

社團法人臺南市建築師公會

第一屆第廿八次法規研究委員會會議紀錄

時間：108年6月6日（星期四）下午14：00

地點：永華辦公室第一會議室

出席：徐敏斯、王東奎、林裕豐、林添安、林覺偉、莊惠名、陳尚志、黃瑞益、黃毅誠、莊欽淇、楊燕和、劉益宗。

列席：林法規顧問本
吳會務理事豐霖
陳俊達建築師
陳重宜建築師

請假：朱益民、林峰生、周帶喜、曾永信、黃建鈞、顏夷伯、許士群、林法規顧問三進、高法規顧問謙鴻

主席：徐主委敏斯

記錄：王東奎

一、主席報告：略。

二、討論提案：

提案一：巨鋼企業股份有限公司擬於臺南市安南區十二佃段8地號建築基地，申請壹幢壹棟貳層廠房新建工程之建造執照，其有關建築物之樓層數及屋頂突出物認定是否合乎建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）之規定，詳如說明，提請討論。（提案人：陳重宜建築師）

說明：

一、本案為新建1幢1棟2層廠房建築。其各層使用用途如下：

（一）、第1層：作業廠房（樓高：A區3.5m、B區15.3m）

（二）、第2層：機械室（樓高：A區3.5m）

（三）、屋突一：梯間（樓高：A區3.5m）

（四）、屋突二：梯間（樓高：A區2.5m）

二、本次申請2層為機械室（非居室用途），依107.11.8召開108年度第8次復核會議提案八通案決議，得免設置無障礙樓梯及昇降設備通達貳層。

三、本案廠房建築物屋頂突出物（樓梯間用途）設置於本幢部分平屋頂之上部，非位於斜屋頂面上部，其屋突一及屋突二合計總高在6公尺以內，且其各別水平投影面積亦

不超過建築面積 1/8，則其屋突一及屋突二是否符合本編之相關規定？

四、本案相關圖面詳說明本提案附件 P1-P6。

決議：本案採通案決議：

- 一、同一幢未分棟之建築物，得設置不同高度之屋頂面，且不限平屋頂或斜屋頂、亦不拘其構造型態。其設置於屋頂面以上之突出物，倘符合本編第 1 條第 9 款第 1 目規定者，均得視為「屋頂突出物」，且其用途符合本編第 1 條第 10 款規定者，則其屋頂突出物得免計樓層，故不計入建築物高度。
- 二、本案設計之屋突一及屋突二之**各別**水平投影面積~~之和~~不超過 25 平方公尺、且高度在 6 公尺以內，符合本編第 1 條第 9 款第 1 目規定，且其用途為樓梯間，亦符合本編第 1 條第 10 款第 1 目規定，爰屋突一及屋突二均不計入建築物高度。

提案二：有關建築物於完工辦理竣工驗收，其實際使用電梯設備及避雷針設備之廠牌或規格與原建造執照核准圖說內容不符，是否得依建築法第 39 條規定，修改竣工圖，一次報驗申請使用執照？詳如說明，提請討論。（提案人：陳重宜建築師）

說明：有關辦理建築執照竣工驗收，現場施作之電梯設備及避雷針設備，因業主訂製與購買設備廠商更換，導致與原建造執照核准圖之設備圖廠牌或規格不符，但所安裝之設備均符合建築技術規則等相關規定，其主要設備設計圖說是否可辦理修正竣工圖，免併案辦理變更設計？

決議：本案採通案決議：

- 一、依「臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點」第 5 點第 11 款(避雷設備)及第 14 款(昇降設備)規定，本案得於申請使用執照併案辦理變更設計。
- 二、建議修正上揭要點第 11 款及第 14 款，於後段文字增訂「……，但僅涉及廠牌變更，且其設備容量或規格不低於原設計核准數據者，不在此限。」

提案三：博非科技股份有限公司擬於新市區潭頂段 746-55 地號丁種建築用地申請新建工廠建築物之建造執照，依臺灣臺南地方法院供通行使用同意之原裁判書，是否免再檢附該土地使用權同意書？詳如說明，提請討論。(提案人：陳重宜建築師)

說明：

- 一、博非科技股份有限公司擬於新市區潭頂段 746-55 地號申請新建工廠類建築物，面前道路經新市區公所指定為現有巷道(即南 144 線道)可供通行，但該現有巷道因道路工程施工偏差，以至本提案基地與現有巷道未鄰接。(附件一、建築線指示圖)
- 二、現有巷道(同段 590-8 地號)目前所有權人為臺灣自來水(股)公司，於民國 56 年 7 月 13 日編定為「特定目的事業用地」，並於民國 73 年 3 月 26 日由臺灣自來水(股)公司向財政部國有財產局購買並辦理登記至今。(附件二、謄本及其手抄本謄本)
- 三、本提案土地前所有權人立瓏有限公司，因土地通行權問題，前向臺灣自來水(股)公司提出告訴，並經臺灣臺南地方法院判決勝訴保有通行權，臺灣自來水公司亦上訴，但遭法院上訴駁回。(附件三、原判決書及上訴判決書)
- 四、本案建築基地(同段 746-55 地號)申請建照執照，雖然現況依建築線指示圖未鄰接現有巷道，但是否得依該上揭法院判決書做為通行依據，免再檢附土地所有權同意書，逕予核准建造執照，免再由本案起造人重新提出訴訟。
- 五、本案相關平面及法院判決詳本提案附件 P7~P20。

決議：本案提下次復核會議討論，並請起造人(或設計人)列席說明。

提案四：臺南市永康區東橋段 850 等 2 筆地號建築基地，擬申請壹幢壹棟貳層廠房之建造執照，壹層為廠房，貳層為倉儲空間(非居室)，因建築基地地形特殊及貳層倉儲空間使用用途特殊，擬依建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 167 條第 3 項規定，免設置建築物相關無障礙設施？詳如說明，提請討論。(提案人：陳俊達建築師)

說明：

- 一、本案因基地地面高程與路面高程差約 2 公尺，屬基地地形特殊，無法設置無障礙通路等無障礙設施供行動不變者通達至室內；另因本案壹層為作業廠房，作業人員須搬運物品，非身心障礙者可勝任、貳層僅供倉庫(儲)(非居室)使用，其使用用途特殊，依 107.11.8 召開 107 年度第 8 次復核會議提案八決議，得免設無障礙升降設備、無障礙樓梯；又因本案依法檢討免設置停車空間，應免設置無障礙停車位，故提案討論免設置無障礙升降設備、無障礙樓梯、無障礙廁所、室內及室外無障礙通路、無障礙停車位等無障礙設施？
- 二、本次申請建築基地之現況照片、平面詳圖、107.11.8 第 8 次復核會議提案八之決議等詳本提案附件 P21~P26。

決議：本案採個案決議：

- 一、本次申請建築物之第 2 層為倉儲空間(非居室)用途，屬於使用用途特別，依本編第 167 條第 3 項及 107.11.8 第 8 次復核會議提案八之通案決議，得免設置無障礙樓梯、無障礙升降設備及第貳層之室內無障礙通路及無障礙廁所。
- 二、本次申請建築基地之地形為前低後高、前後高低差大，於避難層設置室外無障礙通路均無法符合「建築物無障礙設施設計規範」203.2.2(地面坡度不得大於 1/15)之規定，依本編第 167 條第 3 項規定，屬基地地形特殊，設置無障礙設施確有困難，爰同意本次申請建築基地免設置室外無障礙通路；因無設置避難層之室外無障礙通路通達建築物主要出入口，爰壹層免設置室內無障礙通路及無障礙廁所。
- 三、本次申請建築物經檢討依法免設置法定停車空間，依本編第 167 條之 6 規定，得免設施無障礙停車位。

提案五：本案於新市區信義段 694 等 3 筆地號擬申請透天連棟式住宅之建造執照，依規定設置法定騎樓時，因基地地形及構造結構影響造成騎樓淨寬不足，可否自行退縮以符合騎樓淨寬不得小於 2.5 公尺之規定，詳如說明，提請討論。(提案人：林裕豐建築師)

說明：

- 一、依臺南市騎樓地設置標準，本案須留設 3.5 公尺寬之法定

騎樓，且騎樓淨寬不得小於 2.5 公尺。

- 二、因基地地形及建築物結構之影響，柱子內緣與法定騎樓退縮線之淨寬為 2.2 公尺(不足 0.3 公尺)。
- 三、本案是否得自騎樓退縮線起退縮 30 公分，以補足騎樓淨寬？本案設計圖說詳本提案附件 P.27。

決 議：本案採通案決議：

基於建築物結構安全，因結構柱導致法定騎樓之淨寬不足 2.5 公尺時，得自行退縮補足 2.5 公尺寬度，其自行退縮部分不得計入騎樓面積。

提案六：有關建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)之「屋頂突出物」(第 1 條第 9 款第 1 目)與「建築物屋頂設置透空遮牆或立體構架」(第 1 條第 10 款第 1 目)之修正建議，詳如說明，提請討論。(提案人：林覺偉建築師)

