

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因逕為分割登記事件，不服臺北市政府地政局土地開發總隊民國 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 1087003079 號函及原處分機關 108 年 10 月 8 日大安字第 xxxxxx 號登記案所為處分，提

起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於臺北市政府地政局土地開發總隊 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 1087003079 號函部分

，訴願不受理。

二、關於原處分機關 108 年 10 月 8 日大安字第 xxxxxx 號登記案所為處分部分，訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）96 間因買賣等登記取得分割前之本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：45 之 5，持分面積為 218 平方公尺，下稱系爭土地），前經本府以 59 年 6 月 9 日府工二字第 26009 號公告變更土地使用分區，系爭土地部分為商業區、部分為住宅區，惟未依都市計畫法規定辦理地籍分割測量及土地使用分區之界線測繪於地籍圖上之作業。嗣因案外人○○股份有限公司為確認其擬辦理更新範圍內之各使用分區土地面積，乃就本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○、○○及○○地號等 5 筆涉及不同使用分區土地，於 108 年 9 月 20 日向本府地政局土地開發總隊（下稱土開總隊）申辦地籍測量分割事宜，土開總隊辦理上開 5 筆土地涉及不同使用分區逕為分割案，為現場指告相關都市計畫樁位，於 108 年 10 月 1 日會同本府都市發展局（下稱都發局）相關人員進行現場會勘，會勘結論略以，本案所涉不同使用分區界線，依樁位 2C-16C 連線向北平移 50 公尺及前開樁位 2C-112C 連線向西平移 50 公尺相交辦理。

二、嗣土開總隊依規定辦理逕為分割成果確定後，以 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 10870030

79 號函檢送包含系爭土地在內等 14 筆土地涉及不同使用分區逕為分割測量成果，計複丈圖 1 幅、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，並說明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、都市計畫樁測定及管理辦法第 41 條規定辦理逕為分割竣事，請原處分機關依法辦理分筆登記並訂正地

籍圖等。原處分機關乃以 108 年 10 月 8 日大安字第 xxxxxx 號登記案，辦竣系爭土地逕為分

割之標示變更登記，即逕為分割後之○○地號（面積 124 平方公尺）及○○地號（面積 94 平方公尺，逕為分割編列之新地號）2 筆土地；並依規定寄發逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書，通知訴願人系爭土地因逕為分割，請檢具相關資料辦理書狀換發。

訴願人不服土開總隊 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 1087003079 號函、原處分機關 108 年 10 月 8 日大安字第 xxxxxx 號登記案所為處分，於 108 年 11 月 7 日向本府提起訴願，並據

原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、查本件訴願書載明「請求撤銷……開發總隊 108 年 10 月 2 日北市地發控字第 1087003079

號函」，經查該函之發文日期訴願人記載有誤，揆其真意，應係對土開總隊 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 1087003079 號函不服，合先敘明。

貳、關於土開總隊 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 1087003079 號函部分：

一、按訴願法第 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……提起訴願者。」

二、查本件土開總隊 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 1087003079 號函，係土開總隊函請原處分

機關依都市計畫法第 23 條、平均地權條例施行細則第 3 條、都市計畫樁位測定及管理辦法第 41 條規定，辦理逕為分割登記，核其性質僅為機關間內部所為職務上之意思表示，並非對訴願人所為之行政處分；是訴願人對上開函提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、關於原處分機關 108 年 10 月 8 日大安字第 xxxxxx 號登記案所為處分部分：

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」都市計畫法第 23 條第 3 項及第 4 項規定：「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。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 28 條第 1 項及第 2 項規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。……五、其他依法律得逕為登記者。」「登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。……。」第 85 條規定：「土地總登記後，因分割、合併、增減及其他標示之變更，應為標示變更登記。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 205 條第 1 項規定：「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。」

都市計畫樁測定及管理辦法第 8 條規定：「測定機關應於都市計畫樁測釘並經檢查校正完竣後三十日內，將都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位坐標表、控制測量成果公告三十日，並將公告地點及日期刊登當地新聞紙三日、政府公報及網際網路，公告期滿確定。都市計畫樁由特定區管理機關測定者，應於樁位測釘並經檢查校正完竣後三十日內，送請該管直轄市、縣（市）政府依前項規定辦理。」第 41 條規定：「都市計畫樁豎立完竣，並經依第八條規定公告確定後，測定機關除應將樁位坐標表、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。」

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。……。」

登記原因標準用語（節錄）

登記原因 (代碼)	意義	土地標示部
逕為分割	指土地逕為分割時辦理之標示變更登記。	✓

內政部 92 年 3 月 11 日台內地字第 092000440 號函釋：「按……都市計畫法第 23 條第 3 項

、平均地權條例施行細則第 3 條第 1 項、土地徵收條例施行細則第 20 條及地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 8 款所明定。是以依法令規定得由地政機關逕為辦理地籍測量分割者，皆謂『逕為分割』。」

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（下

稱逕為分割與登記案件注意事項）第 2 點規定：「臺北市政府地政局土地開發總隊（以下簡稱土地開發總隊）於接獲本府都市發展局檢送都市計畫公告圖說及樁位資料或申請人、用地單位之申請需辦理逕為分割時，經登錄於公文管理系統配件交各承辦員簽收，登記於承辦簿後，應即核對都市計畫公告圖說及樁位資料是否齊全，按分割範圍查閱地籍正圖、研判案內地號及鄰地之地籍資料及相關情形、埋設都市計畫樁位及控制點分佈情形，調閱欲分割土地重測時之地籍調查表及歷次分割之資料及複丈原圖，資料不齊全者應函請相關單位儘速補送。」第 3 點規定：「土地開發總隊於前項資料查對無誤後，應清查都市計畫樁，並會同本府都市發展局及用地單位訂期現場指告（點交）相關都市計畫樁位及用地範圍，作成會勘紀錄。」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 10 點規定：「各轄區地政事務所接獲逕為分割成果時，應先由測量課辦理測量案收件、配件後，交由承辦員檢查相關成果資料並核對地籍圖、登記資料是否相符，如經查覺有疑義情形，應函請土地開發總隊查明釐清。逕為分割成果經測量課審核無誤後，應將土地開發總隊囑託登記函影本連同面積計算表乙份、土地分割登記清冊乙份交由登記課辦理登記案收件，並移由地籍資料課辦理標示變更登記。」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.....。」

