臺北市政府 102.12.27.　府訴二字第 10209198200 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○

原 處 分 機 關　臺北市中山地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 102 年 9 月 25 日內湖字第 236470 號登記案，提起

訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為本市內湖區○○段○○小段 xxxx 建號建物及其坐落之同段同小段○○○○地號土地（下稱系爭土地，權利範圍：356/10,000）之所有權人。本府地政局土地開發總隊（下稱開發總隊）因辦理案外人○○股份有限公司申請案，查得系爭土地依據本府民國（下同）71 年 4 月 26 日(71)府工二字第 13432 號公告發布實施之「修訂內湖區○○路以北（○○商工）附近地區細部計畫（通盤檢討）案」，涉及兼有「第二種住宅區」及「第二種住宅區（實施山坡地開發建築要點地區）」之不同使用分區管制情形，經查調相關圖籍資料，並於 102 年 7 月 30 日會同本府都市發展局至現場會勘檢測後，乃依都市計畫法第 23 條、第 32 條、平均地權條例施行細則第 3 條、臺北市都市計畫樁測定及管理要點第 5 點等規定辦理系爭土地逕為分割，嗣以 102 年 9 月 18 日北市地發控字第 10230549700 號函檢送分割測量成果等資料，請原處分

機關辦理分筆登記。案經原處分機關以 102 年 9 月 25 日內湖字第 236470 號登記案辦竣系爭土地

分割標示變更登記在案，即訴願人所有系爭土地之地號分割為○○及○○，並以 102 年 9 月 30 日北市中地測字第 10231529801 號函檢送逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書通知訴願人換發權利書狀。訴願人不服，於 102 年 10 月 29 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖敘明不服原處分機關 102 年 9 月 30 日北市中地測字第 10231529801 號函，惟

該函僅係原處分機關將系爭土地分割標示變更登記之結果及得辦理換發權利書狀事宜通知訴願人，尚非行政處分，揆其真意，應係對原處分機關 102 年 9 月 25 日內湖字第 236470

號登記案不服，合先敘明。

二、按都市計畫法第 19 條規定：「主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。」第 23 條規定：「細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。」第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。」第 32 條規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」

行政程序法第 103 條第 5 款規定：「有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：.....五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。」

平均地權條例施行細則第 3 條第 1 項規定：「本條例施行區域內之都市土地範圍及其土地使用分區與公共設施用地界線，應由直轄市或縣（市）主管機關依都市計畫法第二十三條規定，釘立界樁及中心樁，並計算座標後點交地政機關，於辦理規定地價或重新規定地價前，據以逕行辦理地籍測量及分割登記。但都市計畫界樁及中心樁，在公告地價前六個月以內點交者，得俟規定地價或重新規定地價後三個月內辦理完竣。」

臺北市都市計畫樁測定及管理要點第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為維護本市都市計畫樁之完整與精度，保障公私權益，特訂定本要點。」第 5 點規定：「樁位測定時應注意事項如下：.....（五）實施本市山坡地開發建築要點地區及住宅區分類界線，由本府地政處土地開發總隊（以下簡稱開發總隊）提供地籍抄圖，經發展局轉套

繪確定後，檢還據以分割。」

臺北市政府地政局土地開發總隊暨各地政事務所辦理逕為分割與登記案件注意事項第 9 點規定：「土地開發總隊於逕為分割成果確定後，應即函送轄區地政事務所辦理標示變更登記，並函送相關單位釐正圖籍資料及副知用地單位或申請人.....。」第 11 點規定：「各轄區地政事務所之地籍資料課辦竣標示變更登記後，應列印換發書狀通知書，移送測量課辦理訂正地籍圖。測量課訂正地籍圖完竣後，應掛號寄發通知書通知權利人辦理書狀換發事宜。 .....。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關未給予訴願人陳述意見機會。又依臺北市政府 71 年 4 月 26 日(71)府工二字第 13432 號公告發布實施之「修訂內湖區○○路以北（○○商工）附近地區細部計畫（通盤檢討）案」相關資料，系爭土地即已劃分為不同使用分區，原處分機關卻於 31 年後始辦理分割標示變更登記，致訴願人無從知悉系爭土地使用分區已有所變更，且使用分區變更對訴願人爾後申請都市更新之權利亦可能受到影響，原處分應予撤銷。