說 明：

- 一、依本編第 1 條第 9 款第 1 目規定，屋頂突出物之水平投影面之和，除高層建築物以外，其餘以不超過建築面積百分之十二點五為限，其未達 25 平方公尺者，得建築面積 25 平方公尺。但透天式建築物若有電梯到達屋突層時，往往 25 平方公尺不足以設計，建議有電梯到達者可放寬至 30 平方公尺。
- 二、另依本編第 1 條第 10 款第 1 目(樓梯間、昇降機間、無線電塔及機械房)與同款第 5 目(透空遮牆或透空立體構架)的水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限，但一般透天建案之基地面積比較小情況，往往 30%之建築面積數值少於原先規定的 25 平方公尺，造成較小基地無法作透空遮牆或透空立體構架之困境。

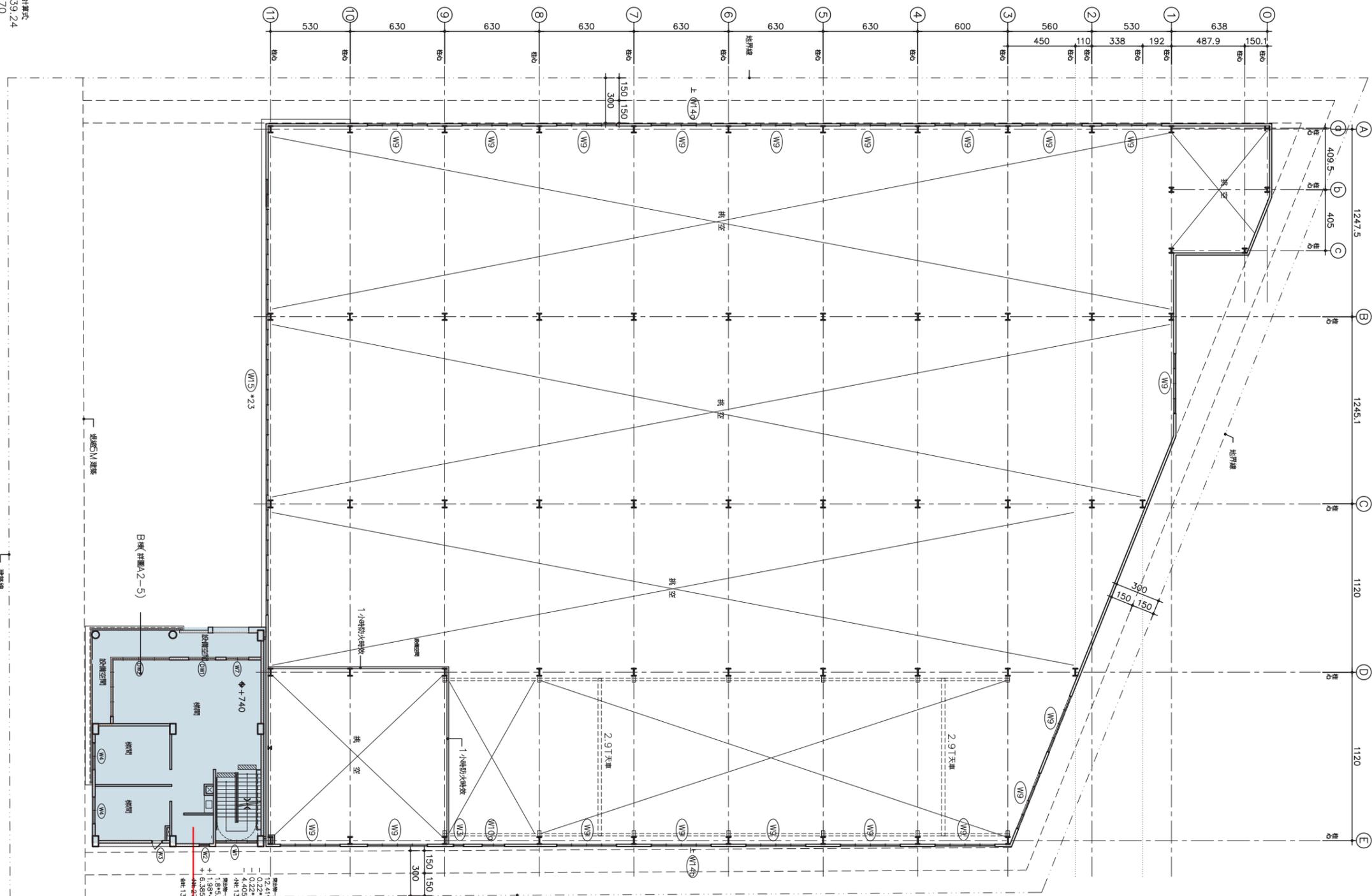
決 議：

- 一、建議本編第 1 條第 9 款第 1 目最後一段文字增訂為「……，得建築二十五平方公尺，但有昇降機設備通達屋頂時，得建築三十平方公尺。」
- 二、建議本編第 1 條第 10 款第 5 目最後一段文字增訂為「……，以不超過建築面積百分之三十或二十五平方公尺為限，但有昇降機設備通達屋頂時，得建築三十平方公

尺。」

三、本建議修正案經理事會通過，逕函請內政部營建署修改，並副知全國建築師公會及各會員公會。

四、散 會



突出物一層(總)面積計算式
12.41*11.22=139.24
- 0.22*3.185=0.70
- 0.22*5.12=1.13
- 4.405*1.2=5.29
小計: 132.12㎡

突出物一層(扣除)面積計算式
1.8*5.42=9.76
+ 1.98*4.6=9.11
+ 6.385*1.38=8.81
小計: 27.68㎡

合計: 132.12+27.68=159.8㎡
突出物一層面積總計: 159.8㎡ < 2975.05㎡ / 8 = 371.88㎡ -- OK

突出物一層(總)面積計算式
12.41*11.22=139.24
- 0.22*3.185=0.70
- 0.22*5.12=1.13
- 4.405*1.2=5.29
小計: 132.12㎡

突出物一層(扣除)面積計算式
1.8*5.42=9.76
+ 1.98*4.6=9.11
+ 6.385*1.38=8.81
小計: 27.68㎡

合計: 132.12+27.68=159.8㎡
突出物一層面積總計: 159.8㎡ < 2975.05㎡ / 8 = 371.88㎡ -- OK

突出物一層(總)面積計算式
12.41*11.22=139.24
- 0.22*3.185=0.70
- 0.22*5.12=1.13
- 4.405*1.2=5.29
小計: 132.12㎡

突出物一層(扣除)面積計算式
1.8*5.42=9.76
+ 1.98*4.6=9.11
+ 6.385*1.38=8.81
小計: 27.68㎡

合計: 132.12+27.68=159.8㎡
突出物一層面積總計: 159.8㎡ < 2975.05㎡ / 8 = 371.88㎡ -- OK



(廠房) 突出物一層平面圖

SCALE 1/150

<A/8

REVISIONS table with columns for NO., DATE, REVISIONS, and PROJECT.

台南市安南區
十二佃段8地號
廠房新建工程

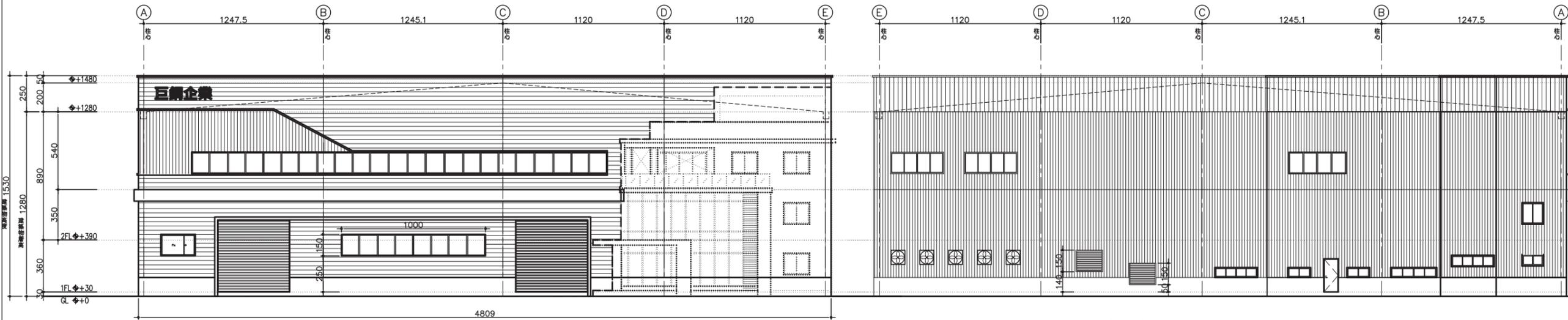
DRAWING TITLE
(廠房)
突出物一層平面圖

DESIGN, DRAW, CHECKED, DATE, SCALE, and JOB NO. table.

