

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭

113年度訴字第244號

民國115年5月13日辯論終結

原告 欣全實業股份有限公司

代表人 黃錫興

訴訟代理人 周宇修 律師

李郁婷 律師

被告 臺中市政府都市發展局

代表人 李正偉

訴訟代理人 曹覺之

方成楓

上列當事人間建築法事件，原告不服臺中市政府中華民國113年7月26日府授法訴字第1130208921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

壹、程序部分

查原告於起訴狀原記載訴之聲明為「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告應准許原告申請，將臺中市霧峰區新生段505、506、507、508、508-1、508-2、509、509-1、509-2、510、510-1、511-1、511-2、562、657、1368、1368-1、1369、1447地號等19筆私有土地，與同區新生段500-5地號等1筆土地合併使用，並核發臺中市公私有畸零地合併使用證明。三、訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷第11頁），嗣於本院言詞辯論時更正其訴之聲明為「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告應就原告民國112年11月3日之

申請案件，作成准予核發原告所有坐落臺中市霧峰區新生段505、506、507、508、508-1、508-2、509、509-1、509-2、510、510-1、511-1、511-2、562、657、1368、1368-1、1369、1447地號等19筆私有土地，與同區段500-5地號公有土地合併使用證明書之行政處分。三、訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷第318頁），核係將原為未臻妥適之訴之聲明更正使符合法定程式，於法要無不合，自應予以准許。

貳、實體部分

一、事實概要：

緣坐落○○市○○區○○段505、506、507、508、508-1、508-2、509、509-1、509-2、510、510-1、511-1、511-2、562、657、1368、1368-1、1369、1447等19筆地號之私有土地（下合稱系爭私有土地）為原告所有。原告向被告申請系爭私有土地合併使用霧峰區新生段500-5地號公有土地（下稱系爭公有土地）之公、私有畸零地合併使用證明書（下稱系爭申請案件）。經被告查證辦理會勘後，以原告所申請之系爭私有土地地號，已領有（71）建管使字第3936號、（72）建管使字第01463號及（78）工管使字第01490號使用執照在案，尚非畸零地；且系爭公有土地與相鄰之公有土地合併檢討，亦非屬畸零地等為由，認原告之申請未能符合臺中市公私有畸零地合併使用證明書核發基準（下稱核發基準）第2點各款規定之情形，被告乃以民國113年1月12日中市都建字第1120247125號函（下稱原處分），將原告之申請案予以退件，並載明不同意其申請。原告不服，提起訴願，經臺中市政府113年7月26日府授法訴字第1130208921號訴願決定（下稱訴願決定）駁回。原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

- （一）原告係依核發基準第2點第2款規定向被告申請系爭私有土地合併使用系爭公有土地之公、私有畸零地合併使用證明書，可見原告確有依法向被告提出申請，而系爭公有土地並未鄰

01 接道路、建築線，土地面積雖只有487.06平方公尺，但其地
02 形狹長不規則、長寬比懸殊，無法於系爭公有土地曲折部分
03 配置建築物，屬臺中市畸零地使用自治條例第8條規定之畸
04 零地；又系爭公有土地介於原告所有霧峰區新生段508、657
05 地號土地間，非與系爭私有土地合併無法建築使用，且本件
06 亦無核發基準第3點規定不得發給證明書之事由，蓋由被告1
07 12年11月21日會勘紀錄表綜合意見欄所載可知，系爭私有土
08 地及公有地合併使用後確實可單獨建築使用，被告亦未曾依
09 核發基準第9點第1項後段規定限期命原告補正，應認原告之
10 申請與核發基準規定確實相符，被告應依核發基準第9點第1
11 項前段規定發給原告合併使用證明書。

12 (二)被告於113年1月12日作成原處分後，先以113年3月7日中市
13 都建字第1130049510號函（下稱113年3月7日函）更正原處
14 分說明二有關係爭公有土地鄰近公有土地合併檢討之範圍，
15 將霧峰區新生段658-1、659、660、659-2地號，管理者為
16 「臺中市政府建設局」之公有土地，自合併檢討之範圍中去
17 除，再以113年7月9日中市都建字第1130155654號函（下稱1
18 13年7月9日函）更正原處分說明二有關係爭公有土地並非畸
19 零地之依據，由臺中市畸零地使用自治條例第4條第1項第2
20 款，變更為同條項第1款。惟無論是被告於作成原處分否准
21 原告申請時合併檢討公有土地之範圍，抑或是被告判斷系爭
22 公有土地並非畸零地所採取之標準，均非原告觀察原處分前
23 後文義脈絡、規範目的所能明顯看出之錯誤，此有被告113
24 年3月7日函、113年7月5日府授法訴字第1130188013號函說
25 明欄第二點記載可證，足見被告作成原處分過程草率將事，
26 對於應合併檢討之公有土地範圍有諸多錯誤，且前開函文所
27 更正之內容並非行政程序法第101條第1項規定所稱誤寫或誤
28 算等顯然錯誤之情形，被告113年3月7日、113年7月9日函自
29 不能生更正之效力。基上，關於原處分合法與否之判斷，自
30 仍應以原處分所記載之內容為準。被告稱係「誤載」等語，
31 並不可採。

