

臺北市政府 102.08.15. 府訴二字第 10209122400 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因使用市有土地支付補償金等事件，不服臺北市政府財政局民國 100 年 9 月 28 日北市財管字第 10032441900 號函、102 年 1 月 31 日北市財管字第 10230274100 號函及原處分機關文山

土字第 xxx 號土地複丈成果圖、102 年 3 月 22 日文山字第 049100 號分割登記案及 102 年 5 月 3 日

文山字第 081740 號建物基地號變更登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於臺北市政府財政局 100 年 9 月 28 日北市財管字第 10032441900 號函、102 年 1 月 31 日

北市財管字第 10230274100 號函及原處分機關文山土字第 xxx 號土地複丈成果圖部分，訴願不受理。

二、關於原處分機關 102 年 3 月 22 日文山字第 049100 號分割登記案及 102 年 5 月 3 日文山字第 081

740 號建物基地號變更登記案部分，訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○、○○建號建物（重測前為本市木柵區○○段○○小段○○、○○建號，門牌：本市文山區○○街○○號○○、○○樓；下稱系爭建物），基地坐落於本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○地號〔重測前為本市木柵區○○段○○小段○○地號，為民國（下同）72 年間地籍圖重測併同辦理使用分區逕為分割後改編；其中○○地號土地，下稱系爭土地〕，係訴願人於 72 年 11 月 25 日及同年 28 日向原所有權人○○○以買賣取得土地及建物所有權並登記在案。因本府財政局經管之本市文山區○○段○○小段○○地號部分市有土地，前經該局派員現場勘查，似有遭私有建物占用情形，該局乃以 100 年 8 月 18 日北市財管字第 10032240800 號函向原處

分機關申請鑑界，經原處分機關於 100 年 9 月 14 日實地測量並於 100 年 9 月 16 日核發文山土

字第 xxx 號土地複丈成果圖在案。本府財政局據以查認訴願人系爭建物占用系爭市有土

地之部分面積為 4.25 平方公尺，依民法第 179 條及臺北市市有財產管理自治條例第 17 條第 2 項規定，應返還其占用期間自 95 年 10 月 1 日起至 100 年 9 月 30 日止之使用補償金，乃

於 100 年 9 月 28 日北市財管字第 10032441900 號函通知訴願人，應即停止占用行為，並

義 100 年 10 月 25 日前繳納使用補償金計新臺幣 5 萬 7,900 元。嗣訴願人對該鑑界成果有疑

10 義，爰由本府財政局依地籍測量實施規則第 221 條規定，申請再鑑界，嗣本府地政局土地開發總隊於 101 年 9 月 26 日會同原處分機關實地複丈完畢，檢測原鑑界成果皆無誤，於

1 年 12 月 12 日會同原處分機關、本府財政局及訴願人於現場辦理再鑑界完竣。經本府地政局以 102 年 1 月 4 日北市地發字第 10230005900 號函移送再鑑界土地複丈成果圖予原處分機關，並由原處分機關核發本府財政局在案。惟訴願人對再鑑界測定之界址點不服，主張係因 72 年地籍重測錯誤致重測後系爭建物部分占用市有土地，於 102 年 1 月 24 日向本

府財政局提出陳情，經該局以 102 年 1 月 31 日北市財管字第 10230274100 號函復訴願人在案。

二、嗣系爭土地之部分共有人即案外人○○○等 22 人於 102 年 2 月 20 日依土地法第 34 條之 1 規

定，以臺北市中山地政事務所跨所收件文山土字第 94 號土地複丈及標示變更登記申請書，申辦系爭土地標示分割及登記。案經原處分機關依申請人指示範圍辦理測量，審查上開登記申請符合土地法第 34 條之 1 及地籍測量實施規則第 205 條等相關法令規定，將○○地號土地分割為○○及○○地號土地，以 102 年 3 月 22 日收件文山字第 049100 號辦竣登記在案，並依地籍測量實施規則第 213 條規定，以 102 年 3 月 27 日北市古地測字第

