

臺北高等行政法院判決

110年度訴字第1005號

111年4月21日辯論終結

原告 林豪彥

被告 新北市淡水地政事務所

代表人 許才仁（主任）

訴訟代理人 楊立偉

黃科綸

張良吉

上列當事人間分割登記事件，原告不服新北市政府中華民國110年7月30日新北府訴決字第1100272299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、爭訟概要：

原告為坐落新北市八里區龍形段1278、1295及1242地號土地（下分稱系爭1278、1295及1242地號土地，合稱系爭土地）之共有人，訴外人林寶慧等58人、林啟欽等19人及林寶慧等57人（下均稱本件申請人），檢具土地登記申請書、申請人身分證明文件、土地所有權狀、郵局存證信函暨送達回執、登報公告等文件，分別就其等共有系爭土地，主張依土地法第34條之1規定，向被告申請土地標示分割登記（下稱系爭請），經被告分別以民國109年12月4日收件109年淡地登字第155660號、109年12月14日收件109年淡地登字第160530號及110年1月12日收件110年淡地登字第4560號收件在案，嗣經被告審認，系爭申請符合土地法第34條之1第1項所定多數決

之要件，且均附具已通知未會同申請之共有人之存證信函、送達回執及未能通知送達他共有人後公告之相關文件，並由本件申請人於土地登記申請書切結依土地法第34條之1第1項、第2項規定辦理，如有不實，願負法律責任等字樣，乃准予就109年淡地登字第155660號案、109年淡地登字第160530號案及110年淡地登字第4560號案辦理土地標示分割登記，將系爭1278地號土地分割為1278地號至1278-8地號土地、系爭1295地號土地分割為1295地號至1295-7地號土地、系爭1242地號土地分割為1242地號至1242-4地號土地，並分別於110年1月15日、110年1月13日及110年1月15日辦竣登記（下合稱原處分）。被告復分別以110年1月26日新北淡登字第1106031221號函、110年1月27日新北淡登字第1106031372號函及110年1月26日新北淡登字第1106031220號函（下合稱系爭通知函）通知原告等未會同申請之其他共有人，系爭土地業已辦理共有土地之標示分割登記，請辦理所有權書狀換發。原告不服原處分，提起訴願，經訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

（一）主張要旨：

1. 新北市政府於108年間，就重測前新北市八里區大八里坌段蛇形子小段土地（即重測後同區龍形段土地）實施地籍圖重測，惟與內政部核定之重測範圍不一致，地籍圖重測作業宣導會通知書上重測區域記載為「淡水區」，但內政部核准的是「八里區」，足認合法性有瑕疵。系爭申請非為確保地籍完整，而係為供建商收購土地，以捐地換取容積移轉，有官商勾結舞弊之情形。系爭土地係在都市計畫區域內，並經地籍重測，確定了地籍圖完整性，不容土地所有權人任意申請土地標示分割，變更土地範圍，被告不應受理系爭申請，原處分亦當然違法。
2. 本件申請人於系爭土地重測期間，將其等應有部分售予訴外人張碧華或該建商，已違反土地法所定禁止於土地重測期間

01 變動所有權之規定。又本件申請人於提出系爭申請前，既已
02 將系爭土地所有權應有部分讓與張碧華或該建商，其等已喪
03 失土地標示分割登記之申請權。縱因本件申請人於申請時，
04 系爭土地應有部分所有權尚未移轉登記予他人，而具申請
05 權，被告應將新標示土地登記為本件申請人，然其逕將之登
06 記為張碧華等人之名義，顯然違法，有重大舞弊情形。

07 3.依土地法第34條之1規定申請土地標示分割登記，應以申請
08 人應有部分比例逾3分之2，方屬適法。惟系爭土地辦理土地
09 標示分割後，新標示土地面積低於原土地面積之10%，不足
10 以容納本件申請人之應有部分比例，自不得適用土地法第34
11 條之1規定；且標示分割登記後，系爭土地仍為原所有權人
12 所共有，此種無實益之土地標示分割，是為了圖利建商移轉
13 容積率而辦理。