01 (三)系爭公有土地是否與鄰近2筆公有土地間「具有連帶使用
02 性」，而應視為建築法第11條之「一宗土地」，此一不確定
03 法律概念之判斷，並非具有高度屬人性、高度科技性、計畫
04 性政策之決定等具有尊重行政機關專業判斷性質之事項，本
05 院自得就被告解釋該不確定法律概念是否正確、是否違反合
06 目的性、合義務性之要求加以審查。觀諸系爭公有土地與原
07 處分合併檢討鄰近公有土地之使用分區、現況使用情形，及
08 管理者之誰屬，足證系爭公有土地與鄰近公有土地間並非具
09 有連帶使用關係之建築基地，新生段658-1、659、660、659
10 -2地號土地部分，該4筆土地係為都市計畫法所劃定之綠地
11 用地，屬於建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第40款
12 第1目之永久性空地，其上並無建築物，且與其他鄰近公有
13 土地並非同一管理人，自非與系爭公有土地具有連帶使用關
14 係之建築基地，不應與系爭公有土地視為同一宗土地；同段
15 659-1、666、666-2、666-3、666-4地號土地部分，該4筆土
16 地係為商業區之用地，其上建築物係為一般民宅，與系爭公
17 有土地係為乙種工業區，其土地及其上建築物以供工業使用
18 為主不同，甚且該4筆土地直接與○○市○○區○○○○道
19 路相連，而得獨立於系爭公有土地使用，無論使用上、管理
20 上均難認與系爭私有土地間具有連帶使用關係，自非一宗土
21 地；同段500-4、500-1、658地號土地部分，原告自108年起
22 向國有財產署中區分署承租系爭公有土地及同區段500-4、5
23 00-1、658地號等4筆土地作為原告公司之廠房及廠院使用，
24 原告現擬將該區廠房全數拆除重建，新建廠房將不會落在同
25 等地號土地上，依照一般社會通念，亦難認係具有連帶使用
26 關係之建築基地。準此，系爭公有土地與鄰近公有土地間顯
27 非具有連帶使用關係之建築基地，非屬建築法上之一宗土
28 地，原處分有不當適用建築技術規則建築設計施工編第1條
29 第1項第1款規定之違法。

30 (四)按臺中市畸零地使用自治條例第15條第1項、第2項、第4項
31 規定、核發基準第1點規定、內政部營建署93年7月12日營署

01 建管字第0930039905號函內容，可知前開規定之規範目的係
02 在促進公有、私有畸零土地之合理利用，以達到提升土地之
03 經濟效用之目的。惟原處分將系爭公有土地與鄰近公有土地
04 合併檢視，並未促進系爭公有土地之合理利用，系爭公有土
05 地與原處分所記載鄰近公有土地「合併檢討後」，不但並未
06 補足系爭公有土地所缺乏之寬度或深度，亦未改變原先曲折
07 之地界，仍不得作為建築基地使用，從而與達到充分發揮土
08 地效用之意旨違背。觀諸原告向國有財產署中區分署承租系
09 爭公有土地等4筆土地之租賃契約書中，特約事項第（二）
10 點所記載，亦證系爭公有土地自82年間起即與原告所有系爭
11 私有土地合併使用之事實。此外，系爭公有土地介於原告所
12 有同段657、508地號土地之間，系爭私有土地若與系爭公有
13 土地合併使用，更能發揮土地之效能。被告駁回原告之申
14 請，未能促進系爭公有土地之利用，更悖於系爭公有土地之
15 使用現況，其判斷違背臺中市畸零地使用自治條例、核發基
16 準之規範意旨，應予撤銷。

