

最 高 行 政 法 院 判 決

111年度上字第42號

上 訴 人 張惠堯

張惠鈞

張文聰

張孔澤

共 同

訴訟代理人 周家年 律師

被 上 訴 人 臺中市政府都市發展局

代 表 人 李正偉

送達代收人 劉惠琪

獨立參加人 新僑工業股份有限公司

代 表 人 張和國

訴訟代理人 王德凱 律師

輔助參加人 臺中市政府地政局

代 表 人 吳存金

訴訟代理人 柯瑞源 律師

上列當事人間建築法事件，上訴人對於中華民國110年11月30日
臺中高等行政法院110年度訴字第75號判決，提起上訴，本院判
決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

01 一、本件被上訴人代表人原為黃文彬，嗣變更為紀英村、李正
02 偉，茲據新任代表人具狀聲明承受訴訟，核無不合。

03 二、獨立參加人新僑工業股份有限公司（下稱新僑公司）於民國
04 109年5月15日以臺中市○○區○○段（下稱○○段）00地號
05 土地（下稱系爭00地號土地）向被上訴人申請建造執照及雜
06 項執照，經被上訴人審查新僑公司所檢附之系爭00地號土地
07 登記謄本、土地所有權人張和國、○○○、○○、○○○、
08 ○○○、○○○、○○○、○○○等8人（下稱張和國等8
09 人）土地使用權同意書等，認符合建築法第30條及臺中市建
10 築管理自治條例第5條、第6條規定，於109年8月3日准予核
11 發109中都建字第01660號建造執照及109中都雜字第93號雜
12 項執照（下稱原處分）。上訴人為重劃前臺中市○○區○○
13 段（下稱○○段）000-0地號土地（下稱000-0地號土地）之
14 共有人，該筆土地經納入臺中市○○自辦市地重劃區（下稱
15 ○○重劃區）辦理重劃。上訴人主張其於109年9月間發現00
16 0-0地號土地疑有人進入施工，於109年10月20日透過建築物
17 地籍套繪查詢網站查詢，始知悉該筆土地已遭請領原處分，
18 而原處分基地範圍，部分位於000-0地號土地。上訴人主張
19 其重劃土地分配結果之決議，業經法院判決認定無效，而系
20 爭00地號土地係分配於000-0地號土地之位置，二者有部分
21 重疊，故不能辦理土地登記，其為原處分之利害關係人，提
22 起訴願，經決定駁回，遂向原審提起行政訴訟，聲明：1. 原
23 處分及訴願決定均撤銷。2. 被上訴人應作成駁回新僑公司就
24 原處分之申請案。經原審依職權分別命新僑公司獨立參加及
25 臺中市政府地政局（下稱地政局）輔助參加被上訴人之訴
26 訟，並以原判決駁回上訴人之訴，上訴人遂提起上訴。

27 三、上訴人起訴主張及被上訴人暨新僑公司及地政局在原審答
28 辯，均引用原判決所載。

29 四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

30 （一）上訴人就系爭00地號土地於100年12月22日重劃分配登記之
31 行政處分並無任何異議，該登記處分即確定，有存續力，自

01 不得再以其他理由為相反之主張。依平均地權條例第62條前
02 段規定，系爭00地號土地，自分配結果確定之日起，即為張
03 和國等8人所有。上訴人原有之000-0地號土地於參加○○自
04 辦重劃後，其土地登記簿謄本即明載「禁止或限制該地區之
05 土地移轉、分割、設定負擔及建築改良物之新建、增建、改
06 建或重建及採取土石或變更地形。」顯見其法律上及事實上
07 之「使用、收益、處分」等重要權能均受限制。

08 (二)原審108年度訴字第311號事件之上訴人提起民事訴訟時，已
09 將所欲主張分配之土地列為民事訴訟之聲明及標的，然本件
10 上訴人對於系爭00地號土地之重劃分配並無異議，嗣於100
11 年12月22日之土地登記並未提出任何相反主張，再於101年
12 間提起之民事訴訟亦未請求將系爭00地號土地列入民事訴訟
13 之聲明或標的，民事勝訴確定之判決內容亦無涉及系爭00地
14 號土地之所有權歸屬爭議，顯與原審108年度訴字第311號事
15 件之情節截然不同，則該案判決所持見解，自難據為上訴人
16 有利之認定。原審109年度訴字第112號判決係就參與自辦重
17 劃之土地所有權人已就分配結果「提出合法異議」者而言，
18 故在異議尚未確定前，自難逕行辦理土地登記。然系爭00地
19 號土地之重劃分配，上訴人既無提出合法異議，卻於事隔10
20 年之後，重新質疑10年前即已確定之土地登記，顯屬無稽。