A2-3

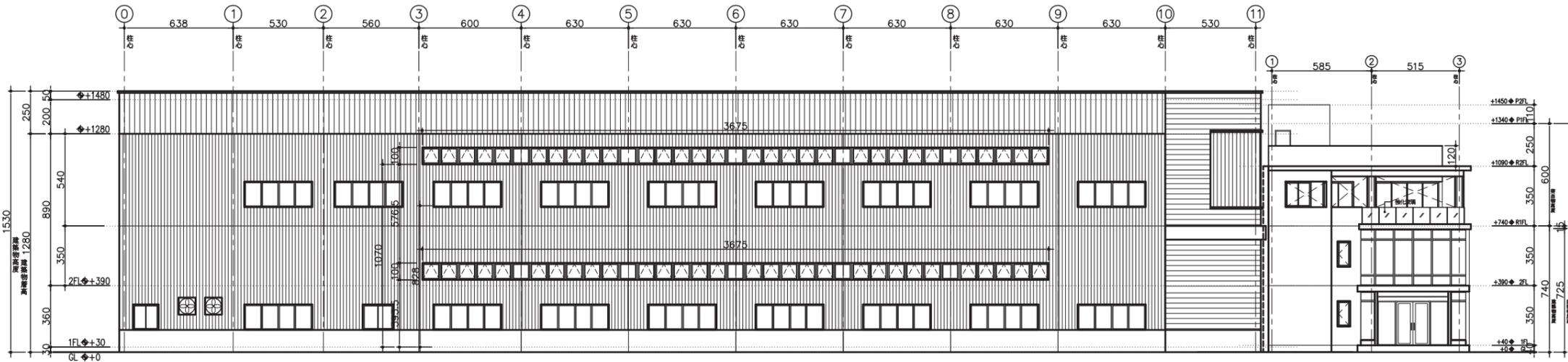
<P3>

建照圖

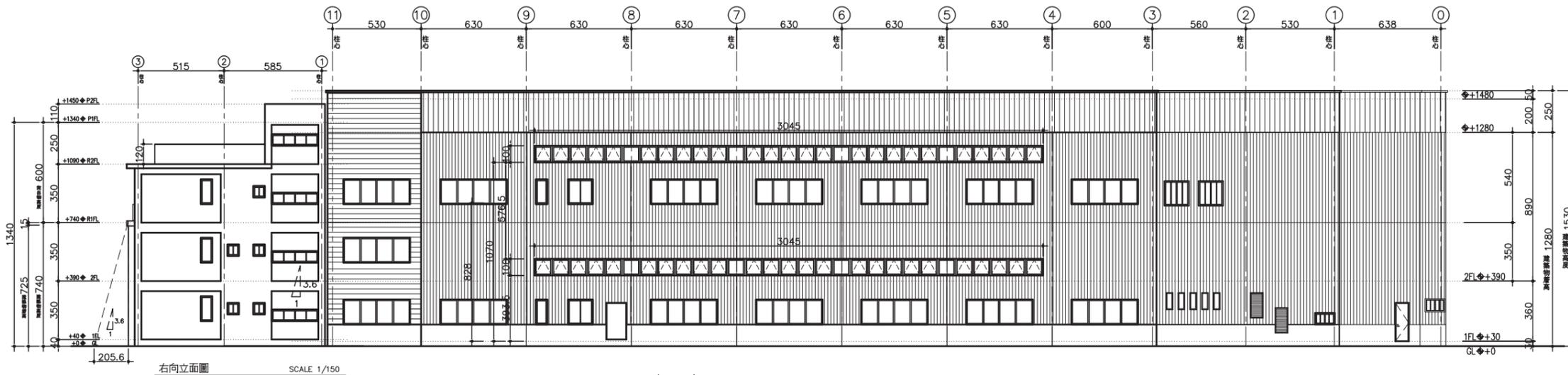


(廠房) 正向立面圖 SCALE 1/150

(廠房) 背向立面圖 SCALE 1/150



(廠房) 左向立面圖 SCALE 1/150



(廠房) 右向立面圖 SCALE 1/150

右向立面圖 SCALE 1/150

日期 NO.	日期 DATE	修改內容	REVISIONS
工程名稱	PROJECT		

台南市安南區
十二佃段8地號
廠房新建工程

DRAWING TITLE

(廠房)
各向立面圖

DESIGN 設計

JOB NO.

DRAW 繪圖

SCALE

CHECKED 查核

DATE

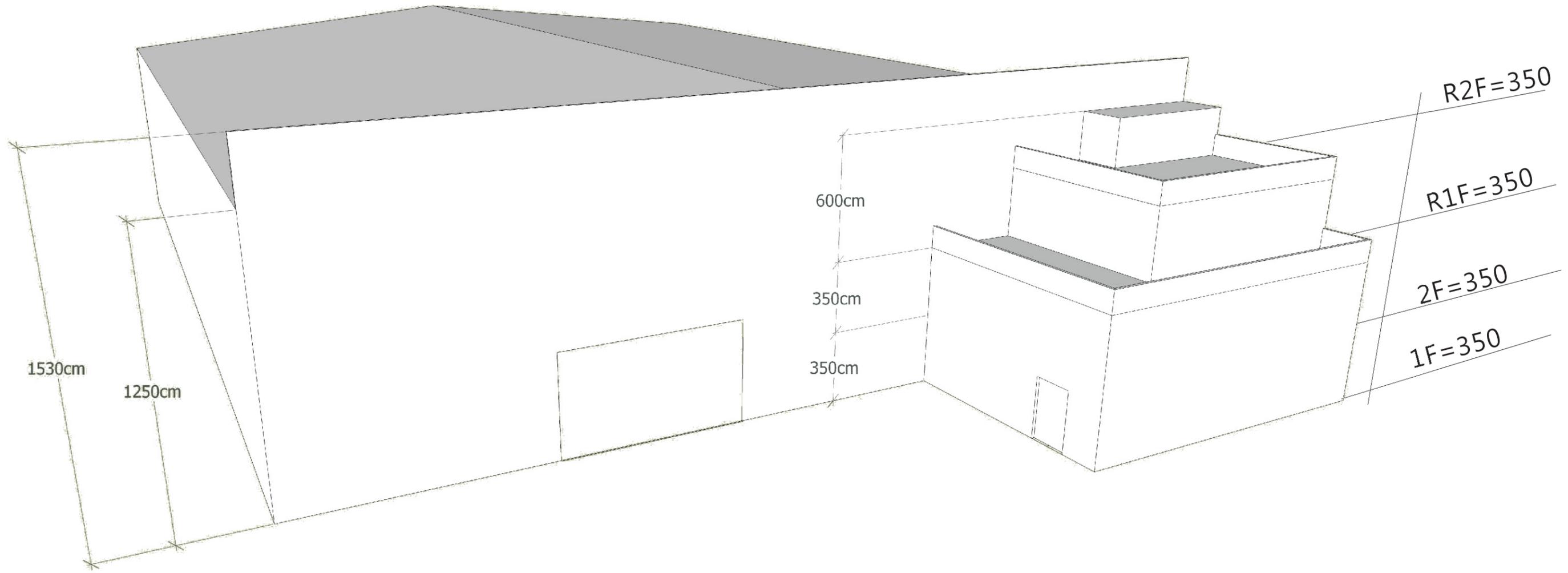
DATE 日期

DRAWING NO.

建照圖

A3-1

<P5>



A-A 立面空間示意圖

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	展洲實業有限公司	住	台南市怡安路二段595號6F-1	電	(06) 2452784
建築師姓名及事務所名稱		址		開業証書等級字號	0933340084

申請基地	地址	台南市新市區	路(街)	段	巷	弄	號
	地點	潭頂段	小段	746-55,590-8(部份)			號等2筆

上開土地建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖二份申請指示(定)

此致

台南市政府(新市區公所)

申請人:展洲實業有限公司
建築師及事務所:



(簽章)
(簽章)

中華民國107年03月 日



圖		例	
騎樓地	——	申請基地	
退縮地	——	計畫道路	
分區界線	——	現有巷道	
地段分界線	——	建築線	
私設道路	——	樁(○)位	
道路中心線	——	溝渠	
牆面線	——	現有房屋	

※ 建築線指示(定)記錄事項

測量事項記載		都市計畫情形
建築線各號樁位較計畫道路路面之高低	編號	潭頂段746-55特定農業區丁種建築用地 一、使用分區 建築率70% 容積率300% 潭頂段590-8特定農業區特定目的事業用地 二、發佈實施日期文號 建築率60% 容積率180% 1.主要計畫[區域計畫法]實施地區
	地面高(M)	
	計畫高(M)	
	坡度(M)	

本建築線指示(定)申請書圖僅作為測訂建築線樁位證明之用

本案因實地地界不明,開工前應先申請鑑界是否與地籍套繪圖相符,如有不符應由建築師負責辦理變更設計,經許可後方可動工

- 其他備考
- 一、本核准案副本有效期間八個月
 - 二、建築線應依現地測量標示為準
 - 三、地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據
- 申請人:都市計畫中心樁自願由展洲實業有限公司測訂,測訂錯誤由本公司負責



收件日期	預定測量日期	逾期理由
107.3.27	107.3.9	
收件編號	實際測量日期	
新市區公所 收文第20439號	107.3.9	
小組編號	審查(核對)人員簽章	
核准編號		
市農建課字 第015號		