17 (五)按建築法第44條、第46條規定、臺中市畸零地使用自治條例
18 第1條、第2條規定均未明文要求畸零地之檢討應以建築法第
19 42條前段之規定為前提。建築法第44條、第46條規定之立法
20 目的在確保基地必須達到最小面積規模，亦即符合最低使用
21 需求（或生活需求）之規模面積，始得建築而成為「建築基
22 地」，易言之，依照前述規定，符合建築法第44條所規定最
23 小面積之寬度及深度者，方屬「建築基地」；若不符合者，
24 則屬畸零地，可透過合併、調整等方式，使其最終能符合建
25 築法上建築基地之要求。是以，畸零地與建築基地分屬二不
26 同法律上概念，邏輯上自無可能要求基地應先符合「建築基
27 地」之要件後，始檢討該基地是否為畸零地，可見被告之論
28 述，顯與論理法則有悖，而有違誤。況且，依照內政部71年
29 9月29日台內營字第110154號函、77年5月3日台內營字第592
30 477號函，可知建築法未明文排除「裡地」適用臺中市畸零
31 地使用自治條例，則系爭公有土地是否屬於畸零地，仍應依

01 該自治條例判斷。故被告抗辯畸零地之檢討應以連接建築線
02 為前提等云，係增加建築法第44條、第46條及臺中市畸零地
03 使用自治條例所無之要求，且亦與前揭函釋意旨有違，並不
04 可採。

05 (六)臺中市畸零地使用自治條例第8條第1項第1款規定之曲折不
06 齊，依照文義解釋，應指地界彎曲迴轉、不完整之意。次按
07 建築技術規則建築設計施工編第2條第1項規定，及卷內地籍
08 圖資所示系爭公有土地地界，可知其地形狹長且不規則，其
09 上方連接同段500地號土地部分，以及下方連結同段500-4地
10 號土地部分之基地界線均彎曲、不規則，應屬前述規定所稱
11 基地界線曲折不齊之基地，又系爭公有土地連接同段500地
12 號土地部分寬度僅0.75公尺、連接同段500-4地號土地部分
13 寬度僅1.56公尺，並不符合建築技術規則建築設計施工編第
14 2條第1項最小寬度之限制，系爭公有土地連接同段500、500
15 -4地號土地處之界線處顯然無法配置建築物。準此，系爭公
16 有土地應屬臺中市畸零地使用自治條例第8條地界曲折之基
17 地。

18 (七)按建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定，建築法第
19 11條規定之「一宗土地」係指「一幢或二幢以上有連帶使用
20 性之建築物所使用之建築基地」，內政部83年2月24日台內
21 營字第8372163號函近一步闡釋：一宗建築基地中若含數筆
22 不同地號，因其所有權持有情形，地價稅率計算不同等，自
23 不宜於申請建照執照或使用執照前，強制要求合併為一筆地
24 號。足見，建築法上之一宗土地可能包含數筆不同地號、所
25 有權人不同之土地，是以，建築法上一宗土地之判斷，關鍵
26 應在於是否具有「連帶使用性之建築物」，然被告卻以系爭
27 公有土地應與其他所有人相同之公有土地作「一宗土地」審
28 視，全然未考慮其上是否有建築物、是否具連帶使用性。且
29 原處分臚列應合併檢討之臨近公有土地中，唯一直接與系爭
30 公有土地相臨者僅同段500-4地號土地，然系爭公有土地臨
31 接該地號土地處寬度僅1.56公尺，並不符合建築基地臨接道

01 路最小寬度之規定，系爭公有土地縱與鄰近公有土地合併檢
02 討，仍無法建築使用。又系爭公有土地係作為原告所有之工
03 廠及其建築改良物所連帶使用之土地，依照建築技術規則建
04 築設計施工編第1條第1款、第37款規定，系爭公有土地應與
05 系爭私有土地作為一宗土地審視，方屬適法。準此，系爭公
06 有土地本身無法建築使用，縱與鄰近公有土地合併檢討，也
07 因連接之寬度不足，無法建築使用，且系爭公有土地業由系
08 爭私有土地所座落之工廠及建築改良物使用中，自應與系爭
09 私有土地視為一宗土地合併檢討，方屬適法等語。

10 (八)聲明：

11 1.訴願決定及原處分均撤銷。

12 2.被告應就原告112年11月3日之申請案件，作成准予核發原
13 告所有坐落○○市○○區○○段505、506、507、508、50
14 8-1、508-2、509、509-1、509-2、510、510-1、511-1、
15 511-2、562、657、1368、1368-1、1369、1447地號等19
16 筆私有土地，與同區段500-5地號公有土地合併使用證明
17 書之行政處分。

