最　高　行　政　法　院　判　決

114年度上字第351號

上　訴　人　李萬松

訴訟代理人　林逸晉　律師

被 上訴 人　宜蘭縣政府

代　表　人　林茂盛

上列當事人間區域計畫法事件，上訴人對於中華民國114年4月17日臺北高等行政法院113年度訴字第1010號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、事實概要：上訴人所有ＯＯ縣ＯＯ鄉ＯＯＯ段170地號土地（特定農業區農牧用地，面積0.119公頃，下稱系爭土地。以下同段之各筆土地，逕以地號稱之），上訴人繕具民國113年5月1日申請書向被上訴人申請系爭土地變更編定為特定農業區甲種建築用地（下稱系爭申請）。經被上訴人審認系爭土地不符合非都市土地使用管制規則（下稱管制規則）第35條規定之變更編定要件，乃以113年5月29日府地權字第1130072718號函（下稱原處分）駁回系爭申請。上訴人不服，循經訴願程序遭駁回後，向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，並聲明：㈠訴願決定及原處分均撤銷。㈡被上訴人應依系爭申請，作成准予變更系爭土地為特定農業區甲種建築用地之行政處分。案經原審以113年度訴字第1010號判決（下稱原判決）駁回，上訴人仍不服，乃提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張、被上訴人在原審之答辯及原判決理由，均引用原判決之記載。

三、經核原判決駁回上訴人在原審之訴，結論尚無違誤，茲就上訴意旨補充論述如下：

㈠區域計畫法第15條第1項規定：「區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，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。」依此規定授權訂定之管制規則第6條第1項前段規定：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。」第35條第1項、第4項規定：「（第1項）毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過○．一二公頃。二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過○．一二公頃。三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過○．一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。五、面積未超過○．○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。……。（第4項）第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地及具公用地役關係之既成道

路，不受前段時間之限制。」準此，區域計畫公告實施後，經劃定使用分區並編定使用地類別之非都市土地，即應依其容許使用之項目及許可使用細目為土地之使用，用以達成對非都市土地實施管制之目的；管制規則第35條第1項規定係對經劃定使用分區並編定使用地類別原未容許為建築使用之非都市土地，因土地零星或狹小，例外於合一定要件下，許其申請按其毗鄰土地申請變更編定為甲種或丙種建築用地，以促進零星或狹小土地合理有效利用。

㈡經查，系爭土地北側毗鄰169地號之特定農業區農牧用地，南側毗鄰187、186地號之特定農業區甲種建築用地、農牧用地，東側毗鄰244、234、224地號之特定農業區水利用地、交通用地、水利用地，西側毗鄰264、274、284地號之特定農業區水利用地、交通用地、水利用地。系爭土地南側中段部分雖毗鄰特定農業區甲種建築用地之187地號土地，合於管制規則第35條第1項本文所定之要件，但南側此部分以外及其餘東、西、北三毗鄰側，均無為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝所包圍，或凹入各種建築用地之情形，毗鄰南側187地號甲種建築用地對邊為169地號農牧用地等情，為原審依法確定之事實，並論明被上訴人審認上訴人申請將系爭土地變更編定為甲種建築用地，不符合管制規則第35條第1項各款規定，乃以原處分駁回上訴人之申請，並無違誤等語；暨就上訴人主張系爭土地毗鄰南、北兩側所夾之平均寬度為6.444公尺，應符合管制規則第35條第1項第4款規定乙節，何以不足採取，予以指駁明確，經核與卷內證據資料相符，亦無違反論理法則、經驗法則或理由不備、理由矛盾之情事，原判決據以維持原處分，即無不合。

㈢上訴意旨主張原判決僅憑土地登記第一類謄本，即率認系爭土地對邊為道路、水溝所夾寬度為114公尺之土地，而未就系爭土地所夾寬度之事項，發函詢問專業地政機關即宜蘭縣宜蘭地政事務所，有證據調查不備之情事。另管制規則第35

條第1項第4款規定並未限定「對邊」為東西南北向皆須符合，僅一對邊方向符合即滿足變更為甲種建築用地之要件。系爭土地東、西兩側既為水溝、道路所包圍，自已符合該款規定之要件。原判決增加法無明文之因素，洵有認事用法之違誤，應予廢棄等語。然由前揭第35條第1項第4款規定可知，擬申請將零星或狹小土地按其毗鄰土地變更編定為甲種或丙種建築用地，須具備該條第1項本文所定「毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地」，亦即申請變更編定之零星或狹小土地須至少一邊（面）與「甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地」連接相鄰（毗鄰）；且依同條項第4款規定，並應符合「對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等」、「所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺」、「變更後不致妨礙鄰近農業生產環境」等要件，上開各項要件，缺一不可。因此，上開第4款所稱之「對邊」，乃係指據以申請之零星或狹小土地，其毗鄰「甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地」之此邊的另一邊而言，且該零星或狹小土地為此等用地合夾成「狹長之土地」。本件依原判決所據為裁判基礎之○○縣○○鄉地籍圖查詢資料所示，系爭土地為東西向之長方形土地（即東西側為短邊、南北側為長邊），系爭土地「南側」中段部分為187地號土地所凹入而與該土地毗鄰，則系爭土地南側之部分土地與187地號土地毗鄰之此邊，其對邊即為系爭土地「北側」，而系爭土地北側所毗鄰之169地號土地既為特定農業區農牧用地，而非「對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等」土地，自不符合前述管制規則第35條第1項第4款規定之要件。至系爭土地東、西側既未與任何「甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、

政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地」（包括187地號土地）毗鄰（即與管制規則第35條第1項本文規定之要件不合），自無所謂「對邊」之可言，且系爭土地亦非因被東、西側之土地所合夾而形成「狹長之土地」，則上訴人主張管制規則第35條第1項第4款規定並未限定「對邊」為東西南北向皆須符合，僅一對邊方向符合即滿足變更為甲種建築用地之要件等語，乃上訴人一己之主觀法律見解，自非可採。又系爭土地既不符合管制規則第35條第1項第4款所定「對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等」之要件，則原審未依上訴人之聲請，調查「所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺」之事項，尚無上訴人所指證據調查不備之違法情事。至原判決所述系爭土地東側毗鄰244、234、224地號之特定農業區水利用地、交通用地、水利用地，西側毗鄰264、274、284地號之特定農業區水利用地、交通用地、水利用地，「其對邊為道路、水溝所夾寬度達114公尺之土地，不符管制規則第35條第1項第4款規定之平均寬度未超過10公尺之要件」等語，不論當否，均與判決結果不生影響，併此敘明。

㈣綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴意旨仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　12　　日

最高行政法院第二庭

審判長法官　陳　國　成

法官　高　愈　杰

法官　林　秀　圓

法官　楊　坤　樵

法官　李　明　益

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　12　　日

書記官　林　郁　芳