14 4.依地籍資料顯示，共有人林明億(原名林明庸，下稱林明庸)
15 死亡後，其對系爭土地之所有權因抵繳稅款而移轉登記為國
16 有，已非系爭土地之共有人。林明庸之繼承人應為林幼仔，
17 本件申請人中陳秀鳳、林珈榛、林秋雅、林思慧、林思儀、
18 林麗華、林麗彩等7人，均非林明庸之繼承人，故並非系爭
19 土地之共有人，自無申請權，不能只以戶口名簿及繼承系統
20 表為判斷，要看有沒有辦理繼承登記，或看繼承登記是何人
21 辦理。另林秋汶等人冒充林明庸之繼承人，致共有人人數增
22 加，而符合土地法第34條之1第1項所定多數決門檻，被告准
23 予辦理土地標示分割登記，自屬有誤。

24 5.又被告未就系爭土地為複丈測量，即依系爭申請所附分割略
25 圖，准予辦理土地標示分割登記，原處分顯有錯誤。

26 (二)聲明：撤銷訴願決定及原處分。

27 三、被告答辯及聲明：

28 (一)答辯要旨：

29 1.新北市八里區於108年間辦理地籍圖重測，係經內政部核定
30 實施，並無核定範圍與實施範圍不一致之情形。地籍圖重測
31 宣導通知書重測區域記載為「淡水區」，顯係誤植。

01 2.所謂地籍圖重測之目的係為確保地籍完整性，是指藉由土地
02 重測釐清地籍，杜絕經界糾紛，以保障人民財產權，而土地
03 標示變更，則為土地所有權人對所有物之處分行為，是地籍
04 圖重測與土地標示變更係屬二事，辦理土地標示變更無違地
05 籍圖重測之地籍完整性。

06 3.本件申請人於提出系爭申請時，乃系爭土地之共有人，自有
07 申請土地標示變更之權利。又依內政部101年3月30日內授中
08 辦地字第1016650605號函：「土地標示分割，係將同一所有
09 權人之一宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更，
10 未涉權利內容之變動。」可知系爭土地標示分割後，各標的
11 之所有權人、共有關係及權利範圍均與原地號相同，並不
12 發生移轉或消滅，被告所為之土地標示分割登記，並無違
13 誤。

14 4.系爭申請乃檢附土地登記規則第34條所定申請登記應備證明
15 文件，且無同規則第56條、第57條所定應予補正或駁回之情
16 形。本件申請人係對系爭土地之處分，亦合於土地法第34條
17 之1第1項所定多數決要件，經被告審查無誤，被告准予登
18 記，於法並無不合：

19 (1)系爭1278地號土地：共有人數為73人，申請人數為58人，其
20 應有部分比例合計為0.7599，系爭申請已得共有人過半數及
21 其應有部分合計過半數之同意。

22 (2)系爭1295地號土地：共有人數為34人，申請人數為19人，其
23 應有部分比例合計為0.5724，系爭申請已得共有人過半數及
24 其應有部分合計過半數之同意。

25 (3)系爭1242地號土地：共有人數為73人，申請人數為57人，其
26 應有部分比例合計為0.7183，系爭申請已得共有人過半數及
27 其應有部分合計過半數之同意。

28 5.本件申請人申請土地複丈時，依地籍測量實施規則第210條
29 規定一併申請確認界址。經被告現場勘查，系爭土地有墳
30 墓、草叢及樹林等障礙物，屬現場有障礙無須釘定界樁之情
31 形，又系爭土地之界址，已依108年度地籍圖重測規定完成

01 公告程序且未有爭議，被告即於土地複丈參考圖註記後，依
02 分割點座標辦理標示分割。

03 6.至原告所指系爭土地共有人林明庸之部分，其繼承人業於10
04 9年11月10日辦理繼承登記在案。

05 (二)聲明：駁回原告之訴。

06 四、本件如爭訟概要欄所載之事實，業經兩造分別陳明在卷，並
07 有系爭通知函（本院卷第25至30頁）、訴願決定（本院卷第
08 33至42頁）、土地登記申請書（被告可閱覽卷第1-4至1-10
09 頁、第2-2至2-8頁、第3-2至3-5頁）、本件申請人之身分證
10 及戶籍資料（被告不可閱覽卷第1-162至1-287頁、第2-98至
11 2-145頁、第2-150至2-226頁、第3-41至3-66頁、第3-86至3
12 -118頁）、土地所有權狀（被告可閱覽卷第1-108至1-164
13 頁、第2-98至2-154頁、第3-60至3-78頁）、郵局存證信函
14 暨送達回執（被告可閱覽卷第1-12至1-97頁、第2-10至2-92
15 頁、第3-7至3-57頁）、登報公告（被告可閱覽卷第1-98至1
16 -105頁、第2-94至2-97頁、第3-58至3-59頁）在卷可稽，可
17 信為真實。