18 3.訴訟費用由被告負擔。

19 三、被告答辯及聲明：

20 (一)原告申請之系爭私有土地，經調閱建物套繪圖及建造執照內
21 容，其中霧峰區新生段508、562（部分）、1368地號土地已
22 領有（71）建管使字第3936號、（72）建管使字第01463號
23 及（78）工管使字第01490號使用執照在案，故原告申請範
24 圍之私有地尚非屬畸零地。

25 (二)系爭公有土地與鄰近相接之同區段500-4、500-1、500-7、6
26 58、659-1、666、666-2、666-3、666-4等9筆土地（下稱相
27 鄰公有土地）同屬財政部國有財產署所有之公有土地，其財
28 政部國有財產署所有之10筆土地皆相連接，且並未被道路、
29 鐵路或永久性空地等分割，又與32公尺計畫道路旁之建築線
30 相接，被告依此認定前述10筆地號之公有土地為建築法第11
31 條所稱之一宗土地，係屬於法有據。

01 (三)依臺中市畸零地使用自治條例第4條第1項第1款規定，系爭
02 一宗土地正面路寬為32公尺（超過25公尺），又工業區標準
03 比商業區之標準更有利於原告（工業區的最小寬深度限制更
04 嚴格，比起商業區更容易認定為畸零地），故以工業區為標
05 準審核系爭一宗土地，最小寬度超過7公尺，最小深度超過1
06 6公尺，系爭一宗土地非屬畸零地，尚屬有據。本案被告以
07 系爭公有土地與相鄰公有土地同屬財政部國有財產署所有之
08 公有土地地號以合併為一宗土地非屬畸零地為由，作成被告
09 113年1月12日中市都建字第1120247125號函，於法尚無違
10 誤。

11 (四)有關係爭公有土地合併相鄰公有土地之畸零地檢討最小寬度
12 7公尺與最小深度16公尺，業已於文件繪製區域並標示尺
13 寸。其系爭公有土地合併相鄰公有土地合併檢討橘色區域鄰
14 接建築線處長度大於7公尺且深度大於16公尺。

15 (五)又原處分說明二部分雖誤將公有地與鄰地公有地畸零地檢討
16 增列同段658-1、659、660、659-2等地號，業已據被告以中
17 市都建字第1130049510號函予以更正。

18 (六)聲明：原告之訴駁回。

19 四、本院判斷：

20 (一)如事實概要欄所載之事實，有卷附臺中市公私有畸零地合併
21 使用證明申請書（見本院卷第78、79頁）、臺中市公有畸零
22 地合併使用證明書核發會勘記錄表（見本院卷第80、81
23 頁）、建築執照存根查詢系統資料（見本院卷第67至75
24 頁）、原處分（見本院卷第47、48頁）、訴願決定（見本院
25 卷第51至59頁）等件在卷可稽，堪予認定。

26 (二)按建築法第3條規定：「（第1項）本法適用地區如左：一、
27 實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部
28 指定地區。（第2項）前項地區外供公眾使用及公有建築
29 物，本法亦適用之。……。」第44條規定：「直轄市、縣
30 （市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面
31 積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與

01 鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬
02 度及深度，不得建築。」第46條規定：「直轄市、縣（市）
03 主管建築機關應依照前2條規定，並視當地實際情形，訂定
04 畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。」臺中市畸
05 零地使用自治條例第1條規定：「本自治條例依建築法（以
06 下簡稱本法）第46條規定制定之。」第2條規定：「（第1
07 項）臺中市（以下簡稱本市）畸零地之使用管理，依本自治
08 條例之規定。（第2項）前項所稱畸零地，指本法第3條規定
09 地區內面積狹小或地界曲折之基地。」第3條規定：「本自
10 治條例之主管機關為臺中市政府（以下簡稱本府）都市發展
11 局（以下簡稱本局）。」第4條規定第1項：「本自治條例所
12 稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列
13 規定者：一、一般建築用地：使用分區或使用地別：……丁
14 種建築用地及工業區……基地情形（公尺）：……正面路寬
15 超過25公尺；最小寬度：7.00；最小深度：16.00。
16 ……。」第5條規定：「（第1項）本自治條例所稱正面路
17 寬、最小寬度及最小深度，其定義如下：一、正面路寬：指
18 基地面前道路之寬度。二、最小寬度：指最小深度範圍內基
19 地二側境界線間與道路境界線平行距離之最小值。但道路境
20 界線為曲線者，以該曲線與基地兩側境界線交點之連線視為
21 道路境界線。三、最小深度：指臨接之道路境界線至該基地
22 後側境界線垂直距離之最小值。（第2項）建築基地如屬角
23 地應截角時，其寬度及深度係指截角前之寬度及深度。」第
24 8條規定：「（第1項）本自治條例所稱地界曲折基地，指下
25 列情形之一：一、基地界線曲折不齊成為畸形，而該曲折部
26 分無法配置建築物者。二、基地界線與建築線斜交之角度不
27 滿60度或超過120度者。（第2項）符合第4條最小寬度、深
28 度規定者，不受前項之限制。」核發基準第1點規定：「臺
29 中市政府（以下簡稱為本府）為促進公、私有畸零土地有效利
30 用，特訂定本基準。」第2點規定：「二、私有土地合於下
31 列各款情形之一者，其土地所有權人得申請核發公、私有畸

