

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因土地逕為分割登記事件，不服原處分機關民國 105 年 1 月 28 日收件中正一字第 005130

號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本府為辦理「配合臺北市捷運○○線工程變更沿線土地為交通用地及捷運開發區（○○站）主要計畫案」（下稱系爭計畫案），前以民國（下同）104 年 9 月 16 日府都規字第 10408263800 號公告系爭計畫案計畫書圖，並自 104 年 9 月 17 日零時生效；復以 104 年 10 月

23 日府都測字第 10437912101 號函檢送公告系爭計畫案樁位公告圖、樁位圖及樁位坐標表等移請臺北市中正區公所自 104 年 10 月 23 日起於該公所公告欄公告 30 日，並副知本府

捷運工程局（下稱本府捷運局）、本府地政局及本府都市發展局（下稱本府都發局）等機關。本府都發局乃分別於 104 年 11 月 19 日及 104 年 12 月 23 日邀集本府捷運局及本府地政

局土地開發總隊（下稱開發總隊）等機關辦理系爭計畫案新釘樁、指樁會勘後，分別以 104 年 11 月 20 日北市都測字第 10437914900 號及 104 年 12 月 24 日北市都測字第 10437917700

號函檢送會勘紀錄予開發總隊。其間，開發總隊於 104 年 12 月 8 日邀集本府都發局召開本市中正區○○段○○小段○○地號土地涉及不同使用分區逕為分割案會勘，並以 104 年 12 月 11 日北市地發控字第 10431922600 號函檢送該會議紀錄予本府都發局並說明略以：「……說明：……二、另本案查處時，發現鄰近同地段○○、○○、○○地號等土地似涉及地籍線與都市計畫樁位不符疑義，為研擬後續處理方案需要，惠請貴局協助恢復 TWDxx 圖幅號 xxxx 都市計畫樁位圖內○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○等 7 支都市計畫樁位後擇期指告憑辦。」另本府捷運局則於 105 年 1 月 21 日邀集本府地政局、本

府都發局及開發總隊等機關就系爭計畫案召開交 3 用地逕為分割疑義處理案會議，會議紀錄略以：「……七、結論：本案經與會單位充分討論後，仍請本府地政局土地開發總隊依相關規定及程序儘速辦理地籍逕為分割作業。」

二、案經開發總隊以 105 年 1 月 26 日北市地發控字第 10531065400 號函檢送本市中正區○○段

○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號等土地涉及系爭計畫案用地逕為分割測量成果，複丈原圖 2 幅及複丈處理結果清冊、土地逕為分割清冊、地籍抄圖、都市計畫樁位坐標表等資料，謂本案業依都市計畫法第 23 條、平均地權條例施行細則第 3 條、行為時都市計畫樁測定及管理辦法第 38 條及行為時臺北市都市計畫樁測定及管理要點第 5 點規定，辦理逕為分割竣事，請原處分機關依法辦理分筆登記等。原處分機關乃據此以 105 年 1 月 28 日收件中正一字第 005130 號登記案就上開本市中正區○○段○○小段○○、

○

○○、○○、○○、○○地號等土地辦理逕為分割分筆登記完竣；其中訴願人所有之該地段○○地號土地（面積 1 萬 4,876 平方公尺，權利範圍 1,000,000 分之 37,973，下稱系爭土地），分割後為○○地號土地（面積 7,502 平方公尺，屬第 3 種住宅區）、○○地號土地（面積 6,382 平方公尺，屬第 3 種商業區）、○○地號土地（面積 928 平方公尺，屬交通用地）及○○地號土地（面積 64 平方公尺，屬道路用地），並寄發逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書，通知訴願人辦理書狀換發事宜。訴願人不服，於 106 年 1 月 24 日向本府提起訴願，4 月 6 日及 5 月 4 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件訴願人雖就原處分機關 105 年 2 月 5 日逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書提起訴願，惟土地逕為分割登記係由原處分機關主動為之，雖登記之效力於分割登記完畢時即已發生，但對於逕為分割登記訴願人未必知悉，故原處分機關於逕為分割登記後通知訴願人換發權利書狀，應認為訴願人係對該分割登記處分不服；又原處分機關未查告上開通知書送達日期，訴願期間無從起算，並無訴願逾期問題；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。」