18 五、本件爭點：(一)本件申請人依土地法第34條之1第1項及土地登
19 記規則第34條規定申請辦理土地標示分割登記，是否符合要
20 件？(二)原處分是否合法？

21 六、本院之判斷：

22 (一)應適用之法律：

23 1.土地法第34條之1第1項、第2項規定：「（第1項）共有土地
24 或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動
25 產役權或典權，應以共有人數過半數及其應有部分過半數之
26 同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計
27 算。（第2項）共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔
28 時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應
29 公告之。」第37條規定：「（第1項）土地登記，謂土地及
30 建築改良物之所有權與他項權利之登記。（第2項）土地登
31 記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等

01 事項之規則，由中央地政機關定之。」第72條規定：「土地
02 總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消
03 滅時，應為變更登記。」土地法第34條之1所適用之態樣為
04 共有不動產之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役
05 權、典權。又於一宗共有土地分為兩宗以上（即本件之標示
06 分割），或兩宗以上之共有土地合併為一宗等不致妨害他共
07 有人，即各宗土地之所有權人、共有關係及權利範圍均與原
08 地號相同之情形，即屬於土地法第34條之1第1項所指「變
09 更」之物權行為（參見謝在全，民法物權論〈上〉，103年9
10 月版，第368、374頁），故於符合該條第1項所定多數決之要
11 件，得依同法第37條及第72條規定，申請辦理土地標示變更
12 登記。

- 13 2.復參中央地政機關即內政部依土地法第37條第2項之授權訂
14 定土地登記規則第34條第1項規定：「申請登記，除本規則
15 另有規定外，應提出下列文件：□登記申請書。□登記原因
16 證明文件。□已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。□
17 申請人身分證明。□其他由中央地政機關規定應提出之證明
18 文件。」另內政部發布之土地法第34條之1執行要點（下稱
19 執行要點）第5點第1項規定：「共有土地或建物標示之分
20 割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。」第6
21 點第1項規定：「本法條第1項所稱共有人過半數及其應有部
22 分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應
23 有部分合計逾3分之2，指應有部分逾3分之2者，共有人數可
24 以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記
25 之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人
26 數及繼承人應繼分計入計算。」第7點規定：「本法條第2項
27 所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：
28 (一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之
29 前，應先通知他共有人。(二)書面通知應視實際情形，以雙掛
30 號之通知書或郵局存證信函為之。(三)公告代替通知他共有人
31 者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。(四)

01 公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建
02 物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。(五)通知或
03 公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式……受通知人
04 與通知人姓名住址及其他事項……。」第8點第1款規定：

05 「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登
06 記時，應依下列規定辦理：(一)本法條第1項共有人會同權利
07 人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全
08 體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登
09 記申請書適當欄記明依土地法第34條之1第1項至第3項規定
10 辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查
11 其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契
12 約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取
13 得不動產物權者，本法條第1項共有人應代他共有人申請登
14 記。……」是共有土地申請標示分割，於符合土地法第34條
15 之1所定要件，登記機關就申請標示分割登記事件應以前開
16 程序審查之。另就土地法第34條之1第2項所定之事先通知或
17 公告程序，乃申請登記之部分共有人必須履行之法定義務，
18 登記機關應實質審查申請登記之部分共有人有無依法為之，
19 至執行要點第8點第1款所指登記機關無須審查者，係限於
20 「通知或公告之內容」，蓋「通知或公告之內容」往往涉及
21 民事權利關係之私權爭執，即非登記機關所能審究(土地登
22 記規則第57條第1項第3款規定參照)，此時登記機關方得不
23 予審查，應先敘明。

