

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

114年度訴字第469號

115年8月4日辯論終結

原告 劉火焱

訴訟代理人 何旭苓 律師

被告 屏東縣政府

代表人 周春米

訴訟代理人 蔡佩玉

蔡怡婷

上列當事人間土地使用編定事件，原告不服內政部中華民國114年10月27日台內法字第1140036187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：

緣原告所有坐落○○縣○○市○○段（下同）000地號（田地目11等則，編定為一般農業區農牧用地，下稱系爭土地）及其上建物（門牌號碼：○○縣○○市○○里○○路000巷000弄00號，下稱系爭建物），於民國114年1月9日繕具屏東縣非都市土地更正編定申請書並檢附設籍資料等文件，向屏東縣屏東地政事務所（下稱屏東地所）申請將系爭土地由一般農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地。屏東地所於114年3月4日邀集原告及相關單位辦理現地會勘，會勘結果略以：本案建物經與會單位審認，尚未符合舊建物認定標準及更正編定要件。嗣屏東地所以114年3月13日屏所地四字第1140001466號函（下稱114年3月13日函）請原告補正實施建築管制（62年12月24日）前合法建物之確切位置、面積等

01 資料，原告遂補正62年航照套疊地籍線圖及戶政設籍資料等
02 文件，該所據以報請被告核定。被告審認系爭土地上之現況
03 建物已經拆除重建而難以辨識屬62年12月24日建築管制前舊
04 有合法建物，依製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用
05 地作業須知規定（下稱編定作業須知）第23點規定，被告爰
06 以114年8月4日屏府地管字第1140203957號函（下稱原處
07 分）駁回原告申請。原告不服，提起訴願，經遭訴願決定駁
08 回，遂提起本件行政訴訟。

09 二、原告起訴主張及聲明：

10 (一)主張要旨：

- 11 1. 系爭土地在62年12月24日建築管制前，其上有土竹造之系爭
12 建物存在，依115年稅籍編號01200452000房屋稅籍證明書，
13 其記載折舊年數為66年，系爭建物至少於49年起即已興建完
14 成，且依台電公司證明函，自52年5月起裝表供電。又系爭
15 建物（原門牌住址：○○市○○里○○○○00號）自35年起
16 即設有戶籍，原告自幼隨父母設籍迄今。依工業技術研究院
17 （下稱工研院）歷史航照影像加值成果說明暨62年12月13日
18 航照圖，於62年12月24日前已存在A、B兩棟建築物，A建物
19 頂層範圍面積為200.5平方公尺，B建物頂層範圍面積為64.6
20 平方公尺。被告雖以舊房屋稅籍證明記載建築面積68.8平方
21 公尺，與原告申請之系爭建物面積範圍有落差，稱可能是禽
22 舍、農舍等語，被告應舉證說明之，否則不得認定A、B建物
23 非供居住使用。又原告之弟劉○○於57年在A建物門前拍攝
24 結婚照，隨著家裡人口變多而擴建，A、B建物面積共260多
25 平方公尺，舊房屋稅籍登載之面積未必是B建物。因66年7月
26 25日強颱風「賽洛瑪」來襲，A、B建物均損壞傾倒而無法居
27 住，原地重建後，有A、B、C建物，總計近4百平方公尺，但
28 房屋稅籍資料仍是68.8平方公尺，故稅籍資料記載房屋面積
29 不實在，此有鄰居賴和櫻出具之證明書可以證明。嗣系爭建
30 物年久漏水，加蓋2樓密封鐵皮，稅務局於104年6月另以新
31 稅籍編號01200503000對系爭建物起課房屋稅。是系爭建物