21 (三)新僑公司申請建造執照之建築基地，為完成重劃及土地登記
22 等相關程序土地，建造執照卷內所附土地登記第一類謄本之
23 土地所有權人為張和國等8人，且尚無註記限制登記事項，
24 經檢附前開地號土地之土地權利證明文件（地籍圖謄本、土
25 地登記簿謄本、系爭00地號土地全部所有權人之土地使用權
26 同意書）及其他申請建照應備書圖文件，被上訴人進行審
27 查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規
28 定簽證負責，依據審查結果，准予核發原處分，於法有據。

29 (四)上訴人已就其自身之重劃分配（並非系爭00地號土地）提出
30 私權爭議，為尊重私權裁判結果，暫未就其權利書狀註銷登

01 記，非等同於特定土地之範圍，同時存在兩種不同之所有權
02 狀態。

03 (五)地政局稱系爭街廓○○段00、00、00地號連同00、00地號暫
04 緩登記，應已足兼顧上訴人等人調整分配之利益等語，涉及
05 上訴人與○○重劃區重劃會(下稱重劃會)間，嗣後如何依據
06 民事確定判決意旨重為土地分配之舉措，尚非本件原處分適
07 法與否之審查標的等語，駁回上訴人於原審之訴。

08 五、本院判斷：

09 (一)建築法第25條第1項規定：「建築物非經申請直轄市、縣
10 (市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自
11 建造或使用或拆除。……」第26條規定：「(第1項)直轄
12 市、縣(市)(局)主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為
13 對申請建造、使用或拆除之許可。(第2項)建築物起造人、
14 或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇
15 致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」
16 第28條規定：「建築執照分左列4種：一、建造執照：建築
17 物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。二、雜項
18 執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。……」第30條
19 規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請
20 書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」第34條第1
21 項規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定建
22 築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建
23 築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。……」
24 臺中市建築管理自治條例第5條第1項規定：「申請建造執照
25 應依本法規定備具申請書，並檢附下列文件向都發局提出：
26 一、土地權利證明文件：(一)土地登記簿謄本。(二)地
27 籍圖謄本。(三)土地使用權同意書(限土地非自有者)。
28 ……」第6條第1項規定：「申請雜項執照，除依本法規定
29 外，並檢附下列文件：一、土地權利證明文件：(一)土地登
30 記簿謄本。(二)地籍圖謄本。(三)土地使用權同意書(限土
31 地非自有者)。……」

01 (二)平均地權條例第60條之2規定：「(第1項)主管機關於辦理重
02 劃分配完畢後，應將分配結果公告30日，並通知土地所有權
03 人。(第2項)土地所有權人對於重劃之分配結果，得於公告
04 期間內向主管機關以書面提出異議；未提出異議者，其分配
05 結果於公告期滿時確定。……」95年6月22日修正公布之獎
06 勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)第34條規
07 定：「(第1項)重劃區土地分配完畢後，理事會應即檢具下
08 列圖冊提經會員大會通過後，公告公開閱覽30日，並通知土
09 地所有權人：一、計算負擔總計表。二、重劃前後土地分配
10 清冊。三、重劃後土地分配圖。四、重劃前地籍圖。五、重
11 劃前後地號圖。(第2項)土地所有權人得於前項公告期間內
12 提出異議，理事會應予協調處理。並將處理結果送會員大會
13 追認；協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關
14 裁判。……」第35條規定：「重劃分配結果公告期滿確定
15 後，重劃會應即辦理實地埋設界樁，並檢附下列圖冊，申請
16 直轄市或縣(市)主管機關辦理地籍測量及土地登記。一、
17 重劃前後土地分配清冊。二、重劃後土地分配圖。三、重劃
18 前後地號圖。」按平均地權條例第60條之2第2項規定並未有
19 僅適用於公辦市地重劃之明文，是解釋上該規定於自辦市地
20 重劃亦有適用。又自辦市地重劃之分配係由理事會研擬草案
21 後提經會員大會通過，並公告公開閱覽及通知土地所有權
22 人，土地所有權人如有異議係向重劃會提出，由理事會協調
23 處理，並將協調處理結果送會員大會追認，協調不成時，異
24 議人係透過提起民事訴訟請求救濟，如獲勝訴，民事法院亦
25 僅得為撤銷該違法決議或確認該決議無效，至於應如何為重
26 劃後土地之分配，仍應本於自辦市地重劃之自治本旨，由會
27 員大會決議，或經授權之理事會，另為適法之分配。又依土
28 地法所為之登記，有絕對效力；經登記之土地權利，除土地
29 登記規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不
30 得為塗銷登記，則為土地法第43條及土地登記規則第7條所
31 規定。是未經分配異議並對之提起民事訴訟之土地，主管機