24 (二)經查，本件申請人檢具土地登記申請書、申請人身分證明文
25 件、土地所有權狀、郵局存證信函暨送達回執、登報公告等
26 文件分別就其等共有系爭土地，主張依土地法第34條之1規
27 定，向被告申請申請土地標示分割登記，被告審認後以原處
28 分准予標示分割登記在案，將系爭1278地號土地分割為1278
29 地號至1278-8地號土地、系爭1295地號土地分割為1295地號
30 至1295-7地號土地、系爭1242地號土地分割為1242地號至12
31 42-4地號土地，原告為系爭土地未會同辦理登記之共有人，

其權利會因原處分所為標示分割登記而受影響，為利害關係人，其對原處分不服，自得提起本件撤銷訴訟，應先敘明。

(三)次查，系爭1278地號土地，共有人數為73人，申請人數為58人，應有部分比例合計為0.7599；系爭1295地號土地，共有人數為34人，申請人數為19人，其應有部分比例合計為0.5724；系爭1242地號土地，共有人數為73人，申請人數為57人，其應有部分比例合計為0.7183，有系爭土地共有人數及應有部分計算表可參(被告不可閱覽卷第1-12、1-13、2-10、2-11、3-119頁)，至其計算方式則經被告於本院陳稱，係先將本件申請人之應有部分加總，再一一扣除未會同辦理之共有人應有部分等語明確(本院卷第192頁)，核會同辦理標示分割登記之本件申請人，均已得共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，符合土地法第34條之1第1項之多數決要件。

(四)再查，本件申請人依土地法第34條之1第2項、執行要點第7點之規定，踐行事先通知其他共有人、刊登報紙予以公告，且於土地登記申請書上切結記明依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任等字樣之法定義務，檢具土地登記申請書、申請人身分證明文件、土地所有權狀、郵局存證信函暨送達回執、登報公告等文件，向被告申請土地標示分割登記，有土地登記申請書(被告可閱覽卷第1-4至1-10頁、第2-2至2-8頁、第3-2至3-5頁)、本件申請人之身分證及戶籍資料(被告不可閱覽卷第1-162至1-287頁、第2-98至2-145頁、第2-150至2-226頁、第3-41至3-66頁、第3-86至3-118頁)、土地所有權狀(被告可閱覽卷第1-108至1-164頁、第2-98至2-154頁、第3-60至3-78頁)、郵局存證信函暨送達回執(被告可閱覽卷第1-12至1-97頁、第2-10至2-92頁、第3-7至3-57頁)、登報公告(被告可閱覽卷第1-98至1-105頁、第2-94至2-97頁、第3-58至3-59頁)可參，符合土地法第34條之1第2項、土地登記規則第34條第1項以及執行要點第7點及第8點規定，且無土地登記

規則第56條、第57條所定應予補正或駁回之情形，雖原告曾分別於109年12月23日及110年1月7日具異議書表明異議(被告可閱覽卷第6頁以下及第7頁以下)，惟被告審認上情，而認符合上述法定要件，系爭申請於法並無不合，遂以原處分准予登記，將系爭1278地號土地分割為1278地號至1278-8地號土地、系爭1295地號土地分割為1295地號至1295-7地號土地、系爭1242地號土地分割為1242地號至1242-4地號土地，並無違誤。

(五)原告主張系爭土地所屬新北市八里區大八里坌段蛇形子小段土地(重測後同區龍形段土地)於108年間實施地籍圖重測，與內政部核定之重測範圍不一致，地籍圖重測作業宣導會通知書上重測區域記載為「淡水區」，但內政部核准的是「八里區」，足認合法性有瑕疵。系爭申請非為確保地籍完整，而係為供建商收購土地，以捐地換取容積移轉，有官商勾結舞弊之情形，被告不應受理系爭申請云云。惟查，地籍圖重測之目的係為確保地籍完整性，藉由土地重測釐清地籍，杜絕經界糾紛，以保障人民財產權，然土地標示分割登記，所涉為不動產共有人對所有物依土地法第34條之1所為之變更行為，從而，地籍重測實與土地標示變更登記並無關聯，要言之，土地標示變更登記並不會影響到地籍圖的完整性，故原告此部分之主張，核與原處分是否合法之判斷無關。