01 上開重建並無礙系爭土地於62年12月24日建築管制前即作建
02 築使用而供人居住存在之事實。

- 03 2. 原告於114年1月9日提出申請書，依編定作業須知第23點，
04 及臺灣省政府地政處66年3月22日府建四字第8233號函釋
05 （下稱臺灣省66年3月22日函）、內政部107年1月23日內授
06 中辦地字第1071300969號函（下稱內政部107年1月23日函）
07 規定，檢具編定前已為合法房屋之證明文件（用電證明、戶
08 籍證明、房屋稅籍證明及62年12月13日航照套疊地籍線
09 圖），皆足以證明系爭土地於62年12月24日前存有A、B建
10 物。而被告援引內政部92年9月25日內授中辦地字第0920083
11 974號函（下稱內政部92年9月25日函），業經內政部107年1
12 月23日函予以變更，只需水電證明、稅捐及設籍資料並參考
13 航照圖即可認定合法建物，故被告適用該92年9月25日函，
14 自有違誤。是原告之申請，被告應依內政部107年1月23日函
15 釋意旨，依上開航照圖辦理更正編定。

16 (二)聲明：

- 17 1. 訴願決定及原處分均撤銷。
18 2. 被告應依屏東縣建築建蔽率標準，按原告之系爭建物坐落實
19 際面積及反推應留設之法定空地面積，更正編定系爭土地為
20 甲種建築用地。

21 三、被告答辯及聲明：

22 (一)答辯要旨：

- 23 1. 原告以其所有系爭土地（「田」地目、11等則，於62年12月
24 24日即已實施建築管制）上系爭建物，檢附房屋稅籍證明、
25 戶籍謄本等資料，主張該建物為62年12月24日建築管制前及
26 屏東縣非都市土地編定公告（即64年10月6日）前即存在，
27 申請就建物坐落範圍由農牧用地更正編定為甲種建築用地。
28 被告會同相關機關於114年3月4日至系爭土地實地會勘並比
29 對原告所提文件，有稅籍資料不符之情形，且系爭建物已拆
30 除重建，尚需補正足資認定於上開時點前合法建物之確切位
31 置、面積等資料。又原告檢附62年12月13日航照圖，主張系

01 爭建物係62年12月24日建築管制前既存之舊有合法建物，惟
02 航照圖非屬舊有合法房屋證明文件，且舊有合法建物已拆除
03 重建難以辨識，原告亦未檢附內政部92年9月25日函所示政
04 府機關核發之因天災毀損證明，自難認定。

- 05 2. 依內政部107年1月23日函說明：辦理更正編定為一般建築用
06 地案件應具備二項要件，即：(1)編定前已為合法房屋之證明
07 文件。(2)實地勘查確有合法建築物存在（除天災毀損或
08 『建』地目土地外）。如遇天然災害者，顧及實際需要，內
09 政部92年9月25日函提及須提出由政府機構核發之毀損證明
10 文件。故原告申請應檢附合法房屋證明文件載有建物位置、
11 面積、範圍，再經相關單位會勘，參考毀損證明文件、航照
12 圖予以認定，得以分割更正編定為一般建築用地。單以航照
13 圖之影像，事實上並無法認定屬於編定前供人居住之合法建
14 物，且稅籍資料亦無法直接推論舊有合法房屋的建築面積、
15 範圍。又被告於實地會勘時已實質確認，系爭土地上尚無可
16 堪認定屬於62年12月24日建築管制前已作建築使用之舊有合
17 法建物存在，亦無法透過航照圖加以比對。至原告提出劉三
18 郎結婚照片，無從判定在何處土地上的建物，也無法確定具
19 體位置。被告以原處分駁回原告之申請，於法有據。

20 (二)聲明：原告之訴駁回。

21 四、爭點：

22 被告以原處分否准原告申請將系爭建物坐落系爭土地部分，
23 由一般農業區農牧用地更正編定為同使用分區甲種建築用
24 地，是否有據？□

25 五、本院之判斷：

26 (一)前提事實：

27 如事實概要欄所示之事實，有原告申請書（處分卷第1
28 頁）、114年3月4日會勘紀錄表及現況照片（處分卷第27至3
29 1頁）、屏東地所114年3月13日函（訴願卷第107至108
30 頁）、原處分（處分卷第21至23頁）、訴願決定（處分卷第
31 53至58頁）等附卷可稽，應堪認定。

01 (二)應適用法令：

02 1. 區域計畫法

03 第15條：「（第1項）區域計畫公告實施後，不屬第11條之
04 非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市
05 土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各
06 種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程
07 序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。（第2項）前
08 項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用
09 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
10 置。」

