

訴 願 人：○○○

訴願人因法定空地及土地分割、買賣疑義等事件，不服本市松山地政事務所 95 年 7 月 24 日北市松地一字第 09531204000 號函及前本府工務局建築管理處（自 95 年 8 月 1 日起改隸本府都市發展局）95 年 7 月 31 日北市工建照字第 09569161300 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

### 主 文

訴願不受理。

### 理 由

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。但法律另有規定者，從其規定。」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。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、緣訴願人所有本市信義區○○路○○巷○○弄○○號建物，依本府工務局 XX 年使字第 XXXX 號使用執照存根記載，系爭建物之建築基地係重測前○○段○○、○○（本市松山地政事務所答辯書載為○○-○○地號）及○○-○○等地號土地，其中○○-○○地號土地係於 57 年間由○○地號土地逕為分割出，復於 64 年 9 月間分割為○○-○○、○○-○○及○○-○○等地號土地，68 年間地籍圖重測時一併逕為分割，標示變更為本市信義區○○段○○小段○○○○及○○等地號土地；另○○-○○地號土地係於 57 年間由○○地號土地逕為分割出，復於 63 年 11 月間分割為○○-○○及○○-○○至○○-○○等地號，○○-○○地號土地於 64 年間再分割為○○-○○及○○-○○等地號土地，其中○○-○○地號則於 68 年間因地籍圖重測一併逕為分割，標示變更為本市信義區○○段○○小段○○及○○地號土地。

三、嗣本市信義區○○段○○小段○○及○○地號土地所有權人即案外人○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等 6 人委託代理人○○○分別於 94 年 4 月 8 日及 6 月 13 日，以該所收件信義土字第 185 及 310 號土地複丈申請書，檢具身分證明文件影本

及土地權狀影本等向該所申請土地分割複丈，案經該所審認上開申請案與行為時地籍測量實施規則第 204 條、第 205 條及第 207 條規定尚無不符，且○○及○○地號等 2 筆土地依建築管理處執照存根查詢系統及工務局地理資訊○○○網站均查無建築基地記載，乃派員赴現場依申請人指界位置辦竣測量，分自各該地號分割出同段同小段 ○○-○○至○○-○○地號及○○-○○至 ○○-○○地號土地，並於 95 年 5 月 13 日及 6 月 24 日

辦竣標示變更登記。嗣上開土地所有權人復委託代理人○○○以該所 94 年收件信義字第 12385 、 15536 、 15537 、 15539 、 16324 及 20101 號等登記申請案，檢具土地登記申請書、土地買賣契約書、權狀、印鑑證明、完稅證明及身分證明等文件申辦土地買賣所有權移轉登記。該所審認上開申請案與土地登記規則第 26 條及第 34 條第 1 項規定尚無不符，且因買賣契約義務人均僅登記持有土地所有權，而無地上建物所有權，該等申請案亦無土地登記規則第 55 條第 2 項、第 57 條第 1 項及第 136 條規定應停止登記、應駁回或

限制登記之情事，乃辦竣同段同小段 ○○-○○ 、 ○○ -○○ 、 ○○-○○ 、 ○○-○○ 、 ○○ -○○ 、 ○○-○○ 及 ○○-○○ 地號土地所有權移轉登記。

四、另訴願人以 95 年 6 月 25 日「建築基地法定空地證明申請書」向前本府工務局建築管理處查詢本市信義區○○段○○小段○○-○○ 、 ○○-○○ 、 ○○-○○ 、 ○○ 、 ○○-○○ 等地號土地是否係 62 建（松山）（五）字第 XXX 號建造執照之建築基地法定空地。嗣訴願人再以存證信函向市長及前本府工務局建築管理處、本市松山地政事務所等陳情，請求將系爭執照內之各筆土地均由全部起造人持分計算，經本市松山地政事務所以 95 年 7 月 24 日北市松地一字第 09531204000 號函復訴願人略以：「主旨：有關臺端函詢土地分割、買賣疑義乙案，…… 說明：…… 二、查本市信義區○○段○○小段○○ 、 ○○ 地號，係於 69 年間辦理地籍圖重測完竣，○○段○○小段○○地號重測前為○○段○○-○○地號，係由○○段○○ 地號分割；○○段○○地號重測前為○○段○○-○○ 地號，係由同段○○ -○○ 地號分割出。另查『土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：……』為地籍測量實施規則第 204 條第 1 款規定，本案係分別於 94 年 5 月及 6 月間依前開規定申請土地分割，分別分割出○○-○○ 至○○ -○○ （應係○○-○○ 之誤）及○○-○○ 至○○-○○ 等地號土地。三、次查土地登記規則第 26 條第 1 項…… 第 34 條第 1 項…… 第 55 條第 2 項…… 第 57 條第 1 項…… 第 61 條。

