

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因土地分割標示變更登記事件，不服原處分機關 96 年 4 月 27 日逕為分割登記所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號土地，係屬本府 71 年 4 月 27 日 71 府工二字第 13429 號公告發佈實施之「修訂內湖區○○小段、○○小段附近地區細部計畫（通盤檢討）案」計畫範圍內土地，且劃定為第 3 種住宅區及第 3 之 1 種住宅區，因涉及住宅區分區界線，由本府地政處土地開發總隊依都市計畫法第 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 38 條規定辦理逕為分割竣事，並以 96 年 4 月 25 日北市地發四字第 09630492100 號函檢送本市內湖區○○段○○小段○○地號等土地逕為分割測量成果（含複丈原圖、面積計算表、地籍抄圖、圖解地籍圖數值化資料表、分割清冊等）囑原處分機關就訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地辦理分筆登記。案經原處分機關以 96 年 4 月 26 日收件內湖字第 129580 號登記案於 96 年 4 月 27 日辦竣登記有案，並以 96 年 4 月 27 日逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書通知訴願人換發權利書狀。訴願人不服，於 96 年 5 月 28 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查本件訴願人雖就原處分機關 96 年 4 月 27 日逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書提出訴願；惟按土地逕為分割登記係由原處分機關主動為之，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，應認訴願人係對該分割登記處分不服；且原處分機關未查告上開通知書之送達日期，訴願期間無從起算，本件訴願應無逾期問題；合先敘明。
- 二、按都市計畫法第 23 條規定：「細部計畫擬定後，除依第 14 條規定由內政部訂定，及依第 16 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。細部計畫核定發佈實施後，應於 1 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、公開展覽及發佈實施，應分別依第 17 條第 1 項、第 18 條、第 19 條及第 21 條規定辦理。」平均地權條例施行細則第 3 條規定：「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線，應由直轄市或縣（市）主管機關依都市計畫法第 23 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 6 個月以內點交者，得俟規定地價或重新規定地價後 3 個月內辦理完竣。.....。」

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 7 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、樁點陣圖、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。」

臺北市政府地政處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第三課辦竣標示變更登記後，應列印換發書狀通知書，移送第二課辦理訂正地籍圖。第二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、本件訴願理由略謂：

原處分機關通知本案係依 96 年 4 月 26 日收件第 129580 號申請書辦理土地分割，並未告知係由何人申請。且鄰地現有建設公司興建豪宅，原處分機關在不徵求所有權人意見下，即擅自將一塊完整地號的土地分成 4 個地號的小畸零地，可能導致將來處分土地時增加困難，顯然有損土地所有權人權益，其中有無圖利建設公司抑或官商勾結情形，使人懷疑。

- 四、卷查本府地政處土地開發總隊依本府 71 年 4 月 27 日 71 府工二字第 13429 號公告發佈實施本市都市計畫「修訂內湖區○○小段、○○小段附近地區細部計畫（通盤檢討）案」計畫圖說，辦理逕為分割竣事，並檢送該案逕為分割測量成果，囑原處分機關就訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地辦理分筆登記；經原處分機關依前揭臺北市政府地政處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 點及第 11 點規定，以 96 年 4 月 26 日收件內湖字第 129580 號登記案辦竣有案，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。揆諸前揭規定，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張原處分機關未告知係由何人申請辦理土地分割，且鄰地現有建設公司興建豪宅，原處分機關在不徵求所有權人意見下，即擅自將一塊完整地號的土地分成 4 個地號的小畸零地，可能導致將來處分土地時增加困難云云。按本件土地分割登記，係原處分機關依本府地政處土地開發總隊所檢送之逕為分割測量成果予以辦理分筆登記；而依本府地政處土地開發總隊 96 年 4 月 25 日北市地發四字第 09630492100 號函所檢送之土地分割登記清冊，訴願人所有本市內湖區○○段○○小段○○地號（面積：0.1643 公頃）土地，於分割後為○○地號（面積：0.1142 公頃）、○○地號（面積：0.0299 公頃）、○○地號（面積：0.0175 公頃）及○○地號（面積：0.0027 公頃），與原處分機關寄發逕為分割土地權利書狀換發〔加註〕通知書上所通知訴願人變更後之土地標示相符，是原處分並無違誤。另查所有權人之一筆土地若因逕為分割而分為數筆土地，與其處分土地之權利並無影響；且本件係本府地政處土地開發總隊依使用分區界線囑託原處分機關所為土地分割標示變更登記，與建築相關法規上畸零地之認定無涉。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，爰依訴願法第 79 條第 1 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 16 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）