11 2. 區域計畫法施行細則

12 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
13 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
14 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
15 機關定之。」

16 3. 編定作業須知

17 (1)第1點：「概說：區域計畫的主要功能之一，在促進土地及
18 天然資源之保育利用，充分兼顧農業與工業發展所需用地，
19 以及防止自然災害。此項功能，有賴土地使用計畫及土地使
20 用管制事項之貫徹實施，始能充分發揮。惟區域計畫之土地
21 分區使用計畫及土地使用管制事項，頗為扼要，祇就區域內
22 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
23 尺甚小，殊難據以認定每宗土地適當之使用，尚須進一步按
24 鄉鎮縣轄市區製定非都市土地使用分區圖，編定各種使用
25 地，並將結果公告及通知土地所有權人，作為實施土地使用
26 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
27 定本須知。」

28 (2)第8點第1、5款：「非都市土地各種使用地及其性質：依區
29 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
30 如下：（一）甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建

01 築使用者。（五）農牧用地：供農牧生產及其設施使用
02 者。」

03 (3)第9點第2款第2、3目：「非都市土地各種使用地之編定原
04 則：……（二）現已為某種使用之土地，依下表及說明規
05 定，按宗分別編定之：說明：……2. 合於下列情形之一土
06 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
07 地……：(1)於使用編定結果公告前屬『建』地目。(2)於使用
08 編定結果公告前已奉准變更為『建』地目。(3)於使用編定結
09 果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工
10 程者。但原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更
11 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
12 請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。3. 特定農業區、一般
13 農業區、山坡地保育區、森林區、風景區及特定專用區內之
14 一宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已
15 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
16 況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟
17 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
18 情形者，不得更正編定為各種建築用地。」

19 (4)第23點：「經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公
20 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
21 第9點第2款編定原則表及說明辦理更正編定。」

22 (三)得心證理由：

23 1. 申辦更正編定為一般建築用地，除天災致建物毀損之情形，
24 實地需有合法建物存在：

25 (1)觀諸前揭區域計畫法第15條、同法施行細則第14條第1項及
26 編定作業須知第8、9、23點規定意旨，可知土地使用編定之
27 更正，係指直轄市或縣（市）政府公告實施區域計畫後，按
28 照非都市土地分區使用計畫製定非都市土地使用分區圖，將
29 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
30 更正使其正確、完整而言。故土地編定是否有錯誤或遺漏之
31 情事，應以原編定結果是否符合當時之規定要件為判斷基

01 準。為實施非都市土地使用編定及管制，中央主管機關內政
02 部於64年8月1日已發布編定作業須知，符合區域計畫法實施
03 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
04 所無之限制，自得予適用。

05 (2)關於合法建物之認定標準，依臺灣省66年3月22日函（處分
06 卷第66至67頁）說明：「……二、『建築法』適用地區，依
07 該法第3條規定為『實施都市計畫地區』、『實施區域計畫
08 地區』、『經內政部指定地區』及『上列地區外之供公眾使
09 用及公有建築物』。凡『建築法』適用地區，所有建築之建
10 造，均應依法申領建造執照；依同法第73條規定，非經領得
11 使用執照不准接水、接電或申請營業登記。至建築法於民國
12 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
13 字第575150號函第2項規定4種文件【(1)房屋謄本、建築執照
14 或建物登記證明(2)戶口遷入證明(3)完納稅捐證明(4)繳納自來
15 水或電費證明】之一，申請接水、接電或申請營業登記者，
16 應依『建築法』適用時間認定其房屋是否合法，並依左列規
17 定辦理：……。 (二)實施區域計畫地區：依『建築法』第3條
18 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
19 法，由內政部定之……。 (三)內政部指定地區：經內政部指定
20 實施『建築法』而於62年12月24日訂頒『實施都市計畫以外
21 地區建築物管理辦法』實施管理之地區，計有：1、62年12
22 月24日指定1至12等則「田」地目之土地，……。」是以，
23 於62年12月24日前經內政部指定之1至12等則「田」地目之
24 土地，其上當時已完成且作住宅使用之建築物，屬不受建築
25 管制之合法建物。

