

新竹市建築管理自治條例第四條執行規定草案總說明

- 一、建築法規認定現有巷道，其目的在於供為指定建築線之用，指定建築線目的在於供為建築基地之境界線之用。新竹市(以下稱本市)轄區內，存有許多私有權通路之「現有巷道」，該等道路依建築法規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道路，與因時效而形成之「既成道路」不同，並不發生現有巷道範圍內土地有公用地役關係之效力。私有權通路之「現有巷道」，未完成徵收程序前，易造成使用上及權利上之糾紛，或因地理環境或人文狀況改變，情事變更，轉換其原有功能，或無繼續供公眾通行之必要認定，或原道路所有權人發生分割、移轉情形，造成權屬關係複雜，造成使用或處分上糾紛。此種情形不但易衍生行政救濟案件，影響土地利用，同時對國家、社會整體土地利用與管理也有不利影響。新竹市政府為依建築法規認定現有巷道之寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要，達成建築管理目的，特訂定此規定。
- 二、本案為新法。
- 三、其他縣市處理情形：
基隆市、新北市、台東縣、宜蘭縣、台南市，皆訂有類似規定。
- 四、本辦法共計六條，其訂定說明如下：
 - 第一條：本規定之立法目的及執行依據。
 - 第二條：現有巷道申請人應負擔之公眾通行及公益責任。
 - 第三條：透過資訊揭露及公示效果，確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向本府以書面陳述意見，以主張或維護其權利。
 - 第四條：結合建立土地參考資訊檔。
 - 第五條：本自治條例第四條第一項第五款規定之證明文件。
 - 第六條：本自治條例第四條第一項第六款規定之證明文件。

新竹市建築管理自治條例第四條執行規定草案

條 文	說 明
<p>一、新竹市政府(以下簡稱本府)為執行新竹市建築管理自治條例(以下簡稱本自治條例)第四條第二項規定事項，特訂定本辦法。</p>	<p>本規定之立法目的及執行依據。</p>
<p>二、建築基地面臨現有巷道指定建築線，依本自治條例規定退讓時，其屬申請人持有土地及新竹市(以下簡稱本市)經管公有土地，應由申請人於取得使用執照前，依道路主管機關標準完成排水系統，並將建築基地面前同寬範圍內出入通路鋪設柏油路面供公眾通行使用。</p> <p>現有巷道因地形或其他特殊情形，依道路中心線為基準指定建築線顯有困難，或有影響交通或公共安全之虞者，退縮寬度得由道路對側境界線單邊退縮達到本自治條例規定寬度，或由本府指定牆面線令其退縮建築。</p>	<p>現有巷道申請人應負擔之公眾通行及公益責任。</p>
<p>三、建築基地依本自治條例第四條第一項第一、五、六款規定申請認定之巷道，如因地理環境或人文狀況供公眾通行之功能，尚未發生法律上效果，除檢具申請文件外，應在本府及申請基地所在地之區公所公布欄公告三十日，並於巷道地點適當位置張貼公告。</p> <p>公告期間內無人提出異議時，本府得於公告期滿後，以書面許可申請人之申請；有人提出異議時，本府得以書面許可申請人部分之申請或駁回其申請。</p>	<p>一. 透過資訊揭露及公示效果，降低資訊不對稱及提高不動產市場的健全度，以法定的公開方式表現出來，而使公眾能夠察知，始產生第三人的信賴等法律效果。</p> <p>二. 確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向本府以書面陳述意見，以主張或維護其權利。</p>
<p>四、建築基地依本自治條例第四條第一項第二款及第三款規定申請認定之巷道，本府得依土地參考資訊檔作業要點，建立土地資訊。</p>	<p>一. 結合建立土地參考資訊檔，以利各級政府機關建置與土地或建物有關之資訊，提供相關機關及社會大眾參考使用，並達到土地、建物資訊單一窗口服務之功能。</p> <p>二. 以法定的公開方式表現出來，而使公眾能夠察知，始產生第三人的信賴等法律效果。</p>

五、建築基地依本自治條例第四條第一項第五款規定申請認定之巷道，除本自治條例第三條規定外，申請人應一併提供下列文件：

- (一) 擬認定巷道範圍之實測現況圖、建築物地籍套繪圖及依據本自治條例第五條規定之退縮範圍，標明現況巷道之寬度、路名、門牌，並由依法登記開業建築師或測量技師簽章，其比例尺原則不得小於五百分之一。
- (二) 建築基地及擬認定現有巷道路段土地最近三個月地政機關核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本（含所有權部及他項權利部之權利人清冊）。
- (三) 建築基地或道路沿線二戶以上之門牌歷史資料，或以沿線房屋繳稅證明、水電證明等其他足資證明該路段已通行達二十年以上之文件。
- (四) 距申請時至少二十年以上及最近之航測地形圖、空照圖或臺灣地區像片基本圖或其他足資證明該道路位置之圖資。
- (五) 巷道內部兩側存在之合法建築物證明文件，應檢附下列證明文件之一：
 1. 依土地法規定辦理建物所有權第一次登記之建築物。
 2. 依建築法規定領得使用執照之建築物。
 3. 依建築法第九十八條及第九十九條不適用建築法全部或一部之規定，分別經行政院或直轄市、縣（市）主管建築機關許可之建築物。
 4. 實施建築管理前已建造完成之合法房屋。
 5. 中華民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前已建築完成，並領有建造執照之建築物。

建築基地依本自治條例第四條第一項第五款規定申請認定之巷道應檢附之證明文件。

六、申請認定本自治條例第四條第一項第六款規定之巷道，由本府道路主管機關，依下列各款情形出具證明：

- (一) 已執行該道路開闢、養護或管理達二十年以上。
- (二) 屬公路解編後之巷道，並經道路主管機關認定通行事實存在之證明。
- (三) 依新竹市道路命名及門牌編釘辦法命名之路、街、巷、弄，並由道路主管機關管理養護者。

前項證明文件，如因地理環境或人文狀況供公眾通行之功能，尚未發生法律上效果，本府得請申請人比照前項規定提供補充資料。

一、建築基地依本自治條例第四條第一項第六款規定申請認定之巷道應檢附之證明文件種類。

二、鑑於供公眾通行之「現有巷道」法律地位，屬拘束性之確認，對土地所有權賦予社會拘束義務之性質，限制其使用，負有供公眾通行之負擔，對人民之財產權利發生限制，尤其直接、嚴重。參依民事訴訟法第 277 條規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」之法理，若因地理環境或人文狀況供公眾通行之功能，尚未發生法律上效果，行政機關對調查方法之裁量權，即得運用各種合法而必要之方法實施調查，包括得要求申請人提供相關參考事證。