# 高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
113年度訴字第458號
114年6月3日辯論終結

原　　告　林郭秀敏
被　　告　高雄市政府地政局

代　表　人　陳冠福
訴訟代理人　陳彥宏
　　鄭泫承

上列當事人間土地使用編定事件，原告不服高雄市政府中華民國113年9月18日高市府法訴字第11330686000號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

㈠緣原告所有高雄市岡山區（下同）大華段1261地號土地（重測前為拕子段69-9地號，下稱系爭土地）係於民國96年11月15日分割自拕子段69-1地號（65年6月1日公告編定為「一般農業區農牧用地」，公告編定前地目為「林」）。系爭土地遭訴外人陸慶行、蔣惠玲無權占有並分別搭建鐵皮屋及磚造建物（門牌整編前分別為○○路00號、00號，整編後分別為○○路0號、○○路0巷00號，下合稱系爭建物），原告訴請拆屋還地，經臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）以108年度簡上字第166號、109年度簡上字第43號民事判決拆屋還地確定，其後系爭建物並經拆除完畢。

㈡原告於111年7月11日向被告所屬岡山地政事務所（下稱岡山地所）申請系爭土地由一般農業區農牧用地更正編定為同區丙種建築用地，岡山地所於111年7月22日邀集相關機關辦理

現地會勘，現況建物已拆除，無法共同認定合法房屋位置及面積，岡山地所以111年8月10日高市地岡用字第00000000000號函（下稱111年8月10日函）及111年9月7日高市地岡用字第00000000000號函（下稱111年9月7日函）請原告於文到1個月內檢具政府機關核發之毀損證件佐證，惟原告未於期限內補正，且系爭土地非屬公告編定前已為「建」地目土地，現況已無建物，不符合內政部107年1月23日內授中辦地字第0000000000號函釋（下稱內政部107年1月23日函釋）意旨，被告以111年9月29日高市地政用字第00000000000號函（下稱前處分1）否准原告所請。原告提起訴願，經高雄市政府112年2月18日高市府法訴字第00000000000號訴願決定將前處分1撤銷，由被告於2個月內另為處分，其撤銷理由略以：本案於建築法施行前有無合法房屋存在，應再予調查認定，系爭土地倘非屬「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」（下稱作業須知）第9點第2款第2目之3但書規定之情形，縱存有無權占用土地而為建築之情形，是否仍得辦理更正編定，有再予查明釐清之必要。

㈢被告依前揭訴願決定意旨，由岡山地所再次於112年4月12日會同相關單位辦理現地會勘，並作成會勘結論：「本案屬『實施都市計畫以外地區建築物管理辦法』前之建築物，其舊有合法房屋認定應提供62年12月24日前之證明文件，依當事人所陳述內容及申請書所附資料，礙難認定複丈現況成果圖與62年12月24日前之使用狀況、位置、面積相符。」經被告重新審酌，本案雖於實施建築管理前已有設籍，惟該地之系爭建物已拆除，依現有事證及現地狀況，未能確認實施建築管理前使用狀況，亦與內政部92年9月25日內授中辦地字第0000000000號函釋（下稱內政部92年9月25日函釋）及107年1月23日函釋揭示得辦理「更正編定」之要件不符，被告乃於112年10月2日以高市地政用字第00000000000號函（下稱前處分2）駁回申請案。原告提起訴願，經高雄市政府113年4月1日高市府法訴字第00000000000號訴願決定將前處分2

撤銷，由被告於2個月內另為處分。其撤銷理由略以：被告是否有審究原告提供之空照圖、航照圖或其他足以佐證更正土地編定面積與位置之相關資料，未於訴願答辯書中說明，故有查明釐清之必要。

㈣嗣被告於113年4月18日以高市地政用字第00000000000號函（下稱113年4月18日函）請原告於同年5月31日前補正系爭土地於62年12月24日實施建築管理前之空照圖、航照圖或其他足以佐證系爭建物面積與位置之相關資料，惟原告逾期仍未檢附前開資料，被告審酌本案無資料佐證實施建築管理前使用狀況，且系爭土地上現況已無系爭建物，無法判斷系爭土地於實施建築管理前，即有合法建物存在而有編定錯誤之情形，仍以113年6月7日高市地政用字第00000000000號函（下稱原處分）否准原告所請。原告不服，提起訴願，經遭訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