01 關本於分配結果囑託登記機關登記確定者，該獲分配並登記
02 取得重劃後之土地所有權人，自得依法行使其所有權。

03 (三)經查，系爭00地號土地為○○重劃區土地，完成土地分配公
04 告重劃等相關程序，並於100年12月22日辦竣土地登記，而
05 為訴外人張和國等8人所有；上訴人於101年間對重劃會提起
06 之確認自辦重劃分配之土地決議無效民事訴訟〈臺灣臺中地
07 方法院101年度訴字第2266號判決、臺灣高等法院臺中分院
08 (下稱臺中高分院)104年度上字第321號判決、最高法院107
09 年度台上字第842號判決，以下合稱民事判決〉並未請求將
10 系爭00地號土地列入民事訴訟之聲明或標的，上開民事判決
11 內容，亦無涉及系爭00地號土地之所有權歸屬爭議，嗣經獨
12 立參加人新僑公司持系爭00地號土地之地籍圖謄本、土地登
13 記簿謄本、系爭00地號土地全部所有權人之土地使用權同意
14 書及其他申請建照應備書圖文件，經被上訴人依規定審查項
15 目進行審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依
16 建築法規定簽證負責，依據審查結果，准予核發原處分之建
17 築執照，為原審合法確定之事實，經核與卷證相符，原判決
18 因以系爭00地號土地之重劃分配所有權登記既未經撤銷，則
19 原處分審核獨立參加人新僑公司提出之系爭00地號土地所有
20 權人使用同意書等資料，依據建築法規核發原處分之建築執
21 照，自屬有據，進而為上訴人不利之判決，經核於法並無違
22 誤。

23 (四)依原審言詞辯論記載經兩造陳述之民事判決，可知上訴人與
24 訴外人○○○、○○○、○○○、○○○（下合稱○○○等
25 4人），為重劃前坐落○○段000、000-0、000-0、000-0、0
26 00-0、000-0、000-0地號等7筆土地之共有人，上訴人之應
27 有部分合計均為52/60；○○○等4人之應有部分合計均為8/
28 60。惟重劃會第15次理事會決議(下稱系爭決議)卻將○○○
29 等4人與上訴人解除共有關係單獨分配所有，並將上訴人4人
30 分配為兩兩共有(即上訴人張文聰、張孔澤維持共有，上訴
31 人張惠鈞、張惠堯維持共有)，上訴人乃循經異議程序後提

起民事訴訟，經臺中高分院104年度上字第321號判決以該分配違反92年1月24日修正之市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定為由，判決：「確認被上訴人於101年9月12日第15次理事會會議通過『土地所有權人張惠堯等4人於土地分配成果公告期間提異議案，經本會邀集協調不成，提請審議案』關於上訴人張文聰、張孔澤、張惠鈞、張惠堯之分配決議均無效。」重劃會不服，提起上訴，經最高法院107年度台上字第842號判決駁回其上訴，並於判決理由敘明有關○○○○等4人就第9次理事會決議關於其等部分之分配方案，並無異議，系爭決議亦無涉及○○○○等4人之土地分配方案，本於私法自治並斟酌誠信原則，依民法第111條但書規定，該部分之分配方案尚非無效，故有關上訴人請求確認系爭決議關於其部分之分配方案無效，其訴訟標的尚非必須與○○○○等4人合一確定，自無與○○○○等4人一同起訴之必要，臺中高分院原判決關於○○○○等4人分配方案效力之論述，理由雖有未當，然不影響上述系爭決議效力之認定等情，並有各該民事判決附原審卷可資對照。是原判決論明上訴人並未就系爭00地號土地分配結果提出異議並訴請民事判決裁判，且本件原處分係本於系爭00地號土地之土地登記及相關土地權利證明文件審查符合建築法規予以核發建築執照，並就上訴人援引之原審108年度訴字第311號判決及109年度訴字第112號判決所涉者為已就分配之土地提出異議，而與本案之個案情節不同等情，詳予指駁，經核並無違誤。上訴意旨猶以依臺中高分院判決意旨，應可認上訴人已否定系爭00地號土地之分配結果，且重劃後之系爭00地號土地與上訴人等人共有之重劃前000-0地號土地既有重疊，而上訴人之土地分配結果既經民事判決確認無效，則系爭00地號土地之分配亦應同屬無效，自己阻卻其分配確定之效力；又000-0地號土地已度過重劃禁限建期間，上訴人對該土地所有權之行使已不受任何限制，而可主張所有權；本件應待重劃區內全部土地均已無爭執，始得辦理土地登記，原判決亦未說明系爭00地

號土地可以辦理登記之理由，復未查明有無與上訴人辦理交接、遷讓及占有情況云云，指摘原判決審查原處分核發建築執照之合法性有未盡調查義務、判決不備理由、不適用民法第111條、平均地權條例第62條前段、土地法第43條、獎勵辦法第35條等違背法令情事，自無可採。

(五)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，並無不合。上訴論旨猶就原審採證、認事之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，第104條、民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日

最高行政法院第四庭

審判長法官 陳 國 成

法官 王 碧 芳

法官 蔡 紹 良

法官 蔡 如 琪

法官 簡 慧 娟

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日

書記官 蕭 君 卉