

彰化縣政府訴願決定書（案號 106－1206）

府法訴字第 1060377188 號

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴願人因法定空地事件，不服本縣田尾鄉公所（下稱原處分機關）106 年 10 月 4 日田鄉建字第 1060012475 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人共有坐落本縣（下同）田尾鄉○○段 1227-4 地號土地（下稱系爭土地），登記原因為分割繼承（登記日期：102 年 11 月 8 日），使用地類別為乙種建築用地，訴願人等於 105 年 12 月 27 日向原處分機關申請查詢系爭土地是否為法定空地或受套繪管制，經原處分機關 106 年 1 月 6 日田鄉建字第 1050017290 號函復略以「說明：二、旨揭地號分割自○○段 1227 地號，本所核給（82）年田鄉建字 4659 號使用執照在案，合先敘明。三、經查當初申請建築執照案件時所提供土地同意書標示尺寸不明確，無法判斷台端查詢○○段 1227-4 地號是否在申請範圍內。四、請惠予提供相關佐證資料，如分割繼承協議書、建物測量成果圖或其他足資證明文件，以供本所判別。」，訴願人等復於 106 年 4 月 27 日提具申請書主張系爭土地確實非為法定空地或使用過建蔽率之土地，請求原處分機關詳查確認之，經原處分機關 106 年 5 月 11 日田鄉建字第

1060005529 號函復略以「說明：三、本次所提供之書圖，尚不足以證明，請續提供佐證資料，以供本所判別。」，訴願人復於 106 年 9 月 26 日提具書面略以「申請人…等 4 人申請田尾鄉○○段 1227-4 地號是否為法定空地或使用過建蔽率？一直得不到正確答案，故請予以退件，並訴明退件原因。」，經原處分機關 106 年 10 月 4 日田鄉建字第 1060012475 號函復略以「說明：五、旨揭地號於 89 年判決分割確定，原○○段 1227 地號經過法院判決分割後未維持與原執照核發範圍的狀態，以致本所無法判讀旨揭地號是否持有法定空地範圍。」，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- (一) 因申請人○○○等 4 人申請田尾鄉○○段 1227-4 地號是否為法定空地或使用過建蔽率，公所以分割自 1227 地號該地上有 82 年田鄉建字 4659 號使用執照在案予以退件。
- (二) 但是從 1227 基地配置圖上觀察，並未與判決分割後的 1227-4 地號有所關連，而且我也請示過北斗地政人員，得到答案也是無關係，若是 1227 與 1227-1 就有關係，再者我也在田尾鄉調解委員會申請過 1227-2 地主出面辦理法定空地分割，亦無成果。在此請縣府明鑑，同意 1227-4 地號無套繪問題。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 訴願人所有○○段 1227-4 地號土地登記原因為判決分割後之分割繼承，於 105 年 12 月 27 日來函詢問該地號是否為法定空地或為使用過建蔽率之土地，查該地號分割自○○段 1227 地號，並經本所核給(82)年田鄉建字第 4659 號使用執照在案，本所業已於 106 年 1 月 6 日田鄉建字第 1050017290 號函及同年 5 月 11 日田鄉建字第 1060005529 號函說明，皆續請提供佐證資料，以供

本所判別在案。

- (二) 經查當初申請建築執照案件時所提供土地同意書範圍尺寸未明確區分，致無法判斷訴願人查詢分割後○○段 1227-4 地號是否重疊，有無重複建築情形，請訴願人惠予提供相關佐證資料，如分割繼承協議書、建物測量成果圖或其他足資證明文件，以供本所判別。
- (三) ○○段 1227 地號有一合法建築物領有(82)年田鄉建字第 4659 號使用執照，依法應按建築法第 11 條規定「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用」。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，應以分割後能單獨建築使用。
- (四) ○○段 1227 地號於 89 年判決分割確定，原○○段 1227 地號之建築物經過法院判決分割後為○○段 1227-2 地號所持建築面積為 141 平方公尺，未維持與原執照核發範圍 451.48 平方公尺的狀態，已致本所無法判讀○○段 1227-4 地號是否持有法定空地範圍。領有使用執照之建築基地經法院判決分割為多筆土地後，應依「建築基地法定空地分割辦法」之規定辦理分割後方得建築使用。

理 由

- 一、按「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。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」建築法第 11 條定有明文。
- 二、次按「直轄市或縣市主管建築機關核發建造執照時，應於

執照暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及留設之空地位置等，同時辦理空地地籍套繪圖。」、「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第三條或第四條規定。」建築基地法定空地分割辦法第2條第1項、第6條分別定有明文。

三、再按「…依建築法第11條第1項規定，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；又建築技術規則建築設計施工編第1條第4款規定，建蔽率係指建築面積占基地面積之比率；換言之，建築基地即係供該建築物使用，包含建築物本身所占地面（含騎樓地）及法定空地，而建築基地面積之計算方式原則上係以建築面積除以建蔽率得之，而建築基地扣除建築物本身使用之面積（含騎樓地）後即為該建築物之法定空地。」最高行政法院96年度判字第1727號判決可資參照。

四、復按「行政行為之內容應明確。」行政程序法第5條定有明文；又按「…按行政處分應記載理由，乃現代法治國家行政程序之基本要求，…又處分理由之記載，必須使處分相對人得以知悉行政機關獲致結論之原因，其應包括以下項目：（一）法令之引述與必要之解釋。（二）對案件事實之認定。（三）案件事實涵攝於法令構成要件之判斷。（四）法律效果斟酌之依據（於有裁量授權時）等。至於具體個案之行政處分在說理上是否完備而符合上開要求，應為實質上判斷，不得僅因處分書上備有『理由』或『說明』欄之記載，即謂已盡處分理由說明之法律義務。」臺北高等行政法院91年度訴字第5284號判決意旨可資參照。

五、卷查，訴願人共有系爭土地，為確認系爭土地是否為法定空地或是否受有套繪管制，分別於105年12月27日、106年4月27日向原處分機關提具書面請求查明判別，經

原處分機關以 106 年 1 月 6 日田鄉建字第 1050017290 號函、106 年 5 月 11 日田鄉建字第 1060005529 號函請訴願人提供相關佐證資料供原處分機關判斷，嗣訴願人等復於 106 年 9 月 26 日提具申請書略以「因申請人…等 4 人申請田尾鄉○○段 1227-4 地號是否為法定空地或為使用過建蔽率？一直得不到正確答案，故請予以退件」，經原處分機關以 106 年 10 月 4 日田鄉建字第 1060012475 號函復略以「…旨揭地號於 89 年判決分割確定，原○○段 1227 地號經過法院判決分割後未維持與原執照核發範圍的狀態，以致本所無法判讀旨揭地號是否持有法定空地範圍。」，按人民為辦理土地買賣、申請建築等相關事宜，有查明土地是否為法定空地或是否受有套繪管制之需求，本件訴願人等向原處分機關申請查明確認，經原處分機關函復「無法判讀」，未對訴願人等之請求為明確回復，應有違行政程序法第 5 條「行政行為之內容應明確」之規定，系爭土地是否受有套繪管制？是否為法定空地？均待釐清予以明確，原處分機關未予以引據敘明，該函文於理由及內容上即有明確性之欠缺，職是，原處分應予撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分，俾資妥適。

六、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	李玲瑩

委員 陳坤榮

委員 黃耀南

委員 楊瑞美

中 華 民 國 1 0 6 年 1 2 月 2 7 日

縣 長 魏 明 谷