系爭土地早在38年、45年即有門牌○○路0號（整編前為○○路00號）、○○路0巷00號（整編前為○○路00號）之系爭建物，假使系爭建物拆除後換了位置，會是不同的門牌，因門牌一直延續，故系爭土地即屬建築用地，於區域計畫法生效時將系爭土地錯誤編定為農業用地，應予更正。系爭土地長期遭他人無權占有，於民事訴訟拆屋還地事件中系爭建物之位置、面積已經測量，且稅捐機關有92年、98年稅籍資料，系爭建物面積亦可確認，況○○路0巷00號建物拆除後仍留有基座可供被告測量位置、面積。又系爭土地需整筆變更為建築用地始可規劃，不然沒有路可以出去，故測量系爭建物之原實際面積並無意義，應整筆變更為建築用地。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應依原告111年7月11日之申請更正編定，將系爭土地由一般農業區農牧用地更正為同使用分區丙種建築用地。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

依內政部107年1月23日函釋，編定前事實之認定，應檢具公告編定前已為「合法房屋」之證明文件，及經實地勘查確有合法建築物存在（除天災毀損或「建」地目土地外）。而原有合法建物存在係辦理更正編定之重要依據，如實地無合法建物存在，該合法建物之使用狀況、位置、面積範圍均難以審認，故內政部歷來函釋一再強調實地須有建物存在，方可認定。系爭建物前因原告訴請無權占有民事訴訟而將之拆除，難認符合更正編定時實地須有合法建物存在之應備要件，且依原告提出其他資料，尚不足以確認該建物滅失前之實際使用狀況、位置、面積範圍等，原告亦未補具系爭建物如係天然災害毀損之證明文件，自不符合作業須知之更正要件。

㈡聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

原處分否准原告申請將系爭土地由一般農業區農牧用地更正編定為同使用分區丙種建築用地，是否有據？

五、本院之判斷：

㈠前提事實：

如事實概要欄所示之事實，有系爭土地登記資料（處分卷第223至229頁）、系爭建物門牌證明書（處分卷第231至233頁）、橋頭地院108年度簡上字第166號、109年度簡上字第43號民事判決（處分卷第97至105、87至95頁）、原告申請書（處分卷第437頁）、111年7月22日會勘紀錄更正版（處分卷第425至428頁）、岡山地所111年8月10日函、111年9月7日函（本院卷第83、85頁）、前處分1暨其訴願決定（本院卷第95至96、99至111頁）、112年4月12日聯合會勘紀錄（本院卷第114至120頁）、前處分2暨其訴願決定（本院卷第141至142、145至153頁）、被告113年4月18日函（本院卷

第159頁）、原處分（本院卷第161至162頁）、訴願決定（本院卷第45至57頁）等附卷可稽，應堪認定。

㈡應適用法令：

1.區域計畫法

第15條：「（第1項）區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照○○市○○○區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。（第2項）前項○○市○○○區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用重要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置。」

2.區域計畫法施行細則

第14條第1項：「依本法第15條及第15條之1第1項第1款製定非都市土地使用分區圖、編定各種使用地與辦理非都市土地使用分區及使用地編定檢討之作業方式及程序，由中央主管機關定之。」

3.作業須知

⑴第1點：「概說：區域計畫的主要功能之一，在促進土地及天然資源之保育利用，充分兼顧農業與工業發展所需用地，以及防止自然災害。此項功能，有賴土地使用計畫及土地使用管制事項之貫徹實施，始能充分發揮。惟區域計畫之土地分區使用計畫及土地使用管制事項，頗為扼要，祇就區域內之土地使用作原則性之指導說明，其表現之計畫圖所用比例尺甚小，殊難據以認定每宗土地適當之使用，尚須進一步按○○縣○市區製定非都市土地使用分區圖，編定各種使用地，並將結果公告及通知土地所有權人，作為實施土地使用管制之依據。特依區域計畫法施行細則第14條第1項規定訂定本須知。」

⑵第8點第1、3、5款：「非都市土地各種使用地及其性質：依區域計畫法施行細則第13條規定，各種使用地之分類及其性

質如下：（一）甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。（三）丙種建築用地：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。（五）農牧用地：供農牧生產及其設施使用者。」