現況計劃圖(圖幅第

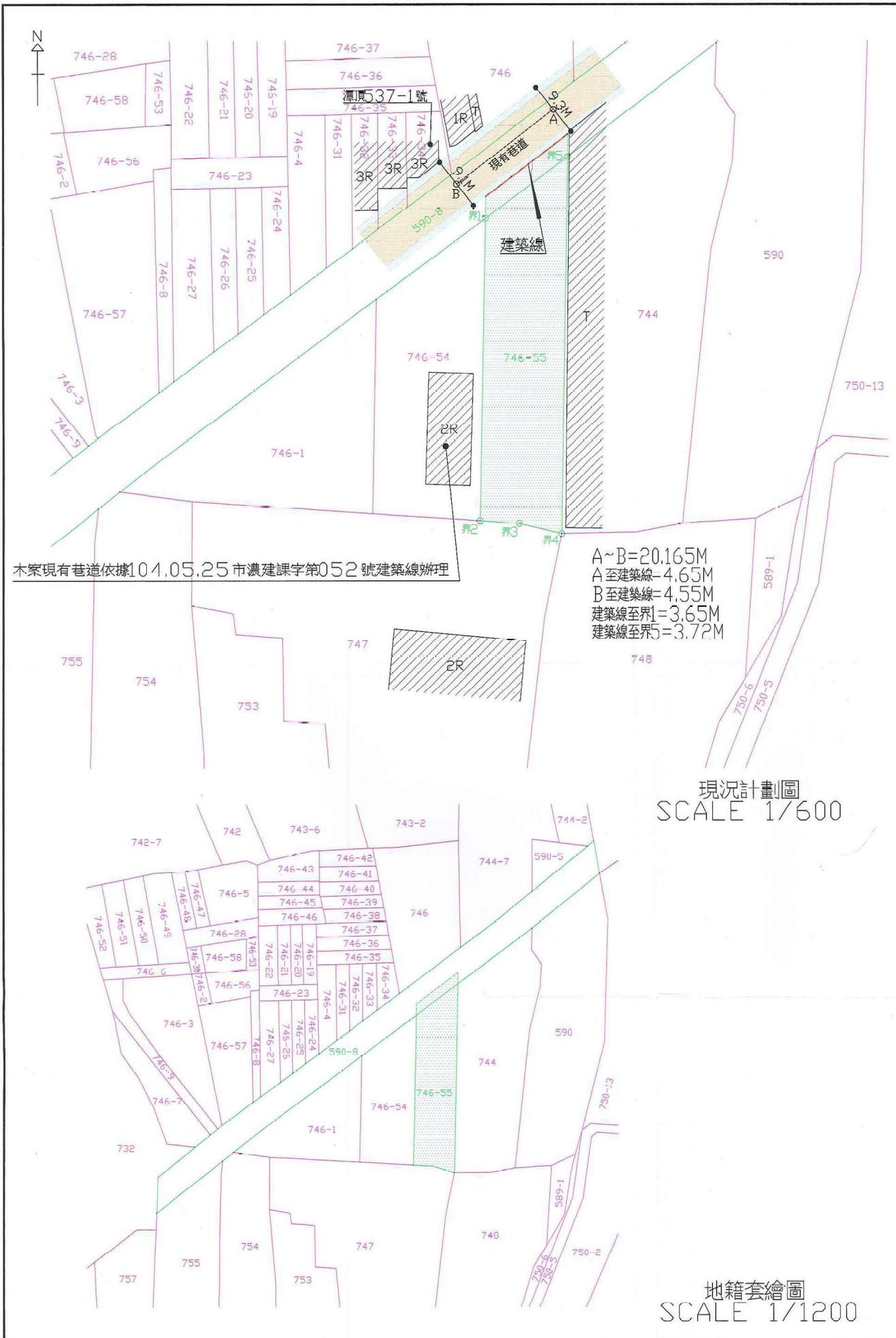
號)比例尺:一千二百分之一

地籍套繪圖(圖幅第

號)比例尺:

一千二百分之一
或六百分之一

套繪圖
1/1200



- ◎本第一類謄本係依照人工作業登記簿列印，僅供參考，其權利仍應以現土地登記簿記載為準。
- ◎資料管轄機關：臺南市新化地政事務所
- ◎本謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所 主任：許耀文
- ◎新化電謄字第052693號
- ◎中華民國八十年五月二十二日 十五時四十五分
- ◎本案係依照分層負責規定授權承辦人員胡純敏核發
- ◎申請資料：潭頂段0590-0008地號
- ◎申請類別：全部
- ◎頁次：第一頁，共二頁

登記次序		壹										
收日期	民國56年7月13日	民國	年	月	日	民國	年	月	日			
字號	化字 5999號	字號		字號		字號		字號				
登日期	民國56年10月6日	民國	年	月	日	民國	年	月	日			
原因	地籍登記											
原發日期	民國	年	月	日	民國	年	月	日	民國	年	月	日
地目	樹											
等則	樹											
面積	公頃	公畝	平方公尺	公頃	公畝	平方公尺	公頃	公畝	平方公尺	公頃	公畝	平方公尺
	零	壹	陸	伍	伍							
其他登記事項	空	白	自88年10月4日因辦理地籍資料電子處理作業截止記載									
登記者章	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類	農業區 特定目的事業用地											
地上建築改良物												
之建築												
備考	註：本區所有地籍資料 自88年10月4日因辦理地籍資料電子處理作業截止記載 台南縣地丁字第50913號非都市土地使用分區編定公告確定登記 85年11月10日補記 登簿 校對											
標示部已登記用紙頁數	壹											
所有權部已登記用紙頁數	壹											
他項權利部已登記用紙頁數												

台灣省台南縣土地登記簿

標示部第



- ◎本第一類謄本係依照人工作業登記簿列印，僅供參考，其權利仍應以現土地登記簿記載為準。
- ◎資料管轄機關：臺南市新化地政事務所
- ◎本謄本核發機關：臺南市臺南地政事務所 主任：許耀文
- ◎新化電謄字第052693號
- ◎中華民國：一〇八年五月二十二日 十五時四十五分
- ◎本案係依照分層負責規定授權承辦人員胡純敏核發
- ◎申請資料：潭頂段0590-0008地號
- ◎申請類別：全部
- ◎頁次：第二頁，共二頁

065



新市鄉潭頂段

小段伍及零捌地號(590/8)

主登記次序	壹	貳	參	肆
附記登記次序				
收日期	民國66年7月13日	民國73年6月23日	民國74年3月25日	民國74年3月25日
字號	化字 5919號	字 6978號	字 3046號	字 3046號
登日期	民國66年10月6日	民國73年8月2日	民國74年3月26日	民國74年3月26日
原因	繼承	繼承	登記	出賣
原發生日期	民國 年 月 日	民國73年6月1日	民國73年8月1日	民國73年2月1日
姓名	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國
所管者	臺南縣政府	臺南縣政府	臺南縣政府	臺南縣政府
住	臺南縣新市鄉潭頂段	臺南縣新市鄉潭頂段	臺南縣新市鄉潭頂段	臺南縣新市鄉潭頂段
權所	潭頂段巷弄	潭頂段巷弄	潭頂段巷弄	潭頂段巷弄
國民身分證號碼				
權利取得	全部	全部	全部	全部
權利範圍	全部	全部	全部	全部
義務人				
其他登記事項				
審狀字號	56代字第2221號	(73)化字第7880號	字第 號	74代字第499號
登記者	登簿 核對	登簿 核對	登簿 核對	登簿 核對
備考	查狀見附記量 登理者已把式 見主登記			

台灣省台南縣土地登記簿

所有權部第壹頁

自88年10月4日因辦理地籍資料電子處理作業截止記載

63

臺南市地籍異動索引

頁次:000002

申請資料項:地建號

列印時間:民國108年05月22日15時33分

地段: 潭頂段 地/建號: 0746-0055
 部別: 土地所有權部 登記次序: 0005 異動別: 新增
 登記日期: 104年12月07日 序號: 0041
 登記原因: 買賣 收件字號: 104年 新地普字 第132300號
 異動日期: 104年12月07日 權利人: 立瓏有限公司

地段: 潭頂段 地/建號: 0746-0055
 部別: 土地所有權部 登記次序: 0005 異動別: 刪除
 登記日期: 107年04月20日 序號: 0090
 登記原因: 買賣 收件字號: 107年 普跨(歸仁新化)字 第001050號
 異動日期: 107年04月20日 權利人: 立瓏有限公司

地段: 潭頂段 地/建號: 0746-0055
 部別: 土地所有權部 登記次序: 0006 異動別: 新增
 登記日期: 107年04月20日 序號: 0090
 登記原因: 買賣 收件字號: 107年 普跨(歸仁新化)字 第001050號
 異動日期: 107年04月20日 權利人: 博非科技股份有限公司

地段: 潭頂段 地/建號: 0746-0055
 部別: 土地他項權利部 登記次序: 0001-000 異動別: 新增
 登記日期: 107年05月07日 序號: 0036
 登記原因: 設定 收件字號: 107年 普跨(台南新化)字 第001850號
 異動日期: 107年05月07日 權利人: 台灣中小企業銀行股份有限公司

<<列印完畢>>

<<詳細權利狀態請查閱資料管轄機關之地籍資料>>

※注意：本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

【提案三附件3】

臺灣臺南地方法院 裁判書 -- 民事類

【裁判字號】 104,簡上,266
【裁判日期】 1051130
【裁判案由】 確認通行權存在等
【裁判全文】

臺灣臺南地方法院民事判決 104年度簡上字第266號

上訴人 台灣自來水股份有限公司

法定代理人 郭俊銘

訴訟代理人 黃溫信律師

黃紹文律師

徐美玉律師

被上訴人 立瓏有限公司（即林永昌之承當訴訟人）

法定代理人 莊素幸

訴訟代理人 王朝揚律師

複代理人 周于舜律師

上列當事人間確認通行權存在事件，上訴人對於中華民國104年11月11日本院新市簡易庭第一審判決（104年度新簡字第369號）提起上訴，本院於105年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

（一）按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查原審判決後，被上訴人林永昌於民國104年12月7日將臺南市新市區○○段000000地號土地所有權買賣移轉予立瓏有限公司，有土地登記謄本可稽（見本院卷第36頁）。茲據立瓏有限公司於105年1月22日具狀聲請代林永昌承當訴訟，且經兩造同意（見本院卷第34-35頁及第127頁背面），依前揭規定，自應准許。