- 二、本件訴願理由略以：土開總隊於本次都市計畫樁測定後，並未依都市計畫樁測定及管理辦法第 8 條規定公告；原處分未載明法令依據及教示條款等，不符行政程序法第 96 條規定之要求，且未給予訴願人陳述意見之機會，違反憲法第 15 條保障人民財產權之意旨。
- 三、查本件土開總隊為辦理包含系爭土地在內如事實欄所述 5 筆涉及不同使用分區土地逕為分割案，為現場指告相關都市計畫樁位，於 108 年 10 月 1 日會同都發局相關人員進行現場會勘後，以 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 1087003079 號函檢送包含系爭土地在內等 14

筆

土地涉及不同使用分區逕為分割測量成果，計土地複丈圖 1 幅、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，有系爭土地地籍套繪都市計畫使用分區圖、土開總隊 108 年 10 月 1 日會勘紀錄、108 年 10 月 7 日北市地發控字第

108700

3079 號函及其附件等影本附卷可稽。是原處分機關以 108 年 10 月 8 日大安字第 xxxxxx 號

登

記案辦竣系爭土地逕為分割之標示變更登記，即逕為分割後之○○地號（面積 124 平方公尺，土地使用分區為第 2 種商業區）及○○地號（面積 94 平方公尺，逕為分割編列之

新地號，土地使用分區為第 3 種住宅區）2 筆土地，依土地登記規則第 28 條第 1 項第 5 款規定，自屬有據。

四、至訴願人主張土開總隊本次都市計畫樁測定後，並未依都市計畫樁測定及管理辦法第 8 條規定公告；原處分不符行政程序法第 96 條規定之要求，且未給予訴願人陳述意見之機會云云。經查：

（一）按都市計畫法第 23 條第 3 項規定：「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。」土地登記規則第 28 條第 1 項第 5 款及第 2 項規定：「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。」「登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。……。」復按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。……。」再依內政部 92 年 3 月 11 日台內地字第 092000440 號函釋意旨，依法令規定得由地政機關逕為辦理

理

地籍測量分割者，皆謂逕為分割。

（二）查分割前之系爭土地，其土地使用分區，部分為商業區、部分為住宅區，然未依都市計畫法第 23 條第 3 項規定辦理地籍分割測量及土地使用分區之界線測繪於地籍圖上之作業。嗣○○股份有限公司來函申辦如事實欄所述 5 筆涉及不同使用分區土地之地籍測量分割事宜，經土開總隊邀集都發局於 108 年 10 月 1 日進行現場會勘，由都發局現場指告相關都市計畫樁位後，並作成會勘結論略以，本案所涉不同使用分區界線，依樁位 2C-16C 連線向北平移 50 公尺及前開樁位 2C-112C 連線向西平移 50 公尺相交辦理。

嗣

土開總隊依規定辦理逕為分割成果確定後，以 108 年 10 月 7 日北市地發控字第 10870030

79 號函檢送包含系爭土地在內等 14 筆土地涉及不同使用分區逕為分割測量成果，計複丈圖 1 幅、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，請原處分機關依法辦理分筆登記並訂正地籍圖等。案經原處分機關以 108 年 10 月 8 日大安字第 xxxxxx 號登記案，依土地登記規則第 28 條第 1 項第 5 款及逕為分割與登

記案件注意事項第 10 點等規定，就訴願人與他人分別共有之分割前系爭土地（權利範

圍 45 分之 5，持分面積 218 平方公尺），辦竣土地標示變更登記，即逕為分割後之○○地號（面積 124 平方公尺）及○○地號（面積 94 平方公尺）等 2 筆土地，並依規定寄發逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書，通知訴願人系爭土地因涉及不同使用分區辦理逕為分割，請檢具相關資料辦理書狀換發。是原處分機關依土開總隊函送資料所為系爭土地逕為分割之標示變更登記處分，依土地登記規則第 28 條第 1 項第 5 款、第 2 項規定及內政部 92 年 3 月 11 日函釋意旨，應無違誤。又本案逕為分割係由都發局依

現

行都市計畫指告相關樁位、土地使用分區界線及分割方式予土開總隊據以辦理檢測分割，係依法所為之逕為分割；且該處分所根據之事實，客觀上明白足以確認。準此，本件原處分機關之處分尚難謂因未給予訴願人陳述意見之機會，而有程序違法之情形。另都發局於 108 年 10 月 1 日會勘時所指告之都市計畫樁位係該局依據本府 97 年 4 月

25

日府都測字第 09731583000 號公告確定之「臺北市大安區都市計畫樁位 TWD97 坐標系統」樁位圖及樁位坐標表等所檢測，訴願主張系爭都市計畫樁測定後未經公告，應有誤會，不足採據。從而，原處分機關以 108 年 10 月 8 日大安字第 xxxxxx 號登記案辦竣系

爭

土地逕為分割之標示變更登記，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

肆、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 袁 秀 慧（公假）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 109 年 1 月 30 日
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：臺北市士林區福國路 101 號）