⑶第9點第2款第2、3目：「非都市土地各種使用地之編定原則：……（二）現已為某種使用之土地，依下表及說明規定，按宗分別編定之：說明：……2.合於下列情形之一土地，在山坡地範圍外之農業區或特定專用區編為甲種建築用地；在山坡地保育區、森林區、風景區及山坡地範圍之農業區編為丙種建築用地：⑴於使用編定結果公告前屬「建」地目。⑵於使用編定結果公告前已奉准變更為「建」地目。⑶於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工程者。但原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。3.特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、風景區及特定專用區內之一宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟土地所有權人申請分割後再予更正編定。其有第2目之3但書情形者，不得更正編定為各種建築用地。」

⑷第23點：「經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件，依照第9點第2款編定原則表及說明辦理更正編定。」

㈢得心證理由：

1.觀諸上開區域計畫法第15條、同法施行細則第14條第1項及作業須知第8、9、23點規定之意旨，可知土地使用編定之更正係指直轄市或縣（市）政府公告實施區域計畫後，按照○○市○○○區使用計畫製定非都市土地使用分區圖，將非都市土地所為之使用類別編定有錯誤或遺漏之情事，予以更正使其正確、完整而言。故土地編定是否有錯誤或遺漏之情

事，應以原編定結果是否符合當時之規定要件為判斷基準。為實施非都市土地使用編定及管制，中央主管機關內政部於64年8月1日已發布作業須知，符合區域計畫法實施非都市土地使用管制之立法目的，且未對人民權利增加法律所無之限制，自得予適用。參酌內政部92年9月25日函釋（本院卷第93頁）：「㈠非都市土地辦理更正編定為一般建築用地，仍應依現行相關規定辦理，即實地需有合法建物存在始得申辦更正編定為一般建築用地。其理由如下：1.基於非都市土地辦理更正編定為一般建築用地，必須符合編定時之相關規定，故原有合法建物存在係辦理更正編定重要依據，如實地無合法建物存在，該合法建物之使用狀況、位置、面積範圍均難以審認，亦無法從航照圖上判別仍應編為農牧用地之農舍或禽、畜之農業相關設施。2.更正案件之建物大部分為老舊房屋，普遍存在於多筆土地上或多間房屋編為同一住址，或水、電表共用無法區分之情形，如實地無房屋存在，僅以相關書面文件審認，易造成混淆、糾紛或違法情事。3.實地有合法建物存在，於辦理實地勘查及測量時，始能依據戶政機關核發之門牌等認定建物之基地座落，而不致發生錯誤；如實地無合法建物存在，單憑編定前之合法房屋證明文件，除承辦人員難以判定其房屋坐落之基地外，當事人亦可能持同一合法房屋證明文件再至他筆土地重複申辦更正編定之情事。4.實地有合法建物存在，辦理更正編定時較為客觀、具體，且經現場勘查並拍照存證可免弊端及爭議之發生。5.農林航空測量所提供之航照圖，其拍攝日期與申辦更正編定建物之編定公告管制日期及限制建地擴展執行辦法實施日期尚有差距，因此，航照圖僅能作參考用；如實地無合法建物，其申請更正編定之建物是否在建管前或農業用地編定前已建築使用者，仍無從認定。又如欲參照航照圖予以辦理分割及更正編定，因該航照圖之比例尺非常小，且航照圖與地籍圖之座標不同，其申請分割之確實位置、面積及加計法定空地等亦難以認定，故在執行上確實有困難之處。㈡另為顧及實

