

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市士林地政事務所

訴願人因土地合併事件，不服原處分機關 96 年 4 月 30 日新測駁字第 000 050 號通知所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

緣訴願人於 96 年 4 月 11 日委由代理人○○○以原處分機關收件字號士林土字第 540 號土地複丈申請書，向原處分機關就所有本市士林區○○段○○小段○○、○○地號土地以合併為原因申請複丈，案經原處分機關查得上開 ○○地號土地為第 3 種住宅區，○○地號土地為第 3 之 2 種住宅區，二者分屬不同使用分區，乃以 96 年 4 月 12 日新測補字第 000103 號通知載明：「.....補正事項：一、檢附土地使用分區證明（地籍測量實施規則第 224 條）。二、本案經查詢都市發展局網站○○段○○小段○○、○○地號使用分區不同依地籍測量實施規則第 224 條規定不得合併。」通知訴願人及其代理人○○○於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人雖檢附臺北市政府都市發展局都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書予原處分機關，惟因上開土地使用分區證明書所載前揭○○、○○地號分屬第 3 種住宅區及第 3 之 2 種住宅區，原處分機關爰認訴願人未照通知補正事項完全補正，乃以 96 年 4 月 30 日新測駁字第 000050 號通知駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 96 年 5 月 23 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 47 條規定訂定之。」第 204 條第 1 款規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：一、因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。」第 207 條第 1 項規定：「申請複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀或其他足資證明文件。」第 212 條第 1 項規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不符

或其代理人之代理權有欠缺。二、申請書或應提出之文件與規定不符。三、申請書記載之申請原因與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符原因。四、未依規定繳納土地複丈費。」第 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應受理。三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」第 224 條第 1 項規定：「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。」第 225 條之 1 規定：「第 192 條、第 193 條、第 224 條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。」

## 二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○、○○地號土地分屬第 3 種及第 3 之 2 種住宅區，依臺北市土地使用分區管制規則第 10 條第 1 項及第 2 項規定，其容積率分別為 225% 及 400%，惟依同規則第 10 條第 3 項規定觀之，本案第 3 之 2 種住宅區，其容積率雖為 400%，但其臨接○○路面寬約 3 公尺，為此其容積率仍應依上開規則第 10 條第 1 項有關第 3 種住宅區容積率 225% 辦理建築設計，且因本案基地為最小建築基地，僅能以第 3 種住宅區之相關規定建築，不適用第 3 之 2 種住宅區之規定，訴願人以第 3 種住宅區之相關規定條件申請建照，並已取得臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥都市發展局）核發之 95 建字第 xxxx 號建造執照在案；系爭基地以核准之上開建造執照均係依第 3 種住宅區之規定-劃設目的（使用性質）為住宅區，建蔽率、容積率（225%）（使用強度）均相同，實務上亦符合土地使用分區管制規定，在建築管理、地價評定及各種土地稅核課亦完全相同，為此應准予辦理合併。
- (二) 系爭土地所有權人均為訴願人 1 人所有，並無所有權持有不同之情形，且系爭土地均適用「一般土地」之稅率課徵地價稅，其地價稅計算亦無不同，為此應准予合併，以利建築及地籍管理。

三、卷查本案訴願人委由代理人○○○以原處分機關 96 年 4 月 11 日收件字號士林土字第 540 號土地複丈申請書，申請就所有本市士林區○○段○○小段○○、○○地號土地以合併為原因申請複丈。案經原處分機關查得○○地號土地為第 3 種住宅區，○○地號土地為第 3 之 2 種住宅區，二者分屬不同使用分區，乃以 96 年 4 月 12 日新測補字第 000103 號

通知請訴願人及其代理人○○○於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人雖檢附臺北市政府都市發展局都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書予原處分機關，惟因上開土地使用分區證明書所載前揭○○、○○地號分屬不同使用分區，原處分機關爰認訴願人未照通知補正事項完全補正，而依地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定，以 96 年 4 月 30 日新測駁字第 000050 號通知駁回所請。

四、至訴願人主張本案基地為最小建築基地，僅能以第 3 種住宅區之相關規定建築，不適用第 3 之 2 種住宅區之規定，訴願人以第 3 種住宅區之相關規定條件申請核准之 95 建字第 XXXX 號建造執照因均係依第 3 種住宅區之規定-劃設目的（使用性質）為住宅區，建蔽率、容積率（225%）（使用強度）均相同，實務上亦符合土地使用分區管制規定，在建築管理、地價評定及各種土地稅核課亦完全相同，為此應准予辦理合併等節。按「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。」「第 192 條、第 193 條、第 224 條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。」分別為地籍測量實施規則第 224 條第 1 項及第 225 條之 1 所明定；是土地因合併申請複丈者，於都市土地須其使用分區相同，其申請始合於上開規定；否則其申請即非適法，依同規則第 213 條第 2 款規定，屬依法不應受理之情形。本件訴願人以原處分機關收件字號士林土字第 540 號土地複丈申請書，向原處分機關就所有本市士林區○○段○○小段○○、○○地號土地以合併為原因申請複丈，卷查上開○○地號土地為第 3 種住宅區，○○地號土地為第 3 之 2 種住宅區，二者分屬不同使用分區，此並有臺北市政府都市發展局都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書影本附卷可稽。是訴願人就上開本市士林區○○段○○小段○○、○○地號土地以合併為原因申請複丈，則與前述地籍測量實施規則第 224 條第 1 項及第 225 條之 1 規定即有未合。訴願人上述主張僅係上開建造執照之核發，建築法關於建蔽率、容積率等之規定，尚非土地因合併申請複丈之規定，訴願人就此主張，顯有誤解。又本件原處分機關以訴願人未照通知補正事項完全補正，而依地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定，以 96 年 4 月 30 日新測駁字第 000050 號通知駁回所請，其理由固有未當；惟查本案系爭 2 筆土地既分屬不同使用分區，則依前揭地籍測量實施規則第 224 條第 1 項及第 225 條之 1 規定，尚不得以合併為原因申請複丈，本件原處

分機關據此仍得依前揭地籍測量實施規則第 213 條第 2 款規定，予以駁回。從而，本件原處分機關駁回訴願人申請之處分，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予以維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 項之規定，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 陳淑芳  
委員 陳石獅  
委員 陳媛英  
委員 紀聰吉  
委員 林明昕  
委員 蘇嘉瑞  
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 10 月 15 日

市長 郝龍斌

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)