01 零地合併使用證明書(以下簡稱本證明書)：(一)相鄰之私有
02 土地與公有土地均屬畸零地，非合併無法建築使用。(二)公
03 有土地屬畸零地，非與其相鄰之私有土地合併無法建築使
04 用。(三)私有土地屬畸零地，非與其相鄰之公有土地合併無
05 法建築使用。」準此，畸零地非經與鄰地調整地形或合併使
06 用，不得建築，目的在於確保建築基地必須達到最小面積規
07 模，以符合最低使用需求之規模面積。而位於臺中市、使用
08 分區或使用地別為丁種建築用地及工業區者，其建築基地正
09 面路寬超過25公尺者，最小寬度為7公尺，最小深度為16公
10 尺；未達前揭最小寬度及最小深度者，為面積狹小基地，屬
11 於畸零地之一種，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，
12 達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。換言之，若該
13 基地雖屬於畸零地，然與鄰接土地協議調整地形或合併使
14 用，已達到規定最小面積之寬度及深度者，仍得建築。

15 (三)查系爭私有土地為原告所有，其中霧峰區新生段508、562
16 (部分)、1368地號土地已領有(71)建管使字第3936號、
17 (72)建管使字第01463號及(78)工管使字第01490號使用
18 執照，系爭私有土地均非屬臺中市畸零地使用自治條例所稱
19 之畸零地乙節，為兩造所不爭執(見本院卷第218至219
20 頁)，並有(71)建管使字第3936號、(72)建管使字第01
21 463號及(78)工管使字第01490號使用執照之相關建築執照
22 存根查詢資料、地籍圖謄本(見本院卷第67至75、87頁)在
23 卷可參，堪予認定。故系爭申請案件是否應予准許，即應審
24 究其是否符合核發基準第2點第2款所規定「公有土地屬畸零
25 地，非與其相鄰之私有土地合併無法建築使用」之要件。就
26 該款規定之適用而言，需符合「公有土地屬畸零地」且「非
27 與其相鄰之私有土地合併無法建築使用」之要件，始得准許
28 私有土地之所有權人申請核發公、私有畸零地合併使用證明
29 書。

30 (四)按建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建
31 築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原

01 為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」建築技術規則建
02 築設計施工編第1條第1款規定：「本編建築技術用語，其他
03 各編得適用，其定義如下：一、一宗土地：本法第11條所稱
04 一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用
05 之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔
06 者，不視為同一宗土地。」至土地法第40條規定：「地籍整
07 理以市縣為單位，市縣分區，區內分段，段內分宗，按宗編
08 號」，係指一宗（筆）地號土地，即單一地號之土地。是建
09 築法令所稱之「一宗建築基地」與土地法之「一宗土地」立
10 法意旨有別。

11 (五)經查：

12 1.系爭公有土地使用分區為乙種工業區；而相鄰公有土地即
13 霧峰區新生段500-4、500-1、500-7、658、659-1、666、
14 666-2、666-3及666-4等9筆地號土地之所有權人均為中華
15 民國，管理人均為財政部國有財產署，上開土地之地目、
16 使用分區、使用地類別均登記為「空白」，其中500-7地
17 號土地係於113年2月26日分割自500-1地號土地（下稱相
18 鄰公有土地，與系爭公有土地下合稱系爭一宗土地）等
19 節，有相鄰公有土地之土地建物查詢資料、地籍圖資料、
20 112年11月21日會勘記錄表等存卷可憑（見本院卷第111至
21 130頁、訴願卷第56頁），足見相鄰公有土地與系爭公有
22 土地地理位置上相連接，客觀上並未被道路、鐵路或永久
23 性空地分隔，且與32米計畫道路旁之建築線相連接。是被
24 告將系爭公有土地與相鄰公有土地予以合併檢討，認其符
25 合建築法第11條及建築技術規則建築設計施工編第1條第1
26 款所規定「一宗土地」之要件，核屬有據。