（二）又上訴人之法定代理人於本院審理期間變更為郭俊銘，有經濟部函可證（見本院卷第125頁），並具狀聲明承受訴訟，合於民事訴訟法第175條規定，亦應准許。

乙、實體部分：

一、被上訴人起訴主張及於本院陳述：伊所有坐落臺南市新市區○○段000000地號土地（下稱746-55地號），與公路無適宜之聯絡，為一袋地；上訴人所有之同段590-8地號土地（下稱590-8地號），與伊之土地相毗鄰，地面鋪設柏油路面供公眾通行已久，可通行至公路，惟因上訴人於土地側邊留設寬約1.5公尺之邊溝，致伊無法經由該地通行至公路。而相同情況之同段764-54地號鄰地所有人，前已訴請本院103年新簡字第72號及103年度簡上字第168號判決，確認對上訴人之590-8地號土地之通行權存在，然伊請求以相同方式通行上訴人之土地，仍遭拒絕。又伊之土地為丁種建築用地，

日後興建工廠需臨接寬8公尺以上之道路，方能符合建築技術法規，爰比照前案，訴請確認對上訴人之590-8地號土地如附圖所示斜線面積29平方公尺之通行權存在，並得於該部分土地鋪設便道通行。上訴人雖以其土地為特定目的事業用地，不得變更供作通行使用云云，惟伊僅欲於原審判決准予通行之地面鋪設水泥便道，供人車進出使用，並無礙或變更上訴人土地之特定用途，且上訴人日後維修或埋設輸水幹管，如需使用該部分土地，伊願意於事畢後自行回復通行等語。原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊之590-8地號土地使用類別為特定目的事業用地，專供伊興辦自來水供輸事業使用，目前地底下埋設潭頂淨水廠三條大型輸水幹管，為供應大台南市區民生用水之重要管線，雖經臺南市新市區公所鋪設柏油路面供民眾通行，惟非屬既成道路，如未變更用途及使用類別，不得供作公眾通行使用。又土地側邊預留之邊溝，乃為供伊維修輸水管線工程使用，不應以無礙特定目的使用而變更其用途，亦據經濟部函復在卷。復依民法第787條規定及最高法院相關裁判要旨，袋地通行權之功能在解決袋地與公路無適宜聯絡之通行問題，不在解決袋地之建築問題，被上訴人以其746-55地號為工業區土地，擬興建工廠使用，請求通行伊之土地寬度，乃為解決其興建工廠之需，核與前揭規定不符。原審未查，而為其勝訴判決，於法未合等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人之746-55地號土地，與公路無適宜之聯絡，為一袋地。

(二)上訴人之590-8地號土地，與被上訴人之746-55地號土地相毗鄰。

(三)上訴人之590-8地號土地，為特定目的事業用地，現為上訴人潭頂淨水廠水管路專用地，地下埋設潭頂淨水廠輸水幹管，地面經臺南市新市區公所鋪設柏油路面，現為南144線道範圍，供公眾通行已久。

(四)被上訴人之746-55地號土地，地目為「田」，使用分區為「特定農業區」，使用地類別為「丁種建築用地」，面積769平方公尺。

(五)依據建築技術規則建築設計施工編第117條第1項第7款、第118條第1項第2、3款規定，及該第118條第1項第3款修正立法理由，非都市土地之丁種建築用地，建築廠房之樓地板面積之和超過50平方公尺，或總樓地板面積超過70平方公尺者，應臨接寬8公尺以上之道路，方符合建築技術規則。

(六)本院103年新簡字第72號及103年度簡上字第168號判決，確認被上訴人之鄰地即764-54地號土地所有人，對上訴人之590-8地號土地之通行權存在。

四、兩造爭執事項：

(一)上訴人之590-8地號土地，是否得供公眾通行使用？

1. 地面上供公眾通行使用，是否會妨礙其特定目的使用？

2. 如不妨礙其特定目的使用（地下埋設水管或其他設備），依現行法令地面上是否得供公眾通行使用？

(二)被上訴人請求通行上訴人之590-8地號土地及通行範圍，是

否有理由？

五、得心證之理由：

- (一)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。民法第787條定有明文。其立法目的乃在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，故此條文所定之鄰地通行權，僅須以所有人之土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用為其要件，至所有人之土地或周圍地之地目或使用類別，究為建地、農地、計畫道路用地或特定目的事業用地等，均非所問。
- (二)查本件被上訴人之746-55地號土地，與公路無適宜之聯絡，為一袋地，洵無爭執，依前揭規定，被上訴人自得通行周圍地以至公路。次查，被上訴人土地之周圍地，東、西、南側並無適當之通路可供通行，有現場照片可明（見原審卷第33-34頁）；北側毗鄰上訴人之590-8地號土地，現為上訴人潭頂淨水廠水管路專用地，地下埋設潭頂淨水廠輸水幹管，地面經臺南市新市區公所鋪設柏油，現為南144線道路範圍，供公眾通行已久等情，復據臺南市新市區公所函復明確（見原審卷第62-63頁），並為兩造不爭之事實。是以上訴人之土地現況，地面既已為公眾通行之區道，則被上訴人請求通行現有路面至公路，應屬對周圍地損害最少之處所及方法，亦堪認定。
- (三)上訴人雖以：其790-8地號土地為特定目的事業用地，依非都市土地使用管制規則，僅得供自來水相關事業使用，不得供民眾通行等情詞抗辯。惟民法第787條規範之周圍地，並未排除特定目的事業用地，前已敘明；且由上訴人之土地使用情況，地下埋設潭頂淨水廠輸水幹管，地面供公眾通行之狀態持續已久，顯示地面供民眾通行使用，並無礙其特定目的使用，自與前揭規則無違。況查，與被上訴人土地相鄰之同段764-54地號土地所有人，業經訴請本院103年新簡字第72號及103年度簡上字第168號判決，確認對於上訴人之590-8地號土地之通行權存在，並鋪設水泥便道使用之情，復據被上訴人提出鄰地使用照片（見本院卷第114-116頁），可資參佐，足認上訴人之土地提供予鄰地通行使用，於法無違。於不妨礙其特定目的使用之情況下，特定目的事業用地如符合民法鄰地通行權之周圍地要件，而兼供通行使用，即無涉其特定目的使用之變更，應為法之所許。至經濟部函復不應以無礙興辦事業計畫而變更使用之意見，核與本件並未涉及特定目的使用變更之情節，尚有未合，上訴人併援引為抗辯意旨，亦無可取。
- (四)又按袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用，是否為通常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途。故袋地為建地時，倘准許通行之土地，不敷袋地建築之基本要求，自不能謂已使袋地能為通常之使用（最高法院87年度台上字第2247號判例意旨參照）。再者，鄰地通行權之功能雖在解決與公路無適宜聯絡袋地之通行問題，不在解決袋地之建築問題，固不

能僅以建築法或建築技術上之規定，為酌定通行事項之基礎，但通行鄰地之目的既在使袋地得為通常之使用，是於袋地為建地時，即須將其建築需要列入考量；若准許通行之土地，不足敷袋地建築之基本需求，尚不能謂已使為建地之袋地為通常之使用（最高法院85年度台上字第3141號判例意旨參照）。

(五)據上，依兩造不爭執事項(四)、(五)所示，被上訴人之746-55地號土地，為非都市土地之丁種建築用地，面積769 平方公尺；依據建築技術規則建築設計施工編第117 條第1 項第7 款、第118 條第1 項第2、3 款規定，及該第118 條第1 項第3 款修正立法理由，非都市土地之丁種建築用地，建築廠房之樓地板面積之和超過50平方公尺，或總樓地板面積超過70 平方公尺者，應臨接寬8 公尺以上之道路，方符合建築技術規則等情事，既無爭議。則其為符合該地建築使用之基本需求，請求通行上訴人土地如附圖所示寬8 公尺之斜線面積29 平方公尺，亦符合其土地通常之使用。

(六)末按有通行權人於必要時，得開設道路，復為民法第788 條第1 項前段規定，而被上訴人對上訴人之590-8 地號土地，得行使民法第787 條之通行權，既經認定，則其因上訴人於土地側邊留設寬約1.5 公尺之邊溝，致無法順利通行，併請求於附圖所示斜線面積土地鋪設水泥便道，亦為通行所必要。且據被上訴人陳稱：上訴人日後維修輸水管線需使用該部分土地時，同意於事畢後自行回復通行等語（見本院卷第12 8 頁背面），復已兼顧上訴人公司自來水事業之使用權益，併應准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法鄰地通行權之規定，請求確認對於上訴人之590-8 地號土地如附圖所示斜線面積29平方公尺之通行權存在，並得於該部分土地鋪設便道通行，為有理由，原審為其勝訴判決，核無違誤。上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 105 年 11 月 30 日
 民事第二庭 審判長法官 蔡孟珊
 法官 劉秀君
 法官 陳淑卿