26 (3)關於合法建物之證明方式，參酌內政部92年9月25日函釋
27 （處分卷第65頁）意旨：「(一)非都市土地辦理更正編定為一
28 般建築用地，仍應依現行相關規定辦理，即實地需有合法建
29 物存在始得申辦更正編定為一般建築用地。其理由如下：1.
30 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
31 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

01 依據，如實地無合法建物存在，該合法建物之使用狀況、位
02 置、面積範圍均難以審認，亦無法從航照圖上判別仍應編為
03 農牧用地之農舍或禽、畜之農業相關設施。2. 更正案件之建
04 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
05 為同一住址，或水、電表共用無法區分之情形，如實地無房
06 屋存在，僅以相關書面文件審認，易造成混淆、糾紛或違法
07 情事。3. 實地有合法建物存在，於辦理實地勘查及測量時，
08 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
09 致發生錯誤；如實地無合法建物存在，單憑編定前之合法房
10 屋證明文件，除承辦人員難以判定其房屋坐落之基地外，當
11 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
12 更正編定之情事。4. 實地有合法建物存在，辦理更正編定時
13 較為客觀、具體，且經現場勘查並拍照存證可免弊端及爭議
14 之發生。5. 農林航空測量所提供之航照圖，其拍攝日期與申
15 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
16 法實施日期尚有差距，因此，航照圖僅能作參考用；如實地
17 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
18 地編定前已建築使用者，仍無從認定。又如欲參照航照圖予
19 以辦理分割及更正編定，因該航照圖之比例尺非常小，且航
20 照圖與地籍圖之座標不同，其申請分割之確實位置、面積及
21 加計法定空地等亦難以認定，故在執行上確實有困難之處。

22 (二)另為顧及實際需要，如因天然災害，實地無合法建物存
23 在，土地所有權人就合於『製定非都市土地使用分區圖及編
24 定各種使用地作業須知』九（二）說明2.3.規定者，依規提
25 出申請，並能檢附政府機關核發之毀損證件，及檢具合法房
26 屋證明文件（文件內應載有合法房屋之位置、面積範圍
27 等），其經相關單位會勘參考毀損照片或航照圖認定後，亦
28 得予以辦理分割及更正編定為一般建築用地。」及內政部10
29 7年1月23日函釋（處分卷第64頁）略以：「……二、依本部
30 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
31 備二項要件，即(一)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）；(二)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1051306434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：(一)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。(二)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。(三)因更正編定涉及實施建築管理前合法建物面積之認定，不宜僅依建設（工務）單位意見為準據。爰參酌土地登記規則第79條第4項規定辦理建物所有權第一次登記組成專案小組認定面積方式，以下列處理原則辦理更正編定案件：1. 在原限制建地擴展執行辦法、實施都市計畫以外地區建築管理辦法及非都市土地使用編定前已有合法建物之土地，申辦分割及更正編定時，由地政機關會同主管建築、農業、稅務、戶政及鄉（鎮、市、區）公所等單位共同會勘，依申請人提出編定當時已為合法房屋之證明文件，就共同會勘當時實地存在建物之位置並參考航照圖確定編定當時確有合法建物存在。2. 該文件已足勘認定為合法建物且載有面積者，依其文件所載面

01 積辦理；其檢附之證明文件未載有面積或面積無法認定者，
02 得依實地會勘認定並經地政機關之測量單位測量之建物面
03 積，或參考航照圖判識其面積辦理。3. 至辦理更正編定之範
04 圍，以申請時該使用地編定之建蔽率標準，按建物實際面積
05 反推其應留設之法定空地，據以辦理分割及更正編定。
06 ……」該等內政部函釋，未違反非都市土地使用分區管制之
07 目的，亦未逾越母法即區域計畫法之規範意旨，被告辦理相
08 關案件自得援用。

