

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

兼訴願代表人

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人等 3 人因逕為分割登記事件，不服原處分機關民國 109 年 6 月 11 日大同字第 027880 號撤銷逕為分割登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人等 3 人分別所有本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地，其附近本市大同區○○段○○小段○○地號土地前因涉及不同使用分區，經本府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊）以民國（下同）106 年 6 月 21 日北市地發控字第 10630266900 號函檢送逕為分割成果予原處分機關辦理分筆登記，經原處分機關以 106 年 6 月 27 日大同字第 048470 號逕為分割登記案辦竣登記在案；嗣土地開發總隊於 109 年間因辦理本市大同區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地地籍線與建築線不符案，發現該不符係因本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地尚涉不同使用分區所致，乃以 109 年 3 月 16 日北市地發控字第 1097000685 號函檢送本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 14 筆土地逕為分割成果等資料請原處分機關分筆登記，經原處分機關以 109 年 3 月 25 日大同字第 1410 號逕為分割登記案辦竣登記在案。
- 二、嗣因相關土地權利人主張前揭 109 年逕為分割成果似有疑義，向臺北市議會提出陳情，經本府都市發展局（下稱都發局）於 109 年 5 月 13 日邀集相關單位開會研商結論略以：「……本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 8 筆土地建築線位置為現況建物 1 樓外 15 公分處，請土地開發總隊依上開建築

線位置重新檢視 106 及 109 年間逕為分割成果……。」土地開發總隊爰以 109 年 5 月 27 日北市地發控字第 1097001388 號函檢送土地複丈圖 2 幅、土地撤銷分割面積計算表、土地撤銷分割登記清冊、撤銷前後圖解地籍圖數值化資料表及地籍複製圖等予原處分機關，撤銷土地開發總隊 106 年 6 月 21 日北市地發控字第 10630266900 號函及 109 年 3 月 16 日北市地發控字第 1097000685 號函逕為分割成果，請原處分機關辦理撤銷登記，該函略以：「……說明：……三、……本總隊……重新檢視前揭 106 年及 109 年間逕為分割成果，查處情形說明如下：（一）前開○○地號等 8 筆土地建築線與地籍線尚符，爰同地段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 14 筆土地均屬道路用地，前開 109 年間逕為分割成果應予撤銷。（二）經重新檢視前開 106 年間同地段○○、○○地號等 2 筆土地逕為分割成果，發現其與前開會議結論指示之建築線不一致，爰該部分逕為分割成果應予撤銷。……。」並副知本府地政局、都發局、本府工務局新建工程處等機關，請其等俟原處分機關辦竣撤銷登記後再釐正相關圖籍資料。原處分機關乃以 109 年 6 月 11 日大同字第 027880 號登記案（下稱原處分）撤銷上開 106 年及 109 年原逕為分割登記。嗣原處分機關以 109 年 11 月 27 日北市建地測字第 1097020311 號函（下稱 109 年 11 月 27 日函）通知土地所有權人（含訴願人等 3 人）上開 106 年間辦理○○地號等 2 筆及 109 年間辦理○○地號等 14 筆逕為分割成果應予撤銷，並請檢具相關資料辦理書狀換發。上開 109 年 11 月 27 日函於 109 年 12 月 1 日送達，訴願人等 3 人知悉且不服原處分，於 109 年 12 月 16 日向本府提起訴願，110 年 2 月 22 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人等 3 人雖於訴願書記載略以：「訴願請求 有關本市大同區○○段○○小段○○、○○及○○共 3 筆地號，依 貴所來函撤消 109 年 3 月 26 日處分……依訴願法提起訴願：回復 109 年 3 月 26 日逕為分割之處置……事實與理由 依貴所 109 年 11 月 27 日北市建地測字第 1097020311 號函提俱訴願……」惟原處分機關 109 年 11 月 27 日函僅係通知訴願人等 3 人業以原處分撤銷上開 106 年及 109 年間之逕為分割登記並請訴願人等 3 人換發權利書狀，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百十九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」第 121 條第 1 項規定：「第一百十七條之撤銷權，應自原處分機關或其上級機關知有撤銷原因時起二年內為之。」

土地登記規則第 28 條第 2 項規定：「登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。……。」

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(07)	指土地逕為分割時辦理之標示變更登記。	✓
撤銷(BN)	因撤銷權之行使所為之塗銷登記。	包含撤銷重測、撤銷重劃。

司法院釋字第 379 號解釋：「……申請農地所有權移轉登記者，依土地登記規則……規定，應提出承受人自耕能力證明書，登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