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 105 年 11 月 30 日
 書記官 張豐榮

地籍圖謄本

新化電謄字第004477號

土地坐落：臺南市新市區潭頂段746-55地號共1筆



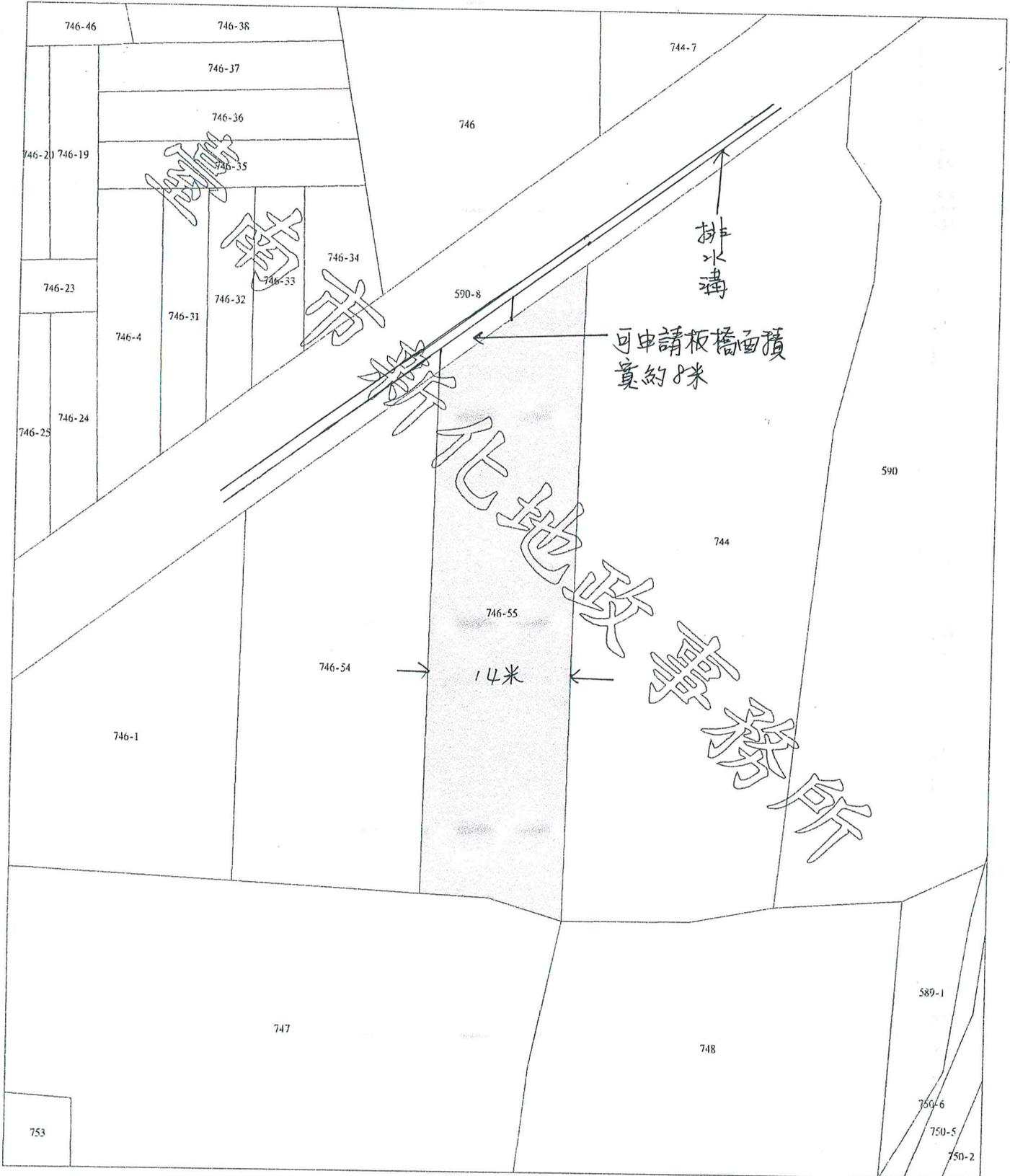
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關：臺南市新化地政事務所
本謄本核發機關：臺南市新化地政事務所
中華民國 107年01月12日11時47分

主任：鄭炳源



比例尺：1/500

原比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由鴻運家不動產開發有限公司自行列印
謄本種類碼：3SQXVDHN9LQ，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

查詢主文結果		確定	取消
裁判法院	臺灣臺南地方法院		
裁判類別	民事		
裁判案號	104 年新簡字第 369 號		
主文	確認原告就被告所有坐落臺南市新市區潭頂段五九〇之八地號土地如臺南市新化地政事務所民國一百零四年七月二十日法囑土字第四一九號土地複丈成果圖所示斜線部分，面積二十九平方公尺之土地有通行權存在，原告並得於該部分土地上開設道路以供通行。 訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元兩造各負擔二分之一。		
宣判日期	104/11/11		

- 說 1. 本資料 每日更新，提供最近 二個月內 宣判案件之主文資料。無法於明： 字別欄選取之字別，表示最近二個月內無該類案件。
2. 宣判已逾二個月之案件，請逕向原裁判書法院查詢。
3. 本資料 僅供參考，如與裁判原本不符，以裁判原本為準。

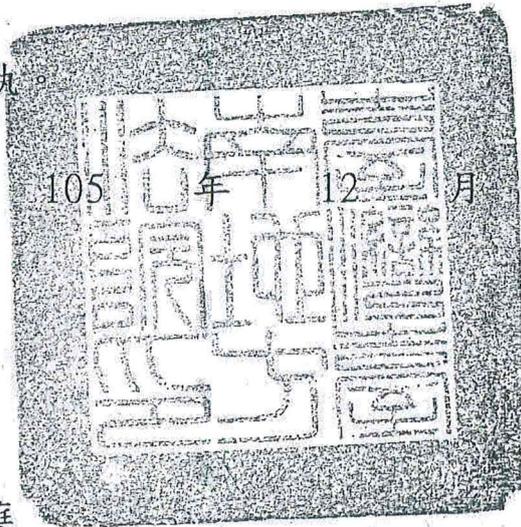
建議您使用800*600全彩及 Explorer 5.5 版本以上瀏覽器
 司法院 資訊管理處 製作。對於本系統功能有任何建議，歡迎來信。

臺灣臺南地方法院民事判決確定證明書

臺灣臺南地方法院就上訴人台灣自來水股份有限公司與被上訴人立瓏有限公司間104年度簡上字第266號（104年新簡字第369號）確認通行權存在等事件，於中華民國105年11月30日所為之第二審判決，業於105年11月30日確定，特予證明。

前給立瓏有限公司收執。

中 華 民 國 105 年 12 月 12 日



臺灣臺南地方法院民事庭

法官陳淑卿

11/19收

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事簡易判決

104年度新簡字第369號

原告 林永昌 住台南市南區美南街12號

訴訟代理人 王朝揚律師

複代理人 周于舜律師

被告 台灣自來水股份有限公司

設台中市雙十路二段2之1號

法定代理人 阮剛猛 住同上

訴訟代理人 徐美玉律師

黃紹文律師

黃溫信律師

上列當事人間請求確認通行權等事件，經本院於民國104年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告所有坐落臺南市新市區潭頂段五九〇之八地號土地如臺南市新化地政事務所民國一百零四年七月二十日法囑土字第四一九號土地複丈成果圖所示斜線部分，面積二十九平方公尺之土地有通行權存在。原告並得於該部分土地上開設道路以供通行。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元兩造各負擔二分

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，本件原告原起訴請求「確認原告就被告所有坐落於臺南市新市區潭頂段590-8地號土地內如起訴狀附圖所示黃色斜線部分面積50平方公尺（詳細面積以地政機關實測為準）之土地，有通行權存在。原告並得於如起訴狀附圖所示紅色斜線部分之土地上開設道路以供通行」，嗣於訴訟進行中，原告以書狀更正訴之聲明為請求「確認原告就被告所有坐落於臺南市新市區潭頂段590-8地號土地內如附圖（即臺南市新

中華民國

104年

9月

16日

台南縣新化地政事務所

主任 陳顯道

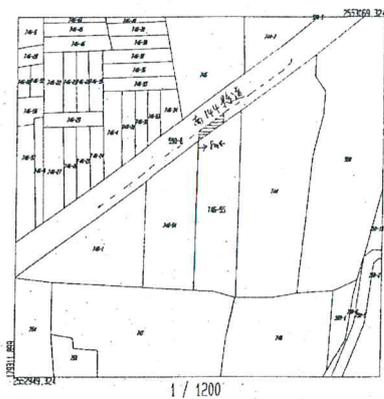
說明：本複丈成果圖僅供法院參考，不得發給土地所有權人。



比例尺

明說

※ 糾紛區域面積為 21.11



委託法院及文號：台南地方法院新市簡易庭
 備註事項：確認通行權
 收件日期及文號：104年9月24日 () () ()
 複丈日期：104年9月24日 () () () 法嘴土字第 411 號