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。」

行為時都市計畫樁測定及管理辦法第 38 條規定：「都市計畫樁豎立完竣，並經依第七條規定公告確定後，直轄市、縣（市）（局）政府工務（建設或都市計畫）單位除應將樁位座標表、樁位圖、樁位指示圖及有關資料送地政單位外，並應實地完成樁位點交作業，據以辦理地籍逕為分割測量。」

地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 10 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：……十、依法令規定得由地政機關逕為測量者……。」土地登記規則第 28 條第 1 項第 5 款規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：……五、其他依法律得逕為登記者……。」

行為時臺北市都市計畫樁測定及管理要點第 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 點第 1 項規定：「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、本件訴願及補充理由略以：

（一）本件系爭土地之地目或使用分區，地政機關一直標記為「商業用地」，且臺北市政府 104 年 9 月 16 日府都規字第 10408263800 號公告亦標示系爭○○地號土地原計畫為

商業區，惟臺北市政府都發局前以 105 年 3 月 25 日北市都規字第 10532231800 號、
105

年 4 月 18 日北市都規字第 10532793000 號及 105 年 7 月 27 日北市都規字第
10536012800

號函復訴願人略以，本市中正區○○段○○小段○○地號於分割前之使用分區含括面臨○○路側（進深 30 公尺）之「第 3 種商業區（特）（原屬第 2 種商業區）」，及臨○○路側之「第 3 種住宅區」，該 2 部分基地自始係屬不同之土地使用分區，惟過去並未予以分割。後臺北市政府 104 年 9 月 16 日府都規字第 10408263800 號公告

「

配合臺北市捷運○○線工程變更沿線土地為交通用地及捷運開發區（○○站）主要計畫案」內將部分○○地號土地逕為分割成○○地號（第 3 種住宅區）、○○地號（第 3 種商業區（特）（原屬第 2 種商業區））、○○地號（交通用地）、○○地號（道路用地），故除變更為道路用地及交通用地部分，並未變更原○○地號之土地使用分區。

（二）依都市計畫法第 5 條規定：「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。」故都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條規定：「都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。」據此，系爭○○地號基地無論係在 75 年、79 年公告計畫，將所謂臨南昌路側劃為住 3 用地，而原處分之逕予分割係於 105 年 2 月 5 日始作成，已違反都市計畫實
施

期限最長不得逾 25 年之規定，原處分顯於法無據。

（三）復依臺北市政府捷運工程局 100 年 12 月 28 日北市捷規字第 10035016700 號函復訴願人

及臺北市政府 104 年 9 月 16 日實施都市計畫公告，其內容略以：○○大樓土地（中正區○○段○○小段○○地號土地）僅交 3 用地範圍（約 1,070 平方公尺）擬辦理變更

為交通用地，不影響○○大樓現有之建築物及停車場建物，變更範圍外之土地仍維持原土地使用分區，原使用分區不變。復依土地法第 46 條（第 43 條）規定，土地登記有絕對之效力，則在原處分之前，或實施所謂 75 年、79 年計畫之前，系爭○○地號土地仍係商業用地無誤；又縱使在 75 年或 79 年計畫當時有所謂規劃住宅用地及商業用地，但並無捷運局於 100 年間始提出之交通用地需求，則原處分所謂依「規定」逕予分割，其「規定」究指為何？根本無法律依據甚明。

（四）另姑且不論原處分機關其分割是否合法，依原處分逕予分割之結果，自○○地號分割之○○地號基地（商業用地），其土地已有○○大樓建物，有眾多共有人，此逕予分割之人空有基地之應有部分，對其上之建物卻無任何專有部分，原處分機關並謂○○地號基地之應有部分不得與建物分離而為單獨移轉或自由處分，如此豈不等同陷訴願人空有土地之應有部分，卻無使用權，亦不得買賣或抵押融資，卻須持續繳納高額之商業用地地價稅，故原處分有不當之違法。

（五）訴願人為合法申請停車事業且為○○大樓停車場唯一以提供停車營業之公司，其餘大多為公家機關所屬之停車場，本案逕為分割後所影響的已非單是住宅用地與商業用地的問題，開發總隊於逕為分割時是否考量其分割時原有之建物皆屬商業建物，而劃分後則可能成為部分為住宅建物，其結果必定影響訴願人商業經營權存續等問題。

四、查本案開發總隊查認本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號及訴願人所有之系爭土地涉及不同使用分區情形，乃以 105 年 1 月 26 日北市地發控字第 10531065400 號函檢送上開地號等土地涉及系爭計畫案用地逕為分割測量成果，複丈原圖 2 幅及複丈處理結果清冊、土地逕為分割清冊、地籍抄圖、都市計畫樁位坐標表等資料，函請原處分機關辦理逕為分割登記，原處分機關乃據此以 105 年 1 月 28 日收件中正一字第 005130

