主 旨：有關建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路連接建築線請照建築者，得否於該私設通路之土地登記謄本備註事項加註其為私設通路，或要求設定地役權疑義 1 案，本會建議事宜如說明，惠請參採，請 查照。

說 明：

- 一、復 貴部 112 年 1 月 10 日內授營建管字第 1110822157 號函。
- 二、建築基地未連接建築線而以基地外他人土地為私設通路連接建築線請照建築者，必須於請照時提出該私設通路土地所有人之同意書，並檢具繪有使用範圍之地籍圖，始得申請建築許可。該同意行為應是同意作「建築基地」申請建築許可之用，而非同意「起造人」申請建築許可之用，合先敘明。
- 三、前述提及之同意書及繪有使用範圍之地籍圖，僅存放於建築管理之檔案中而未於地籍資料中呈現，確實會有損及不知情之第三者權益之疑義。
- 四、本會贊成於該私設通路之土地登記謄本加註並繪製其範圍，以維護不知情之第三者權益。並於地政機關辦妥相關註記後，始得併私設通路同意書，申請建築許可。
- 五、至於設定地役權，因涉及雙方當事人及土地之位置、利用目的、利用期限、費用及其支付方式、解決爭議的方法等複雜之法令關係，非本會所長，不表示意見。

正本：內政部

副本：臺北市建築師公會、高雄市建築師公會、新北市建築師公會、臺中市建築師公會、臺南市建築師公會、福建金門馬祖地區建築師公會、宜蘭縣建築師公會、基隆市建築師公會、桃園市建築師公會、新竹縣建築師公會、新竹市建築師公會、苗栗縣建築師公會、彰化縣建築師公會、南投縣建築師公會、雲林縣建築師公會、嘉義縣建築師公會、嘉義市建築師公會、屏東縣建築師公會、花蓮縣建築師公會、臺東縣建築師公會

理事長

劉國隆