…… 第 136 條…… 經查○○段○○小段○○-○○ 、 ○○-○○ 及○○-○○ 地號土地之移轉登記，均係由權利人及義務人檢具土地登記申請書、土地買賣契約書、土地增值稅繳款書等證明文件，分別於 94 年以本所收件信義字第 15536 、 15537 、 15539 、 1

6324 及 20101 號案申請辦理買賣登記。又查本案土地因無上開規則第 55 條第 2 款（項））、第 57 條第 1 項及第 136 條規定應停止登記或應駁回或限制登記情事，故各該申請案業經本所依規定辦理登記。四、另，臺端檢附之使用執照申請書備註欄記載之『各筆土地均由全部起造人持分計算』係建築師申請使用執照時所填寫之事項，並非地政機關辦理移轉之依據，臺端對該項註記內容有所疑義乙節，本所將轉請本府工務局建築管理處查復。……」前本府工務局建築管理處則以 95 年 7 月 31 日北市工建照字第 09569161300 號函復訴願人略以：「主旨：有關陳情本市信義區○○段○○小段○○、○○-○○、○○-○○、○○-○○、○○-○○、○○-○○、○○-○○、○○-○○地號等是否係本局 XX 使字第 XXXX 號使用執照之法定空地等情乙案……說明：……二、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地……三、旨揭地號土地經依本府都市發展局之網際網路土地使用分區申請及查詢系統、本處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果如下……○○段○○小段○○、○○-○○、○○-○○等 ○○ 筆地號部分土地暨 ○○-○○、○○-○○、○○、○○-○○地號係本局 XX 使字第 XXXX 號使用執照【(XX 建(松山)(五)字第 XXXX 號

建

造執照】之建築基地……四、有關臺端陳情申請人未依建造（執照）及使用執照備考欄註記：『土地各筆均由全部起造人持分計算』內容辦理乙節，查依建築法第 30 條規定……暨同法第 70 條規定……臺端所陳事項，非屬建造執照及使用執照必須辦理事項，係屬私權糾紛，仍請雙方自行協商，或循司法途徑解決。五、另有關土地分割疑義，業由本市松山地政事務所 95 年 7 月 24 日北市松地一字第 09531204000 號（函）復 臺端 在案，如有疑問，請逕洽該處（所）辦理。」訴願人不服上開 2 函，於 95 年 8 月 17 日向

本府提起訴願，8 月 23 日補充訴願理由。

五、卷查本市松山地政事務所 95 年 7 月 24 日北市松地一字第 09531204000 號函僅係說明本市信義區○○段 ○○小段 ○○、○○等地號土地辦理分割及所有權移轉登記之經過；另前本府工務局建築管理處 95 年 7 月 31 日北市工建照字第 09569161300 號函則係說明本市信義區○○段 ○○小段 ○○、○○-○○、○○-○○等 3 筆地號部分土地及○○-○○、○○-○○、○○-○○等地號土地為 XX 使字第 XX 號使用執照【62 建(松山)(五)字第 XXXX 號建造執照】之建築基地；均非對訴願人之行政處分。上述二者僅係事實敘述或理由說明之觀念通知，既非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。另訴願人請求國家賠償乙節，業經本府訴願審議委員會以 95 年 8 月 25 日北市訴（癸）字第 09530774430 號函移請本府國家

賠償事件處理委員會依職權處理，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，爰依訴願法第 77 條第 8 款之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
副主任委員 王曼萍  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松  
委員 陳石獅  
委員 陳立夫  
委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 12 月 21 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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，並抄副本送本府。

(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)