1023

0379700 號函通知訴願人及其他土地共有人辦理書狀換給登記。

三、嗣系爭土地之部分共有人即案外人○○○，於清查產權時發現系爭土地上之訴願人所有系爭建物坐落現況與地籍圖核對不符，於 102 年 4 月 24 日申請原處分機關查明並逕為更正登記。經原處分機關核對相關圖籍資料，發現系爭建物坐落地號與實際不符，係建物坐落地號於地籍圖重測時轉載錯誤。原處分機關乃查明後依土地登記規則第 89 條規定，以 102 年 5 月 3 日文山字第 081740 號逕為辦理系爭建物基地號變更為同地段○○地號辦竣登記在案，並以 102 年 5 月 6 日北市古地測字第 10230546001 號函通知訴願人辦理書狀換給

登

記。訴願人不服前揭本府財政局 100 年 9 月 28 日北市財管字第 10032441900 號函、102 年 1

月 31 日北市財管字第 10230274100 號函、原處分機關文山土字第 xxx 號土地複丈成果圖、102 年 3 月 27 日北市古地測字第 10230379700 號函及 102 年 5 月 6 日北市古地測字第 1023054

6001 號函，於 102 年 5 月 20 日向本府提起訴願，6 月 10 日、6 月 13 日及 8 月 12 日分別補充訴

願理由及補正訴願程式，並據本府財政局及原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於本府財政局 100 年 9 月 28 日北市財管字第 10032441900 號函、102 年 1 月 31 日北市財管

字第 10230274100 號函及原處分機關文山土字第 726 號土地複丈成果圖部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

地籍測量實施規則第 221 條第 1 項規定：「鑑界複丈，應依下列規定辦理：一、複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。二、申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。三、申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。」

行政法院 47 年度判字第 43 號判例：「人民之提起行政爭訟，惟對於中央或地方官署之行政處分，始得為之。所謂行政處分，係指官署所為之單方行政行為而能發生公法上之效果者而言。是官署之行政處分，應惟基於公法關係為之，其基於私經濟之關係而為之意思表示或通知，僅能發生私法上之效果，自非行政處分。人民對之如有爭執，應依民事訴訟程序訴請裁判，不得以行政爭訟手段，提起訴願及行政訴訟。」

最高行政法院 51 年判字第 226 號判例：「……地政事務所所為之測量工作，尤不能視為被告官署之處分，既無行政處分之存在，原告自不得以行政爭訟方式，請求救濟…

..。』

二、查上開本府財政局 100 年 9 月 28 日北市財管字第 10032441900 號函之內容，係本府財政局

因訴願人無權占用市有土地，向訴願人請求給付占用期間之使用補償金，該局基於私法關係而為之意思表示，訴願人對之有所爭執，乃屬私權爭執，不得以行政爭訟手段提起訴願尋求救濟。又上開本府財政局 102 年 1 月 31 日北市財管字第 10230274100 號函，係就

訴願人陳情使用本市文山區○○段○○小段○○地號市有土地疑義乙案之說明，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。另鑑界複丈申請人對鑑界結果如有異議，應向登記機關申請再鑑界，對再鑑界結果如有異議，應向司法機關訴請處理，為地籍測量實施規則第 221 條第 1 項所明定。查本案關於原處分機關文山土字 xxx 號土地複丈成果圖部分，訴願人就該鑑界結果如有異議，應依上開規定辦理，尚非訴願救濟範圍內之事項。是訴願人就上開 2 函及土地複丈成果圖，遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

貳、關於 102 年 3 月 22 日文山字第 049100 號分割登記案及 102 年 5 月 3 日文山字第 081740 號建物

基地號變更登記案部分：

一、查本件訴願人雖就原處分機關 102 年 3 月 27 日函提起訴願，惟揆其真意，應係對原處分機關 102 年 3 月 22 日辦竣之文山字第 049100 號分割登記案不服，且原處分機關未查告上開函

之送達日期，訴願期間無從起算，本件訴願應無逾期問題；另查訴願人雖就原處分機關 102 年 5 月 6 日基地號變更權利書狀換給通知書提出訴願，惟揆其真意，應係對原處分機關 102 年 5 月 3 日辦竣之文山字第 081740 號建物基地號標示變更登記案不服，合先敘明

。

二、按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」

地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 6 款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……六、共有土地之協議分割、合併者，由共有人全體申請。但合併或標示分割，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請。」

土地登記規則第 69 條第 1 項前段規定：「由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。」第 89 條規定：「申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基

地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。前項登記，除建物所有權人申請登記者外，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。」第 92 條第 2 項規定：「建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。」

土地法第 34 條之 1 執行要點第 5 點第 1 項規定：「共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。」第 6 點第 1 項規定：「本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準.....。」

