

臺北市政府 87.12.18. 府訴字第八七〇九四六九一〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○、○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因申請分割抵價地事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

本府為興辦基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區區段徵收，報奉行政院八十一年九月二十四日臺內地字第八一八六二二一號函核准，並由原處分機關以八十一年十月十五日北市地五字第三二九二二號公告區段徵收在案。該區段徵收抵價地合併分配時，訴願人等與○○股份有限公司等計十九人，向原處分機關申請合併領回抵價地，並依抽定之土地分配籤序號規定日期即八十六年八月十五日，由代表人自行選擇領回位置為本市中山區○○段○○地號等二筆土地。經原處分機關以八十六年十月三日北市地五字第八六二三〇〇四八〇〇號公告該區段徵收抵價地分配成果，並以八十六年十一月六日北市地五字第八六二三三一三四〇〇號函囑本市中山地政事務所辦理所有權移轉登記完竣。嗣訴願人等以八十七年六月十四日陳情書向原處分機關請求略以：「……請准予分割上述C（7633坪）新生地為大小兩塊，一6371坪土地為○○股份有限公司所有，另一1262坪土地為○○、○○○所有；以利開發為一國際級觀光旅館及一較小型之觀光旅館。……」，經原處分機關以八十七年八月四日北市地五字第八七二一八三五四〇〇號書函復否准。訴願人等不服，於八十七年十月三十日向本府提起訴願，十一月五日補正訴願書程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件訴願人於八十七年十月三十日提起訴願，距原處分書之發文日期八十七年八月四日已逾三十日，惟因原處分機關未查明原處分書之送達日期，致訴願期間無從起算，是以本件無訴願逾期之問題，合先指明。

二、按土地法第三十一條第一項規定：「市縣地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。」

平均地權條例施行細則第七十一條第一項規定：「……抵價地之位置及最小建築單位面積，由徵收機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之。但最小建築單位面積，不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。」

行政院暨所屬各級行政機關訴願審議委員會審議規則第十四條第二項規定：「原處分…

…所憑理由雖屬不當，而依其他理由認為正當者，仍應以訴願為無理由。」

三、本件訴願理由略以：

- (一)系爭土地各共有人因擔心權利義務混淆不清，未能對開發達成一致共識。為不使土地閒置荒廢，訴願人父子二人已與其他共有人協商同意，把土地分割為二，以方便進行開發。
- (二)如系爭土地開發係依都市計畫及建築法規定辦理，則土地所有權是共有，或不是共有，應無限制。
- (三)依民法第八百二十三條第一項規定，不動產所有權之共有狀態，應視為一種不得已之變通方式，而非屬常態，對各共有人造成諸多不便，易啟彼此之爭端，使國家經濟蒙受損失，因此法律賦予各共有人得隨時請求分割之權利。
- (四)原處分機關以土地分割無法達成都市計畫目標，違反該地區都市規劃之原意為由，拒絕訴願人之分割請求，此乃一濫用行政考量，擴大解釋行政命令之作法。蓋土地持有方式（共同持分或分別持有）與都市計畫並沒有直接的因果關係。訴願人若能按照法律規定辦理建照，土地非共同持分，應不違法。
- (五)原處分機關又以申請配地時，應已瞭解該地之配地及開發條件為由，拒絕分割請求。然土地開發案牽涉甚廣，極為複雜，配地前與配地後之主客觀環境並不盡相同，因此土地共同持有人同意土地持有方式稍作調整以利開發，不應拒絕。

四、本件據原處分機關答辯稱：

- (一)系爭土地係屬「基隆河（中山橋至成美橋）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」娛樂區（供觀光旅館使用）用地，該基地之規劃係為留供作為國際級觀光旅館興建而劃設，為考量地標性建築之塑造以及基地之使用功能，因此規定以全街廓為開發規模，並訂定建築高度之管制，如依訴願人等陳情內容辦理，勢無法達成計畫目標，亦違反該地區都市規劃之原意。
- (二)原處分機關於去（八十六）年辦理本地區區段徵收抵價地分配事宜，如未達到最小建築單位面積所需之權利價值（各使用分區均有不同之標準），均需合併後始能參加分配。訴願人等所有○○段○○地號土地係屬全街廓開發之觀光旅館用地，前經辦理合併後始成為一抽籤戶並分配至上開土地，如准許訴願人等於抵價地分配後再行辦理共有物分割，非但對於其他土地所有權人造成不公平現象，且對於區段徵收地籍整理之本意有違，訴願人等於申請配地時，應已瞭解該地之配地及開發條件，自應依都市計畫規定辦理開發；且本地區都市計畫說明書內均已明定各土地使用分區及街廓之最小建築基地規模，訴願人領回土地之持分面積如未達最小建築基地規模，自不得單獨建築使用，應合併至最小建築基地規模，始能使用。

五、按分割共有物，應由全體共有人共同為之。本件系爭土地現為訴願人等與○○股份有限

公司所共有，則訴願人等片面請求分割系爭土地，即有未合。原處分機關未審酌此前提，而以訴願人等之請求與該地區之都市規畫不符為由，予以否准，固有不當，惟依前揭行政院暨所屬各級行政機關訴願審議委員會審議規則第十四條第二項規定，仍應以訴願為無理由。

六、又抵價地之最小建築單位面積，由徵收機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之，且最小面積，禁止其再分割，為前揭平均地權條例施行細則第七十一條第一項及土地法第三十一條第一項所明定。本件系爭土地經本府八十三年六月一日府都二字第八三〇二七八九四號函頒擬訂基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案都市計畫說明書所附基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點四規定為：娛樂區街廓編號C之基地規模為全街廓。揆諸上開規定意旨，系爭土地自禁止再分割，併予指明。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 二 月 十 八 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）