四、查訴願人所有系爭土地經開發總隊查得涉及兼有「第二種住宅區」及「第二種住宅區（實施山坡地開發建築要點地區）」之不同使用分區管制情形，乃依都市計畫法第 23 條、第 32 條、平均地權條例施行細則第 3 條及臺北市都市計畫椿測定及管理要點第 5 點規定辦理逕為分割後，以 102 年 9 月 18 日北市地發控字第 10230549700 號函檢送分割測量成果等

資料，請原處分機關辦理分筆登記。案經原處分機關以 102 年 9 月 25 日內湖字第 236470 號

登記案辦竣在案。原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關未給予訴願人陳述意見機會。又依本府 71 年 4 月 26 日(71)府工二字第 13432 號公告發布實施之「修訂內湖區○○路以北（○○商工）附近地區細部計畫（通盤檢討）案」相關資料，系爭土地即已劃分為不同使用分區，原處分機關卻於 31 年後始辦理分割標示變更登記，致訴願人無從知悉系爭土地使用分區已有所變更，且使用分區變更對訴願人爾後申請都市更新之權利亦可能受到影響云云。按依都市計畫法第 23 條及平均地權條例施行細則第 3 條第 1 項規定，地政機關係依據已確定之都市計畫逕行辦理地籍測量及分割登記，其意旨乃在使地籍資料與實際都市計畫使用分區相符；而原處分機關非都市計畫之權責機關，都市計畫範圍之劃定及變更，非原處分機關所得審究，其僅得依開發總隊檢送之逕為分割測量成果等資料依職權辦理分筆登記。次按行政程序法第 103 條第 5 款規定，行政處分所根據之事實客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見機會。查本件原處分機關係依據 71 年 4 月 27 日零時起生效確定之「修訂內湖區○○路以北（○○商工）附近地區細部計畫（通盤檢討）案」辦理系爭土地分割標

示變更登記，而該細部計畫案已生效之事實屬客觀上明白足以確認，則原處分機關依前揭都市計畫法第 23 條、平均地權條例施行細則第 3 條第 1 項及行政程序法第 103 條第 5 款規定，依職權辦理逕為分割登記，洵屬有據，難謂其未給予訴願人陳述意見機會與法不合。復查系爭土地自 71 年 4 月 27 日細部計畫案生效時，即已涉及兼有「第二種住宅區」及「第二種住宅區（實施山坡地開發建築要點地區）」之不同使用分區管制，並非迄至原處分機關辦理系爭土地分割標示變更登記始涉及不同使用分區管制，有本府 71 年 4 月 26 日(71)府工二字第 13432 號公告發布實施之「修訂內湖區○○路以北（○○商工）附近地區細部計畫（通盤檢討）案」附卷可稽，是該細部計畫案自 71 年 4 月 26 日業已公告周知。又原處分僅係依據已確定之都市計畫內容，將系爭土地之地號由○○分割登記為○○及○○，訴願人如認為細部計畫案內所劃定之使用分區變更將影響其申請都市更新權利，應依都市計畫法第 19 條規定，於細部計畫案公開展覽期間，向該管直轄市、縣市政府提出意見；或依都市計畫相關規定於都市計畫實施一定期間後，依法定程序提出都市計畫通盤檢討案時建議變更都市計畫，始屬正辦。本件依開發總隊 102 年 9 月 18 日北市地發控字第 10230549700 號函檢送之土地逕為分割清冊，訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號（面積： 1,452 平方公尺）土地，於分割後為○○地號（面積：181 平方公尺）及○○地號（面積： 1,271 平方公尺），其與原處分機關寄發之逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書上所載變更後之土地標示相符，是原處分並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為分筆登記，並寄發逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書予訴願人通知換發權利書狀，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 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　葉　建　廷

委員　王　韻　茹

委員　傅　玲　靜

委員　吳　秦　雯

中華民國　102　年　12　月　27　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）