09 (4)依上開規定可知，經公告編定使用之非都市土地，如有確切
10 合法證明文件證明於公告編定前或公告編定期間已變更使用
11 者，土地所有權人得申請更正編定。而申辦更正編定為一般
12 建築用地，仍應依現行相關規定辦理，即實地需有合法建物
13 存在始得申辦更正編定為一般建築用地；倘若因天然災害，
14 實地無合法建物存在，土地所有權人須檢附政府機關核發之
15 毀損證件，及檢具合法房屋證明文件（內載合法房屋位置、
16 面積範圍等），經相關單位會勘並參考毀損照片或航照圖
17 後，確定編定當時確有合法建物存在時，亦得予以辦理更正
18 編定為一般建築用地（最高行政法院110年度上字第2號判決
19 意旨參照）。準此，非都市土地之申辦更正編定為一般建築
20 用地，其准駁關鍵為該非都市土地「是否於公告編定前即有
21 合法建物存在，而有編定『錯誤』之情形」，且應以存在有
22 合法建物為前提，倘若因天然災害，實地無合法建物存在，
23 則放寬為須取具政府機關核發之毀損證件文件以為證明。原
24 告雖主張內政部107年1月23日函已變更內政部92年9月25日
25 函，只需提出水電、稅捐、設籍資料並參考航照圖即可認定
26 合法建物云云。然上開內政部107年1月23日函僅係重申內政
27 部歷年函釋對於更正編定涉及編定前合法建物之事實認定，
28 應具備二要件：①實施建築管理前已為合法房屋之證明文
29 件；②實地勘查確有合法建築物存在。並針對內政部上開10
30 5年8月8日函釋易生實地無需有建物存在之誤解，及如何認
31 定編定前合法建物面積等疑義，予以釐清、補充說明之，尚

01 無變更內政部92年9月25日函之意旨。是原告此部分主張，
02 容有誤會，並無可採。

03 2. 系爭建物非因天災毀損，且實地已無建物存在，原處分否准
04 原告之申請，並無違誤：

05 (1) 經查，原告所有系爭土地，於95年12月6日重測前原為大湖
06 段334地號土地，其使用分區及使用地類別為一般農業區農
07 牧用地，原編定地目為「田」11等則土地等情，有光復初期
08 土地舊簿（處分卷第17至20頁）、舊制土地登記簿（處分卷
09 第11至16頁）及土地登記第一類謄本（處分卷第9頁）在卷
10 可稽。是系爭土地原編定地目為「田」11等則之農業用地，
11 依臺灣省66年3月22日函說明，該地於62年12月24日起已實
12 施建築管制。原告於114年1月9日以系爭土地為64年10月6日
13 屏東縣非都市土地公告編定前，或屬田地目1至12等則之土
14 地已於62年12月24日編為農業用地之情形，已作住宅使用為
15 理由，檢附曾設籍系爭建物門牌號碼之35年戶籍登記申請
16 書、門牌證明書、114年房屋稅籍證明書，申請更正土地使用
17 編定為甲種建築用地，有申請書暨附件資料（處分卷第1
18 至8頁）附卷可憑。經屏東地所於1114年2月17日會同原告及
19 相關單位至系爭建物辦理實地會勘，依原告現場指述之位
20 置，會勘結論略以：門牌所屬建物有拆除整建情形，請補附
21 歷年航照圖說明建物興建時序，且現況與原稅籍資料不符，
22 設籍資料載35年即有人設籍，惟須補正62年12月24日管制前
23 合法建物之確切位置、面積等資料等情，有上開會勘紀錄及
24 現況建物照片（處分卷第27至29、30至31頁）在卷足憑。是
25 依被告實地勘查結果，原有建物經拆除改建，系爭土地上已
26 無舊有建物存在，顯難判定實施建築管理前之合法建物所在
27 位置及範圍，且稅籍資料亦不相同，無法作為參考依據，無
28 從認定編定前合法建物之使用狀況、位置及面積，應堪信
29 實。