三、本件訴願及補充理由略以：

(一) 案外人○○○等人申辦此案前未與○○地號所有土地持分人溝通分割事宜，有失公平、公開原則，且將○○地號分割為○○及○○地號兩筆土地，房屋建物坐落在不同地點，以致訴願人在○○地號土地持分原為 14.7 坪，分割後變為不到 1 坪，嚴重侵犯訴願人權益，請求撤銷。

(二) 原處分機關來函敘明本市文山區○○段○○小段○○地號土地上建物坐落地號似有不符，然本地號及建物經原處分機關多次測量均未發現有不符之情況，是否作業錯誤？

四、查原處分機關以 102 年 2 月 20 日收件文山字第 94 號登記案，受理案外人○○○等 22 人申請

將其等共有之系爭土地辦理土地標示分割及登記，經原處分機關審核符合土地法第 34 條之 1、地籍測量實施規則第 205 條及土地法第 34 條之 1 執行要點第 5 點、第 6 點規定，並依

案外人○○○等人指示，按訴願人所有系爭建物左右兩側以牆壁中心為界，後方以○○街○○號建物後方圍牆延伸至系爭建物後院兩側牆壁中心為界方式，辦理分割出○○及○○地號，於 102 年 3 月 22 日以文山字第 049100 號案辦竣登記；另查文山區○○段○○小

段○○地號土地共有人○○○發現訴願人所有系爭建物坐落地號與實際不符申請更正，經原處分機關核對相關圖籍資料發現系爭建物基地坐落確有不符，乃依土地登記規則第 89 條規定查明後逕為辦理基地號變更登記，有土地複丈及標示變更登記申請書及土地所有權一覽表、○○○申請書、土地逕為登記申請書、系爭建物及土地之人工登記簿、建物測量成果圖、地籍參考圖、地籍套繪都市計畫使用分區圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張案外人○○○等人申辦此案前未與○○地號所有土地持分人溝通分割事宜

云云。按土地法第 34 條之 1、執行要點第 5 點、第 6 點及地籍測量實施規則第 205 條規定

，共有土地標示分割之申請得由共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，尚無須與全體共有人溝通之規定。查案外人○○○等 22 人申請本市文山區○○段○○小段○○地號土地標示分割登記，該地號土地共有人合計 36 人，案外人○○○等 22 人合計持分 5454/10000，經原處分機關審核符合前揭規定，乃依○○○等人指示，以訴願人所有系爭建物左右兩側以牆壁中心為界，後方以○○街○○號建物後方圍牆延伸至系爭建物後院兩側牆壁中心為界，辦理分割出○○及○○地號，嗣辦竣土地標示變更登記後，依土地登記規則第 69 條規定通知訴願人辦理書狀換給登記，並無違誤。訴願主張，尚難採據。又訴願人主張○○地號分割為○○及○○地號兩筆土地致建物坐落在不同地點乙節，按本件係土地標示分割登記，而土地標示部分割與建物坐落地點之認定無涉；另訴願人主張○○地號土地持分權益受侵害乙節，查分割前訴願人所有○○地號土地（登記面積為 1296 平方公尺）持分為 3/80 持分面積約 48.6 平方公尺；分割後訴願人所有○○及○○地號土地（登記面積分別為 101 及 1,195 平方公尺）各持分 3/80 持分面積分別約 3.79 及 44.81 平方公尺，合計約 48.6 平方公尺，則訴願人於分割前後各筆土地權利範圍並未減少。訴願主張，均不足採。

六、至訴願人主張原處分機關來函敘明本市文山區○○段○○小段○○地號土地上建物坐落地號似有不符，然本地號及建物經原處分機關多次測量均未發現有不符云云。按基地號變更得由登記機關查明後逕為辦理變更登記。前項登記，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀，此為土地登記規則第 89 條所明定。查本件因案外人○○○申請原處分機關查明系爭建物坐落地號，嗣原處分機關查明如事實欄所述，自得依前揭土地登記規則第 89 條規定逕為辦理系爭建物基地號變更登記案並通知訴願人辦理書狀換給登記。縱令系爭建物經原處分機關多次測量均未發現基地號有不符，亦無礙本件原處分機關於查明後依法逕為辦理變更登記，訴願主張尚難採作對其為有利之認定。從而，原處分機關所為土地分割登記及建物基地號變更登記，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 8 月 15 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）