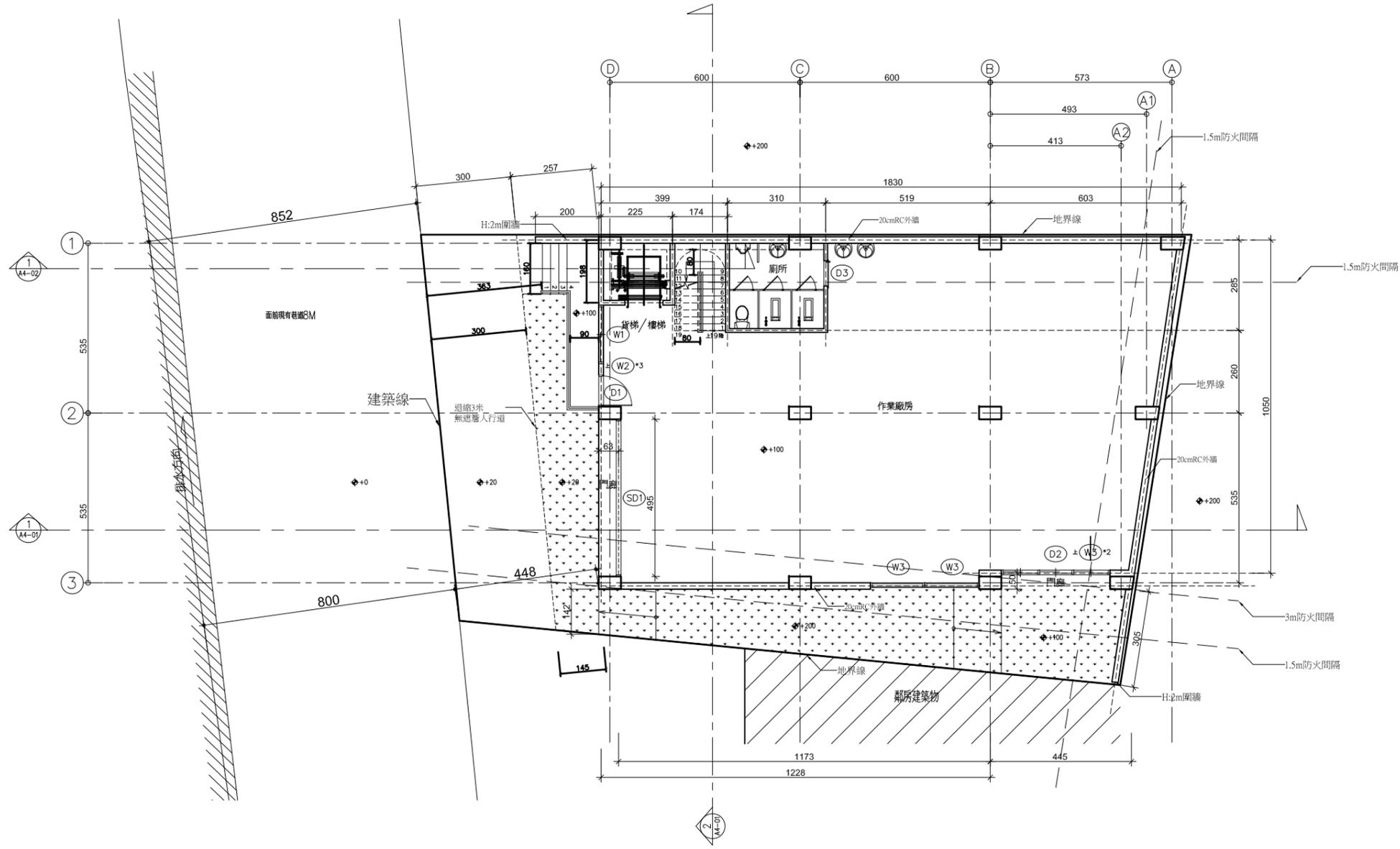
臺南縣新化地政事務所土地複丈成果圖
 土地座落：台南縣新市鎮頂段 小段 57-9 地號
 (149)
 (15)
 南院 庭長 吳長發 字第 65

秘書	技士 宋恩山
課長	技士 李定誠
工務課	技士 李定誠
104.09.18	技士 李定誠
檢查人員	技士 李定誠
複算人員	技士 李定誠
計算人員	技士 李定誠
複丈人員	技士 李定誠



牆面材料說明

	砌 / 2B 磚牆
	邊至邊之距離
	柱心至柱心之距離
	牆心至牆心之距離



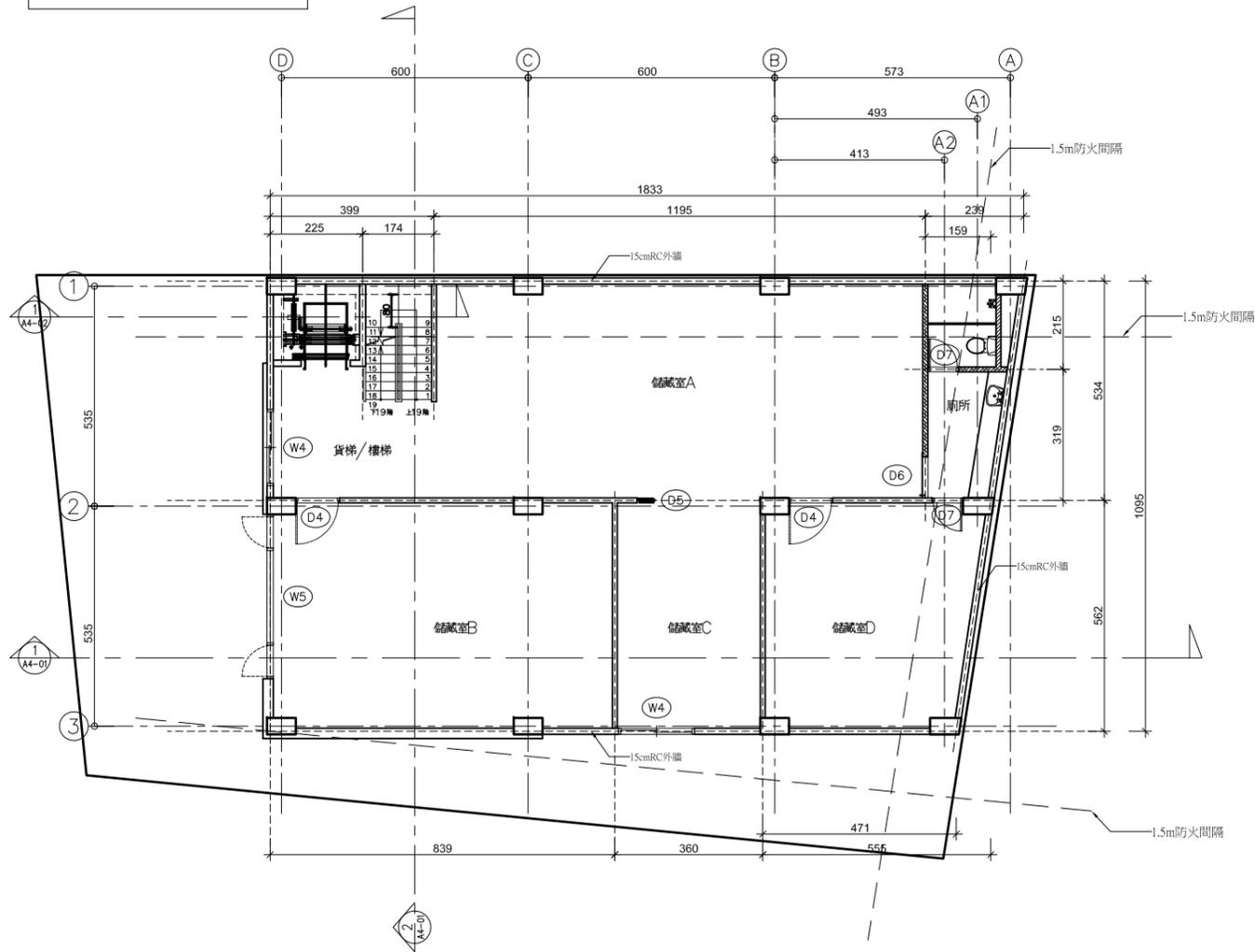
壹層配置平面圖 S: 1/80(A1)
H: 3.6M

面積計算表 單位: m ²	
(C-2 作業廠房)	
壹層平面	
門廊	$0.63 \times 5.35 + 0.5 \times 4.13 = 5.44 \text{ m}^2$
作業廠房	$11.73 \times 5.35 + 12.28 \times 2.6 + 5.19 \times 2.85 + (4.45 + 6.03) \times 10.5 / 2 = 164.5 \text{ m}^2$
廁所	$3.1 \times 2.85 = 8.84 \text{ m}^2$
貨梯/樓梯	$3.99 \times 2.85 = 11.37 \text{ m}^2$
總樓地板面積	$5.44 (\text{門廊}) + 164.5 (\text{作業廠房}) + 8.84 (\text{廁所}) + 11.37 (\text{貨梯/樓梯}) = 190.15 \text{ m}^2$