號登記案就訴願人所有系爭土地辦理逕為分割分筆登記完竣，有本府都發局 104 年 11 月 20 日北市都測字第 10437914900 號及 104 年 12 月 24 日北市都測字第 10437917700 號函所

附

104 年 11 月 19 日及 104 年 12 月 23 日辦理系爭計畫案新釘樁指樁會勘紀錄、開發總隊 104 年

12 月 11 日北市地發控字第 10431922600 號函所附 104 年 12 月 8 日系爭土地涉及不同使用分

區逕為分割案會勘紀錄、本府捷運局 105 年 1 月 21 日就系爭計畫案召開交 3 用地逕為分割

疑義處理案會議紀錄等資料影本在卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地基地依本府 104 年 9 月 16 日府都規字第 10408263800 號公告及地政

機關之標示均為「商業區」，無論係在 75 年、79 年公告計畫，將所謂臨南昌路側劃為住 3 用地，而原處分之逕予分割係於 105 年 2 月 5 日始作成，已違反都市計畫實施期限最長不

得逾 25 年之規定；復依土地法第 46 條（第 43 條）規定，土地登記有絕對之效力，則在原處分之前，或實施所謂 75 年、79 年計畫之前，系爭○○地號土地仍係商業用地，縱使在 75 年或 79 年計畫當時有所謂規劃住宅用地及商業用地，但並無捷運局於 100 年間始提出之交通用地需求，則原處分所謂依「規定」逕予分割，並無法律依據；另姑且不論原處分機關其分割是否合法，依原處分逕予分割之結果，自○○地號分割之○○地號基地（商業用地），其土地已有○○大樓建物，有眾多共有人，此逕予分割之結果造成訴願人空有基地之應有部分，對其上之建物卻無任何專有部分，原處分機關並謂○○地號基地之應有部分不得與建物分離而為單獨移轉或自由處分，如此豈不等同陷訴願人空有土地之應有部分，卻無使用權，亦不得買賣或抵押融資，卻須持續繳納高額之商業用地地價稅，故原處分有不當之違法，嚴重影響訴願人商業經營權存續問題云云。經查：

（一）按都市計畫法第 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。

（二）查本件既經本府都發局分別於 104 年 11 月 19 日及 104 年 12 月 23 日邀集本府捷運局及開

發總隊等機關辦理系爭計畫案新釘樁、指樁會勘，並分別以 104 年 11 月 20 日北市都測字第 10437914900 號及 104 年 12 月 24 日北市都測字第 10437917700 號函檢送系爭

計

畫案新釘樁、指樁會勘紀錄予開發總隊；另開發總隊亦於 104 年 12 月 8 日邀集本府都發局召開系爭土地涉及不同使用分區逕為分割案現場會勘，本府捷運局則於 105 年 1 月 21 日邀集本府地政局、本府都發局及開發總隊等機關就系爭計畫案召開交 3 用地逕為分割疑義處理案會議。案經原處分機關依系爭計畫案用地逕為分割測量成果、複丈原圖、複丈處理結果清冊、地籍抄圖及都市計畫樁位坐標表等資料，查認系爭土地涉及第 3 種住宅區、第 3 種商業區、交通用地及道路用地等 4 種不同使用分區，並配合本府為辦理系爭計畫案，乃依都市計畫法第 23 條、平均地權條例施行細則第 3 條第 1 項、行為時都市計畫樁測定及管理辦法第 38 條及行為時臺北市都市計畫樁測

定及管理要點第 5 點等規定辦理逕為分割竣事。

(三) 復依開發總隊 105 年 1 月 26 日北市地發控字第 10531056400 號函所檢送之土地逕為分

割清冊，訴願人所有之系爭土地（面積 1 萬 4,876 平方公尺，權利範圍 1,000,000 分之 37,973），分割後為○○地號土地（面積 7,502 平方公尺，屬第 3 種住宅區）、○○地號土地（面積 6,382 平方公尺，屬第 3 種商業區）、○○地號土地（面積 928 平方公尺，屬交通用地）及○○地號土地（面積 64 平方公尺，屬道路用地），與原處分機關寄發之逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書上所载變更後之土地標示亦相符。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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

中華民國 106 年 5 月 9 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）