30 (2) 原告雖舉62年12月13日航照套疊地籍線圖（處分卷第49至50
31 頁）及62年航照圖（本院卷第245頁），主張：依航照圖及

套疊地籍線圖，系爭土地於62年12月24日前已存在A、B兩棟建築物（面積各為200.5平方公尺、64.6平方公尺），舊房屋稅籍證明記載建築面積68.8平方公尺尚非正確；又66年7月25日強颱「賽洛瑪」來襲，A、B建物均損壞傾倒而無法居住，原地重建後，有A、B、C建物，總計近400平方公尺，但房屋稅籍資料仍是68.8平方公尺，故稅籍資料記載房屋面積不正確。依內政部107年1月23日函釋，已足以認定系爭土地上合法建物之存在並推定面積云云。然依原告委託工研院影像解讀結果，系爭土地62年固存有2棟構造物（編號A頂層面積200.5平方公尺；編號B頂層面積為64.6平方公尺），然僅能證明於62年12月24日前有A、B構造物存在，尚無法據以證明該構造物及用途為供居住（住宅）使用之房屋，而非農舍或禽舍、農業資材室等農業設施。又原告申請辦理更正土地編定為一般建築用地，應提出編定前合法建物相關證明文件（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，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文件以為證明，均如前述；惟依原告所舉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，亦未檢附政府機關核發之合法建物因天災毀損證明文件，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，且經實地勘查，現況已無建物存在，與編定作業須知第19點、第23點規定及內政部107年1月23日函未符，以原處分駁回原告之申請，於法並無不合。

3. 原告主張均無可採，茲說明如下：

- (1)原告雖稱舊有建物於66年7月25日強颱賽洛瑪來襲，A、B建物均損壞傾倒而無法居住，於原地重建云云。經查，依原告申請時所檢附之房屋稅籍資料（處分卷第8頁），與現況建物顯不相符，經屏東地所依職權向屏東縣政府財稅局調取系

爭建物稅籍證明書、稅籍紀錄表及房屋平面圖（處分卷第32至38頁），該建物門牌於114年度共有2筆房屋稅籍資料（稅籍編號：00000000000、00000000000），其一（稅籍編號：00000000000，處分卷第33頁）構造別為土竹造（竹造），面積68.8平方公尺，起課年月未記載，折舊65年（註：49年興建），依該原始房屋稅籍資料登記表（處分卷第34至35頁）所示，稅捐機關於57年3月15日派員至該址實地調查屋況、測量並繪製房屋位置圖，共1棟建築物（坐南朝北），其後經61、64、65、67、69年度屋況普查均無誤，足認上開房屋稅籍登載之原始建物，按57年3月15日實地調查結果，係自49年興建，於57年登記稅籍迄至69年間均存在於該址。佐以依原告提出之62、64、68、69年度航照圖（本院卷第247至252頁）觀之，上開稅籍資料所登載之原始建物，顯未因66年7月25日颱風而滅失，應係70年以後遭人為方式拆除，致其現況不存在，堪予認定。又除上開舊稅籍資料外，同一門牌另有一筆房屋稅籍資料（稅籍編號：00000000000，處分卷第36頁），其構造別為加強磚造、木石磚造（磚石造）、鋼鐵造，面積合計471.5平方公尺，起課時間為104年，折舊年數10年，核與前述57年舊房屋稅籍登記表所登載之建物構造、樣式、面積完全不同，且經被告實地會勘後發現系爭土地之現況並無合法建物之存在，足認原始建物係遭人為拆除，原告因而無法提出政府機關核發之因天災毀損證明文件，依內政部上開函釋意旨，本件未符合實地現勘時確有合法建物之存在，無從認定系爭土地於實施建築管理前合法建物之位置、面積範圍及實際用途，是上開稅籍資料、航照圖等件，尚無從為原告有利認定之憑據，其上開主張，洵無可採。

(2)又原告主張：被告稱舊有房屋可能是禽舍、農舍，應舉證說明之，否則不得認定A、B建物非供居住使用云云。然更正編定係對於編定當時誤為編定之結果予以回復糾正，自應以編定當時之土地使用狀態作為編定依據。倘編定時確實存有供