臺北市政府地政局所屬所隊辦理逕為分割與登記案件作業要點第 10 點第 1 項規定：「開發總隊於逕為分割成果核定後，應即函送地所辦理標示變更登記，並函送相關機關（單位）釐正圖籍資料及副知需地機關……。」第 11 點規定：「地所接獲逕為分割成果時，經檢查相關成果資料並核對地籍圖、登記資料有疑義者，應函請開發總隊查明釐清……。」第 12 點規定：「地所經審核無誤辦竣標示變更登記後，應列印換發書狀通知書，並掛號寄發通知書通知權利人辦理書狀換發事宜；辦竣地籍圖訂正後，將複丈原圖歸還開發總隊辦理訂正圖籍資料……。」

三、本件訴願理由略以：土地開發總隊已於 106 年間現勘指示建築線辦理逕為分割道路南側同段○○地號土地在案，再經該總隊研析後於 109 年逕為分割出○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○地號等 7

筆土地為第 4 種住宅區，並通知土地所有權人換發權狀，嗣都發局來函竟以 53 年建築執照所標示之建築線位置重新檢視，且現況該建築物之陽台仍投影於該建築線之外，有違該建築線指示之原意，無視於訴願人等 3 人所有之房屋於 26 年既已存在之事實，判定土地開發總隊兩次研析及都發局之指告為誤，而撤銷該等逕為分割成果，且未公告或通知相關權利人，經催促，原處分機關始以 109 年 11 月 27 日函通知相關權利人，撤銷原逕為分割成果實損害訴願人等合法建物所有權之利益，請回復逕為分割之處置。

四、查本件土地開發總隊為辦理本市大同區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地地籍線與建築線不符案，以 109 年 3 月 16 日北市地發控字第 1097000685 號函檢送本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 14 筆土地逕為分割成果等資料請原處分機關依法辦理分筆登記，經原處分機關以 109 年 3 月 25 日大同字第 1410 號逕為分割登記案辦竣登記；嗣都發局 109 年 5 月 13 日邀集相關單位召開會議，該會議結論認本市大同區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 8 筆土地建築線位置為現況建物 1 樓外 15 公分處，請土地開發總隊重新檢視 106 年及 109 年逕為分割成果；經土地開發總隊重新檢視後，復以 109 年 5 月 27 日北市地發控字第 1097001388 號函檢送土地複丈圖 2 幅、土地撤銷分割面積計算表、土地撤銷分割登記清冊、撤銷前後圖解地籍圖數值化資料表及地籍複製圖等予原處分機關，撤銷土地開發總隊 106 年 6 月 21 日北市地發控字第 10630266900 號函及 109 年 3 月 16 日北市地發控字第 1097000685 號函逕為分割成果，請原處分機關辦理撤銷登記，有都發局 109 年 5 月 13 日會議紀錄、109 年 5 月 27 日北市地發控字第 1097001388 號函及其附件等影本附卷可稽。是原處分機關因上開土地開發總隊撤銷原逕為分割成果，認 109 年 3 月 25 日大同字第 1410 號逕為分割登記即有違誤，爰依行政程序法第 17 條規定，以原處分於 109 年 6 月 11 日辦竣撤銷前開 109 年 3 月 25 日大同字第 1410 號逕為分割登記，自屬有據。

五、至訴願人等 3 人主張土地開發總隊已於 106 年、109 年兩次研析後，於 109 年逕為分割出○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○地號等 7 筆土地，卻因都發局函以 53 年建築執照所標示之建築線位置重新檢視，而撤銷該等逕為分割成果，實損害訴願人等合法建物所有權之利

益，請回復逕為分割之處置云云。按依行政程序法第 117 條規定，違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；再按登記機關就原先登記所據之事由，其後不存在，則原先登記處分已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，有前揭司法院釋字第 379 號解釋意旨可參；復依土地登記規則第 28 條第 2 項規定：「登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。……。」經查本件 109 年 3 月 25 日大同字第 1410 號逕為分割登記案係因土地開發總隊以 109 年 3 月 16 日北市地發控字第 1097000685 號函囑託原處分機關登記，嗣土地開發總隊復以 109 年 5 月 27 日北市地發控字第 1097001388 號函撤銷上開 109 年 3 月 16 日北市地發控字第 1097000685 號函，並囑託原處分機關撤銷原逕為分割之登記，則其原逕為分割登記所依據之事由，業經撤銷而不存在，原逕為分割登記已失所附麗，原登記機關撤銷前此逕為分割登記之處分，並無違誤。另訴願人等 3 人主張原處分機關未通知相關土地所有權人撤銷該逕為分割成果一節，經查原處分機關業以 109 年 11 月 27 日函通知土地所有權人（含訴願人等 3 人）上開事宜，併予敘明。從而，原處分機關依行政程序法第 117 條規定，撤銷原逕為分割登記，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 3 月 16 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）