際需要，如因天然災害，實地無合法建物存在，土地所有權人就合於『製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知』九（二）說明2.3.規定者，依規提出申請，並能檢附政府機關核發之毀損證件，及檢具合法房屋證明文件（文件內應載有合法房屋之位置、面積範圍等），其經相關單位會勘參考毀損照片或航照圖認定後，亦得予以辦理分割及更正編定為一般建築用地。」及107年1月23日函釋（本院卷第89至92頁）：「……依本部歷來相關函釋意旨，辦理更正編定為一般建築用地案件應具備二項要件，即㈠編定前已為合法房屋之證明文件（如水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明、未實施建築管理地區建物完工證明書及其他證明文件經縣（市）政府採認足以明確證明者）；㈡實地勘查確有合法建築物存在（除天災毀損或「建」地目土地外）。至實地建物於編定後難免毀損、坍塌或修（改、新）建等情形，否准其更正編定，未盡合理；考量更正編定係審認該等土地於實施管制前，已有合法房屋存在之事實，其准駁關鍵應為『是否於實施建管前或編定公告前即有合法建物存在，而有編定錯誤情形』，前經本部105年8月8日內授中辦地字第0000000000號函釋有案。惟該函釋易生實地無需有建物存在之誤解，及如何認定編定前合法建物面積等疑義，案經補充解釋如下：㈠按非都市土地得更正編定之前提為1、編定錯誤；或2、編定公告前，已符合製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知規定之使用地編定原則及說明，於編定公告後提出合法證明文件，申請更正為正確之編定。㈡編定公告前，部分已合法作建築使用，以各該使用分區之主要用地別編定，於編定公告後，依上開作業須知第23點規定檢具供居住使用之合法房屋證明文件，申請更正編定為一般建築用地者，主要係審認編定當時確有合法建物存在之事實，並非以會勘當時實地存在建物之現況或用途予以認定。……」可知，申辦「更正」編定為一般建築用地，其准駁關鍵為該非都市土地「是否於公告編定

前即有合法建物存在，而有編定錯誤之情形」，亦即應以存在有合法建物為前提，倘若因天然災害，實地無合法建物存在，則放寬為須取具政府機關核發之毀損證件以為證明。

2.關於合法建物之認定，依臺灣省政府地政處66年3月22日府建四字第8233號函釋（本院卷第163至164頁）說明：「……二、『建築法』適用地區，依該法第3條規定為『實施都市計畫地區』、『實施區域計畫地區』、『經內政部指定地區』及『上列地區外之供公眾使用及公有建築物』。凡『建築法』適用地區，所有建築之建造，均應依法申領建造執照；依同法第73條規定，非經領得使用執照不准接水、接電或申請營業登記。至建築法於民國60年12月22日修正公布前之合法房屋依內政部63.3.8臺內營字第57150號函第2項規定4種文件⑴房屋謄本、建築執照或建物登記證明、⑵戶口遷入證明、⑶完納稅捐證明、⑷繳納自來水或電費證明之一，申請接水、接電或申請營業登記者，應依『建築法』適用時間認定其房屋是否合法，並依左列規定辦理：……。㈡實施區域計畫地區：依『建築法』第3條第3項規定，實施區域計畫地區之適用建築法範圍及管理辦法，由內政部定之……。㈢內政部指定地區：經內政部指定實施『建築法』而於62年12月24日訂頒『實施都市計畫以外地區建築物管理辦法』實施管理之地區，計有：1、62年12月24日指定1至12等則「田」地目之土地，及左列省轄市、鄉、鎮、縣轄市全部行政區域：高雄縣：……岡山鎮……。」是以，於62年12月24日前，在內政部指定地區之改制前高雄縣岡山鎮（現高雄市岡山區）當時已完成且作建築使用之建築物，屬不受建築管制之合法建物。

3.經查，原告所有大華段1261地號之系爭土地（107年重測前為拕子段69-9地號）係96年11月15日分割自拕子段69-1地號，原屬「林」地目之土地，於65年6月1日公告編定為一般農業區農牧用地，原告於89年9月28日分割繼承系爭土地之一部，此有光復初期系爭土地土地關係人繳驗憑證、舊制土