(六)原告復主張本件申請人於提出系爭申請前，已將所有權應有部分讓與張碧華或該建商，其等已喪失土地標示分割登記之申請權云云。惟查，張碧華為系爭1242、1278地號土地之會同辦理之共有人，迎豐建設股份有限公司及長耀建設股份有限公司為系爭1295地號土地之會同辦理之共有人，有土地登記申請書、土地所有權狀可參(被告可閱覽卷第1-7、2-5、3-3、1-128、2-143、3-60、3-61頁)，有關土地法第34條之1第1項規定共有人數及應有部分之計算，係以土地登記簿之記載為準(執行要點第6點第1項亦參照)，則其等申請本件

01 標示分割登記，於法即無不合。至原告另主張土地重測期間
02 發生違法所有權移轉登記、張碧華及建商取得系爭土地有違
03 法情形、系爭申請目的係為辦理容積率移轉等，均核與原處
04 分之合法性判斷無關，不足為有利於原告之認定。

05 (七)原告又主張，共有人林明庸死亡後，其繼承人應為林幼仔，
06 本件申請人中陳秀鳳、林珈榛、林秋雅、林思慧、林思儀、
07 林麗華、林麗彩等7人，均非林明庸之繼承人，故並非系爭
08 土地之共有人，自無申請權，另林秋汶等人冒充林明庸之繼
09 承人，致共有人人數增加，而符合土地法第34條之1第1項所
10 定多數決門檻，自屬有誤云云。惟查，系爭土地之共有人林
11 明庸於96年12月29日死亡後，由其母林幼仔繼承，林幼仔於
12 104年6月11日死亡後，其繼承人為前揭7人、林秋汶、林啟
13 欽、林秋伶共計11人，業於109年11月10日辦理繼承登記在
14 案，有土地登記申請表及其所附繼承系統表、繼承人戶籍謄
15 本等文件、新北市地籍異動索引在卷可稽（被告不可閱覽卷
16 第16-1頁至16-187頁、第17-1頁至17-6頁），其等既經繼承
17 登記，自為系爭土地之部分共有人，要無疑義，被告於計算
18 共有人人數及應有部分時，將之納入，於法無違，原告此主
19 張，並不足採。

20 (八)原告再主張被告未就系爭土地為複丈測量，僅依系爭申請所
21 附分割略圖，即准予辦理土地標示分割登記云云。惟查，本
22 件申請人於系爭申請時另有申請分割複丈，有系爭土地之土
23 地登記申請書在卷可稽（被告可閱覽卷第1-4至1-10頁、第2
24 -2至2-8頁、第3-2至3-5頁），依地籍測量實施規則第205條
25 第1項第6款規定，申請複丈，由土地所有權人或管理人向土
26 地所在地登記機關為之。共有土地之協議分割、合併者，由
27 共有人全體申請。但合併或標示分割，得由共有人依土地法
28 第34條之1規定申請複丈，故本件申請人於申請土地標示分
29 割登記時同時申請複丈，而未由全體共有人共同為之，並無
30 不法。再依同規則第210條規定：「(第1項)申請複丈經通知
31 辦理者，除本規則另有規定外，申請人應自備界標，於下列

點位自行埋設，並永久保存之：□申請分割複丈之分割點。
□申請界址調整、調整地形之界址點。□經鑑定確定之界址點。
(第2項)申請人不能依前項第1款或第2款規定埋設界標者，得檢附分割點或調整後界址點之位置圖說，加繳土地複丈費之半數，一併申請確定界址。」可知複丈之方法亦包括有檢附有分割點之位置圖說，則被告審認本件申請人申請以分割略圖、分割點座標說明分割方法，而據以辦理標示分割(本院卷第68頁)，並無違誤。更況本件僅係標示分割登記，並非分割共有物，不致因土地之分割妨害他共有人權利，故以分割略圖及分割點座標進行標示分割，對原告權利及法律上利益亦不生影響，原告據以主張原處分違法，應予撤銷，要屬無據。

七、綜上所述，原告所訴各節，均非可採，原處分並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合，原告徒執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 19 日

臺北高等行政法院第七庭

審判長法官 許 麗 華

法官 林 學 晴

法官 郭 淑 珍

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。

三、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241條之1第1項前段）

四、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1項但書、第2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. 上訴人或其法定代理人具備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、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、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. 上訴人為公法人、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，上訴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 111 年 5 月 19 日
書記官 蕭 純 純