01 居住（住宅）使用之建物，嗣因天災毀損、坍塌而不復存在
02 者，雖仍得申請更正編定為建築用地，惟因土地現況已無建
03 物存在，該建物於編定當時之實際使用狀況為何？是否確係
04 供居住（住宅）使用之建築物，抑或僅係倉庫或禽、畜飼養
05 空間，仍應由原告提出足資證明之文件，被告始得依個案情
06 形核實審認辦理，否則，無從據以核准更正。原告固舉其弟
07 劉三郎於57年在A構造物前拍攝之黑白結婚照（訴願卷第53
08 頁），並主張照片後面是客廳、神明廳，水泥柱兩側為廚房
09 及浴室，該建物係朝東等語（本院卷第280頁），惟該照片
10 畫面查無門牌，究係坐落於何處，無從考證，顯屬有疑而無
11 可採。另依原告所舉其委託工研院62年12月13日航照套疊地
12 籍線圖（處分卷第49至50頁）及62年航照圖（本院卷第245
13 頁）觀之，僅能大致看出系爭土地上存有A、B構造物（編號
14 A頂層為200.5平方公尺；編號B頂層為64.6平方公尺），然
15 無法判斷該物之建築形式（房屋或棚架等）及使用狀況（農
16 舍、禽畜舍或房屋）、具體位置及面積範圍等。況且，A構
17 造物基地面積不小，並與B構造物相鄰，倘若A構造物為原告
18 家族居住之房屋，何以前述房屋稅之調查人員於57年3月15
19 日實地調查時，未將A構造物登載於房屋稅籍資料，其後6
20 1、64、65、67、69年度屋況普查時亦未將之列冊紀錄？考
21 量早期畜禽舍、農舍、農業設施並無課徵房屋稅乙節，此據
22 被告陳明在卷（本院卷第201頁），堪認A構造物當時並非供
23 人居住用途之房屋。又屏東地所於114年3月4日會同原告及
24 相關單位實地會勘，發現系爭土地現況已無建築管制前合法
25 建物之存在，無法比對判斷A、B構造物之性質及實際用途，
26 則原告此部分主張，尚乏所據，難認屬實。

27 (3)至原告主張系爭建物自35年起即設有戶籍，至少49年起興建
28 完成，自52年5月起裝表供電云云。經查，依原告提出其家
29 族戶籍資料（處分卷第4至6頁、本院卷第61至67頁），最早
30 於35年10月1日劉○○（原告之父）申請全戶戶籍登記於門
31 牌○○里○○○○00號之建物，對照門牌證明書（處分卷第

7頁)可知，上開地址整編後為系爭建物之地址，原告現戶籍設址於此。惟依114年房屋稅籍證明(稅籍編號：00000000000)記載「折舊65年」，故該稅籍之建物為自49年興建完成，以此作為房屋稅之折舊基準並據以計算稅額，即係57年3月15日房屋稅調查員實地調查之結果，且原告家族繳納數十年房屋稅均無異議之表示，可知原告家族戶籍於35年設籍之初，前開稅籍資料之49年建物尚未興建，該門牌及相關戶籍究係設立於何處，並無資料可資勾稽，是該等戶籍設立、門牌編定證明，均無從據為原告有利認定之憑據。再依台電公司114年12月12日屏東費核證字第114005645號函(本院卷第57頁)，充其量僅能證明原告電號登記地址於52年5月1日有裝表供電之事實，惟依內政部92年9月25日函釋說明，實務上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，尚需被告實地勘查予以釐清，因系爭土地之現況已無合法建物存在，原告亦無法提出系爭建物因天災而滅失之政府機關證明文件，故本案無從採納上開戶籍資料、門牌編訂及用電證明作為合法房屋證明文件，原告上開主張，亦無可取。

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114年1月9日之申請，作成被告應依屏東縣建築建蔽率標準，按原告之系爭建物坐落實際面積及反推應留設之法定空地面積，准予更正編定系爭土地為甲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，經斟酌後均與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、結論：原告之訴無理由。

中 華 民 國 115 年 9 月 8 日

審判長法官 黃 堯 讚

法官 曾 宏 揚

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。 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。 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，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	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。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人。 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

01

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。

02

中 華 民 國 115 年 9 月 8 日

03

書記官 鄭 郁 萱