地登記簿、土地登記資料、土地登記謄本在卷可稽（處分卷第223至229頁、橋頭地院107簡上173號民事卷第117至131頁）。原告於111年7月11日以系爭土地公告編定前已作建物使用為理由，檢附坐落系爭土地之門牌號碼○○路51及00號房屋（門牌整編後分別為○○路0號、○○路0巷00號）之38年及45年初設籍戶籍謄本、門牌證明書、101年7月3日無門牌之建物照片、岡山地所108年複丈成果圖、房屋稅計課之房屋平面圖等資料，申請更正土地使用編定為丙種建築用地，惟經岡山地所於111年7月22日、112年4月12日會同相關單位辦理現地會勘，會勘結論略以：現況已無建物存在，無法認定合法建物，且依原告申請書所附資料，難認上開複丈成果圖與62年12月24日前之使用狀況、位置、面積相符等情，有申請書暨附件資料（處分卷第367至370、437至465頁）、上開會勘紀錄（處分卷第425至428頁、本院卷第114至120頁）附卷可憑。又系爭土地位於高雄市岡山區，該區係經內政部指定於62年12月24日開始實施建築管理地區，依63年1月12日空照圖（處分卷第153頁）觀之，系爭土地上固存有2棟建物，因空照圖拍攝時間與受建築管理日期相近，雖可推估該建物應係於62年12月24日前所興建，然無法明確判斷該建物之使用狀況（農舍或房屋）、具體位置、面積範圍等資料，原告如需辦理更正土地編定，應須提出公告編定前之建物相關證明文件（即文件內載有合法建物之使用狀況、位置及面積等），並經主管機關實地會勘該建物是否屬實施建築管理前或公告編定前之合法建物，始符前揭法規意旨。惟依原告所提卷存資料，均無法證明公告編定前合法建物使用狀況、位置及面積，原告亦未檢附政府機關核發之建物毀損證明文件，自無從予以辦理更正編定為建築用地。從而，被告審酌原告提出資料尚無法佐證於實施建築管理前或公告編定前坐落於系爭土地上合法建物之使用狀況、位置及面積範圍，且現況已無建物存在，與作業須知第19點、第23點規定未符，以原處分駁回原告之申請，於法並無不合。

4.原告雖主張：系爭土地早在38年及45年即有系爭建物，倘系爭建物拆除後換了位置，會是不同的門牌；又系爭建物之面積於拆屋還地民事訴訟中已有測量，稅籍資料亦可確認，況○○路0巷00號建物拆除後仍留有基座，故當初應為建築用地而錯誤編定為農業用地，自應予以更正編定云云。惟查，依原告提出之初設籍戶籍謄本（本院卷第59、61頁）與高雄市岡山戶政事務所（下稱岡山戶政事務所）核發之門牌證明書（本院卷第63、65頁），固可知○○路0號、○○路0巷00號門牌房屋（整編前○○路00號、00號）分別於38年4月25日、45年3月22日經訴外人林世鵬、羅澤君初設戶籍，然該等門牌係於60年3月1日始經編定（查無申請初編資料），於85年5月20日門牌整編，迄至111年3月30日及同年7月22日門牌廢止，因戶政事務所填發門牌證明，不得涉及地段地號，故門牌坐落之地段號及位置，尚非戶政事務所能證明，此有高雄市岡山戶政事務所（下稱岡山戶政事務所）111年8月25日函暨所附門牌異動對照表、門牌原址略圖（處分卷第393至397頁）在卷可稽，參以被告於112年4月12日會同相關單位現場會勘時，岡山戶政事務所出席人員陳稱：門牌位置與85年5月20日門牌整編相符，但面積大小無法判定等語（本院卷第115頁），顯見依現有資料，僅能知悉系爭建物門牌位置於85年5月20日門牌整編後並未改變，然就整編前門牌建物位置暨有無變動則未能判斷，又自38年、45年建物初設戶籍起迄至85年門牌整編期間，歷經數十年之久，尚難排除建物因老舊、損壞而重建、改建（使用狀況、位置、面積範圍等有所變動）並繼續沿用原門牌之可能，是無從單憑門牌相同為由，即認定上開38年、45年間之建物與拆除前之系爭建物係屬同一。原告上揭主張，並無可採。又○○路3號建物於77年6月7日由陸慶行之父取得，其後由陸慶行繼承並作為居住使用，○○路0巷00號建物則於86年間由蔣慧玲因買賣取得，原告對於陸慶行、蔣慧玲分別提起民事訴訟請求拆屋還地，經橋頭地院以108年度簡上字第166號民事判決（處