27 2.又系爭一宗土地之正面路寬達32公尺，其建築基地寬度大
28 於7公尺，深度亦大於16公尺，均已大於依前揭臺中市畸
29 零地使用自治條例第4條第1項關於使用分區及使用地別為
30 丁種建築用地及工業區之「建築基地最小寬度7公尺、最
31 小深度16公尺」之規定乙情，有系爭一宗土地地籍圖查詢

01 資料、臺中市建管作業參考手冊可參（見本院卷第303、3
02 07頁），可知系爭一宗土地已可供建築使用，非屬不得建
03 築之基地。是系爭公有土地與相鄰公有土地合併檢討為系
04 爭一宗土地之結果，既已可供建築使用，則系爭公有土地
05 即不符合「非與系爭私有土地合併無法建築使用」之情
06 況，而與核發基準第2點第2款所規定之要件不合。至原告
07 雖主張：系爭公有土地屬於臺中市畸零地使用自治條例第
08 8條所規定之地界曲折基地云云（見本院卷第237頁），然
09 系爭一宗土地已可供建築使用，業經本院認定如前，系爭
10 公有土地縱屬於畸零地，本件系爭申請案件仍不符合核發
11 基準第2點第2款所規定「系爭公有土地非與系爭私有土地
12 合併無法建築使用」之要件，是原告此部分主張無從據為
13 其有利之認定。

- 14 3.原告雖又主張：依原告向國有財產署中區分署承租系爭公
15 有土地等4筆土地之租賃契約書中，特約事項第（二）點
16 所記載，可證明系爭公有土地自82年間起即與系爭私有土
17 地合併使用之事實，系爭私有土地若與系爭公有土地合併
18 使用，更能發揮土地之效能，被告駁回原告之申請，未能
19 促進系爭公有土地之利用云云，然查，觀諸原告所提出之
20 「國有基地租賃契約書」之內容，係約定原告向財政部國
21 有財產署中區分署承租包含系爭公有土地在內等4筆土
22 地，租賃期間自108年6月1日起至116年12月31日止，特約
23 事項並記載略以「本租約○○市○○區○○段500-1、500
24 -4、500-5、658地號土地上廠房及廠院（下有暗溝），自
25 82年7月21日以前即併同其毗鄰之○○市○○區○○路000
26 號門牌主體建物整體使用……」等語。而原告公司登記地
27 址即為○○市○○區○○路000號等情，固有國有基地租
28 賃契約書、原告工廠公示資料查詢可參（見本院卷第18
29 1、249頁）。然上開國有基地租賃契約書，僅能說明原告
30 於該租賃期間內承租包含系爭公有土地在內等國有土地之
31 客觀事實，然此無法推論系爭公有土地「非與系爭私有土

地合併無法建築使用」；且系爭公有土地與相鄰公有土地合併檢討為一宗土地，可使系爭一宗土地為可供建築使用之基地，亦可達成建築法第44條所揭諸確保建築基地達到最低生活與使用規模、促進都市土地整體有效利用等立法目的。是以，原告此部分主張並無可採。

4.至於，原處分之說明欄二關於相鄰公有土地地號部分，雖贅載658-1、659、660、659-2等地號土地，然查，被告於訴願階段所提出之訴願答辯書已提出答辯略以：另查申請之公有土地與鄰地公有地霧峰區新生段500-4、500-1、500-7、658、659-1、666、666-2、666-3、666-4一同合併檢討，……非屬畸零地等語（見訴願卷第80至81頁），是足認被告就駁回原告系爭申請案件之理由，已於訴願程序終結前記明而予以補正，附此敘明。

五、綜上所述，原告上開主張各節，均非可採。原處分之說明欄二關於相鄰公有土地地號部分之記載，固有未恰，然結論並無二致，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請判決如前訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘陳述及舉證，均核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

審判長法官 蔡紹良

法官 林學晴

法官 陳怡君

以上正本證明與原本無異。

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）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

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，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 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者。
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(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 115 年 6 月 17 日
書記官 許騰云