【提案四附件】

牆面材料說明

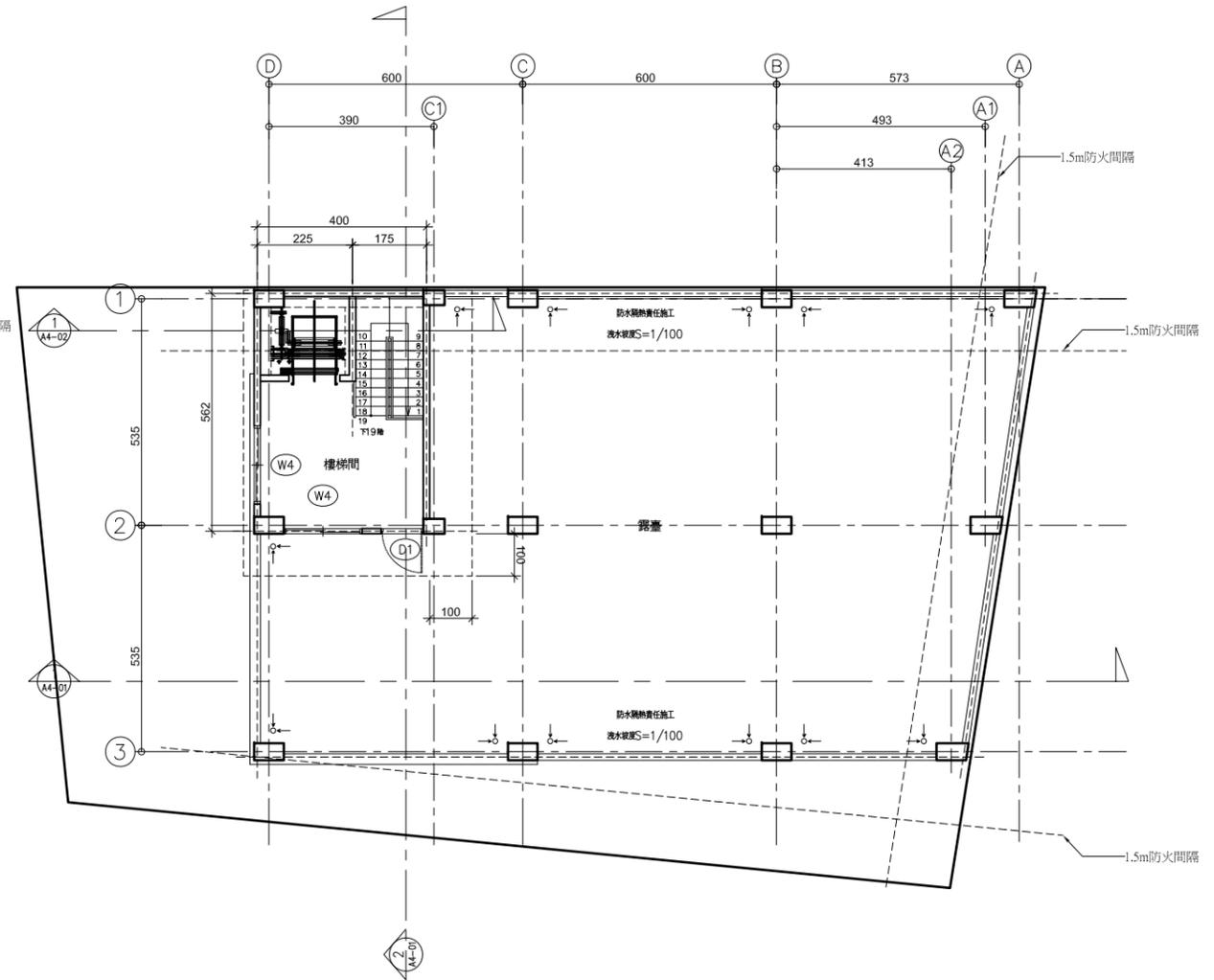
	砌/2B磚牆
	邊至邊之距離
	柱心至柱心之距離
	牆心至牆心之距離



貳層平面圖 S: 1/80(A1)

H: 3.6M

面積計算表 單位: m ²	
(C-2 儲藏室)	
貳層平面	
儲藏室A	11.95*5.34=63.81 m ²
儲藏室B	8.39*5.62=47.15 m ²
儲藏室C	3.6*5.62=20.23 m ²
儲藏室D	(5.55+4.71)*5.62/2=28.83 m ²
廁所	(1.59+2.39)*5.34/2=10.63 m ²
貨梯/樓梯	3.99*5.34=21.31 m ²
總樓地板面積	63.81(儲藏室A)+47.15(儲藏室B)+20.23(儲藏室C)+28.83(儲藏室D)+10.63(廁所)+21.31(樓梯間)=191.96 m ²



屋突層平面圖 S: 1/80(A1)

H: 3.6M

面積計算表 單位: m ²	
屋突層平面	
樓梯間	4*5.62=22.48 m ²
總樓地板面積	22.48 m ² < 25 m ² ... 免計樓地板面積

【提案四附件】

陳俊達建築師事務所

CHEN CHUN TA
ARCHITECT ASSOCIATE
台南市北區大興街 542 號
(06)258-6925
Email: arch.ta@msa.hinet.net

工程名稱

永康區東橋段 859、
860 地號廠房新建工程

圖號修正 REVISIONS

NO.	DATE	REVISION
01	108/05	

說明 GENERAL NOTES

工程顧問 CONSULTANT

圖名 DRAWING NAME	
公司 FIRM & ADDRESS	
日期 DATE	
設計 DESIGNED BY	
校對 CHECKED BY	
圖號 SCALE	

圖化

屋頂平面圖，綠化面積
示意圖，綠化面積計算表
戶外綠建材面積計算表

圖號 DRAWING NO.	A2-03
圖張數 SHEET NO.	7 / 20
圖名 SHEET NO.	
<P24>	

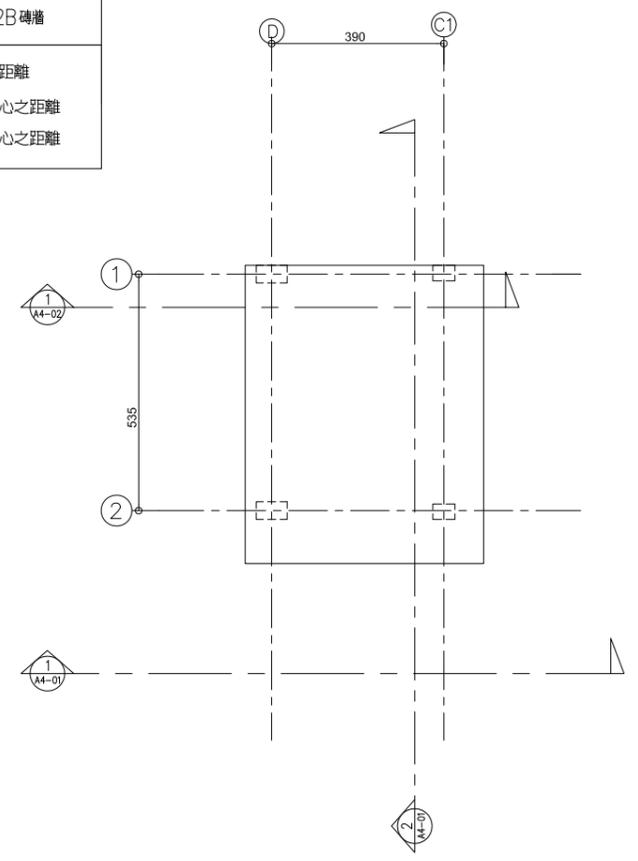
牆面材料說明

 砌 / 2B 磚牆

 邊至邊之距離

 柱心至柱心之距離

 牆心至牆心之距離



屋頂平面圖 S: 1/80(A1)
H: 3.6M

提案九：有關建築技術規則施工編(以下簡稱本編)第167條第3項規定略以：「…使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管機關核准者，得不適用無障礙建築物專章一部或全部規定」之執行方式，是否得以通案正面列舉使用類別作為免設置建築物無障礙設施之依據？俾利執行以避免每次都以個案提復核會議重覆討論，擾民費時。詳如說明，提請討論。(提案人：臺南市建築師公會)

說明：

- 一、有關建築物設置無障礙設施適用本編第167條第3項規定時，均以個案提復核會議決議方式處理，但103.5.26召開103年度第5次復核會議提案三決議(詳本提案附件)，通案認定凡新建或增建建築物之使用類組為C1組之「屠(電)宰場」用途者，其屠(電)宰作業空間免設置無障礙設施與設備。惟其附屬空間(辦公室、單身員工宿舍、員工餐廳、研究室及相關勞工福利設施等)仍須依規定設置無障礙設施與設備。
- 二、又歷次復核會議常討論確定免設置無障礙設施之使用用途種類如下：(依內政部營建署102.12.26營署建管字第1020083999號函釋規定，建築物供警、消人員備勤室使用於102年1月1日以後，應檢討建築物無障礙設施。)
 - (一)、非屬居室之儲藏室、機械室、配(受)電室或類似空間。
 - (二)、C類組作業廠房屬倉庫、無塵室、冷凍(藏)室等空間。

社團法人臺南市建築師公會意見：

- 一、本案採通案決議：新、增建建築物僅供下列用途之空間，得免設置建築物無障礙設施，免提復核會議討論：
 - (一)、非屬居室之儲藏室、機械室、配(受)電室或類似空間。(103.3.12營署建管字第1030008837號函釋)
 - (二)、C類組作業廠房屬倉庫、無塵室、屠宰場、冷凍(藏)室等空間。
- 二、個案於適用上揭通案決議如仍有疑義，得再提復核會議討論。

決議：本案採通案決議：

- 一、新、增建建築物僅供下列用途之空間，依建築技術規則建築設計施工編第167條第3項規定，屬於使用用途特殊，

<主文 p10>

總頁碼: 10

得免設置建築物無障礙設施，免提復核會議討論：

(一) 非屬居室之儲藏室、機械室、配(受)電室、電信機房
消防設備空間、雨水貯留設施、蓄(污)水設施或類
似空間。(103.3.12營署建管字第1030008837號
函釋)

(二) C類組作業廠房屬倉庫、無塵室、屠宰場、冷凍(藏)
室等空間。

二、個案於適用上揭通案決議如仍有疑義，得再提復核會議
討論。

<主文 p11>

總頁碼: 11

<P26>