分卷第97至105頁）、109年度簡上字第43號民事判決（處分卷第87至95頁）認定系爭建物應拆除並返還土地予原告及全體共有人確定，系爭建物於上開民事判決確定後復經執行程序拆除完畢。原告於系爭建物拆除完畢後，始向被告提出本件申請，並舉農業部林業及自然保育署航測及遙測分署63年1月12日航照圖（處分卷第153頁）為憑，惟觀之該航照圖，僅能大致看出系爭土地上存有2棟建物，然無法判斷該建物之建築形式、建築材料、樓層數、使用狀況、具體位置及面積範圍等，復經被告於111年7月22日、112年4月12日兩度會同相關單位至現地會勘，現況已無建物存在，是被告無法透過調查建物現況予以判斷民事判決後已拆除之系爭建物，係屬自38年、45年起初設戶籍並為實施建築管理62年12月24日前即已存在之合法建物。再原告雖提出民事訴訟期間，岡山地所於108年6月28日、108年4月19日受法院囑託就系爭建物測量面積之複丈成果圖（處分卷第105、95頁），○○路0號建物為鐵皮屋2層建物，面積為255.86平方公尺，而○○路0巷00號建物面積為142.84平方公尺（即編號E鐵皮屋面積142.84平方公尺），惟該等訴訟中測量建物之建築形式、建築材質、面積範圍，明顯與上開63年1月12日空照圖所示之建物不同，且經本院依職權調取上開民事卷宗核閱其房屋稅籍證明（橋頭地院107岡簡90卷一第56頁、107岡簡186卷第54至56頁），○○路0號建物為磚造及鋼鐵造共2樓建物，面積195.7平方公尺，自98年1月起課，納稅義務人為陸慶行，迄今未變更，於108年房屋稅折舊年數為10年；○○路0巷00號建物為磚造及鋼鐵造共1樓建物，面積為258.4平方公尺，自92年7月起課，納稅義務人為陳時，93年因買賣變更納稅義務人為蔣慧玲，於107年房屋稅折舊年數為14年。是依房屋稅籍資料記載，系爭建物折舊年數僅十餘年，自難認與初設戶籍時（38年、45年）或航照圖（63年1月12日）之公告編定前已存在之建物為同一建物，縱使系爭建物之部分基礎結構（即建築基地平台）仍留存於系爭土地上，然尚不足以供

被告確認合法建物之位置及面積範圍，故難執為對原告為有利認定之佐憑。至原告提出○○路0巷00號之房屋平面圖（處分卷第453頁），然此僅為稅務機關設立房屋稅籍時依建物現狀繪製以計算課稅房屋面積，無從證明公告編定前合法建物之位置、面積範圍及使用狀況（農舍等農業設施不與焉），況該平面圖與前揭63年航照圖所示建物亦難認相符，則原告此部分主張，均無可取。

5. 另原告主張系爭土地應整筆變更為建築用地，測量建物原實際面積並無意義云云。然依作業須知第9點第2款第2目之3、第3目規定，農業區內之土地「於使用編定結果公告前」，部分已實際「作建築使用」者，得就該已作為建築使用之土地編定為建築用地，該部分土地可「俟土地所有權人申請分割後再予更正編定」，是為兼顧人民原有合法權益，而遷就土地使用現況所為之編定。土地使用編定之更正，指土地於使用編定結果公告後，發覺原編定有錯誤或遺漏等情事而辦理更正編定而言。而原編定是否有錯誤或遺漏，當以使用編定公告時，為其判斷之基準。因此，申請更正土地使用之編定者，必須提出足資證明原編定之使用分區及使用地類別，於使用編定公告時，有與第9點第2款編定原則不符之情形，始得據以更正為正確之編定。是系爭土地之編定更正，應限於公告編定前，部分已實際作建築使用之部分，倘於公告編定時無任何建築物存在其上，或存在建築物而未作建築使用者（如農舍等農業設施），自無從依作業須知第23點規定，申請將此部分土地更正編定為建築用地之情事。原告上揭主張，乃對於更正編定之法定要件顯有誤會，亦非可採。

六、綜上所述，原告主張均無可採。原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷訴願決定及原處分，並請求判命被告應依原告111年7月11日之申請，作成准予將系爭土地由一般農業區農牧用地更正編定為同使用分區丙種建築用地之行政處分，為無理由，應予駁回。又本件為判決基

礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提訴訟資料，經斟酌後均對判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、結論：原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　8　　日

審判長法官　孫　國　禎

法官　曾　宏　揚

法官　林　韋　岑

以上正本係照原本作成。

一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第49條之1第1項）

三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第3項、第4項）

| 得不委任律師為訴訟代理人之情形 | 所需要件 |
| --- | --- |
| (一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人。 | 1.當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授。<br>2.稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。<br>3.專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。 |
| (二)非律師具有右列情形之一，經本 | 1.當事人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 |

| | |
|---|---|
| 案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。 | 2.稅務行政事件，具備會計師資格。<br>3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人。<br>4.當事人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務。 |
| 是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。 | |

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　鄭　郁　萱