臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
113年度訴更一字第59號
114年12月29日辯論終結

原　　告　順天昌國際有限公司

代　表　人　王文欽
訴訟代理人　李銘洲律師
　　陳閱緣律師
被　　告　經濟部
代　表　人　龔明鑫
訴訟代理人　彭建寧律師

上列當事人間產業創新條例事件，原告不服行政院中華民國110年7月29日院臺訴字第1100180977號訴願決定，提起行政訴訟，前經本院111年10月19日110年度訴字第1165號判決後，由最高行政法院113年10月30日111年度上字第959號判決廢棄發回，本院更為判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

第一審及發回前上訴審訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：本件原告起訴後，被告代表人由郭智輝變更為龔明鑫，茲據變更後之代表人龔明鑫具狀聲明承受訴訟（本院卷第173頁），核無不合，應予准許。

二、事實概要：

㈠緣坐落桃園市中壢區中工段997-1、997-2地號土地（下稱系爭土地，面積共計4,502.54平方公尺），位於被告所管轄之中壢工業區（下稱系爭園區），為產業創新條例（下稱產創條例）主管機關開發設置之產業園區，前為訴外人毅宜工業股份有限公司(下稱毅宜公司)所有，並經被告以毅宜公司截至民國107年7月31日止，迄未建築使用，依產創條例第46條

之1（下稱系爭條文）第1項及產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法（下稱閒置土地認定辦法）第6條等規定，以107年9月26日經工字第10704605160號公告（下稱系爭公告），將系爭土地公告為107年度被告轄管工業區閒置土地，並通知毅宜公司，另囑託桃園市中壢地政事務所於土地登記簿註記：「土地所有權人應自公告之日起2年內完成建築使用，2年期間不因土地所有權移轉而中斷，效力仍及於繼受人；土地所有權人屆期未完成建築使用者，主管機關得處罰鍰並通知提出改善計畫，未遵期提出者，得作成書面處分予以公開強制拍賣」等事項（下稱系爭註記）。

㈡嗣原告於109年8月31日買入繼受系爭土地，繼於同年9月25日（被告收文日）檢具系爭園區已公告閒置土地因不可歸責事由或具正當理由之扣除或延展申請書(下稱系爭延展申請書)，並檢附土地所有權狀、開發工程進度說明文件等，以其於上開日期始登記取得系爭土地，已從速進行整地及委託建築師事務所進行建築規劃設計與後續請照，具正當理由為由，於公告完成建築使用2年期間屆滿當日即同年9月25日，依閒置土地認定辦法第12條第1項第3款規定，向被告申請延展系爭土地完成建築使用期間（下稱系爭申請）。經被告產業園區閒置土地審查小組(下稱審查小組)於109 年10月27日、11月12日、12月8日及22日分別召開第10次至第13次審查會議(下分別稱系爭第10、11、12或13次審查會)，其中109年12月8日系爭第12次審查會決議原告應於109年12月31日前取得建造執照且建蔽率超過30％、申報開工且動工。109年12月22日系爭第13次審查會則決議，因原告尚未取得建造執照及開工，依系爭第12次審查會決議補正期限至109年12月31日，授權業務單位於補正期限後檢視補正資料是否符合審查原則。嗣因原告於補正期限屆滿仍未取得建造執照及開工，被告遂以110年1月8日經授工字第10920433853號函(下稱原處分)，駁回系爭申請。原告不服，循序提起行政訴訟，經本院111年10月19日110年度訴字第1165號判決(下稱110訴

1165號判決)確認原處分違法後，被告不服，提起上訴，經最高行政法院113年10月30日111年度上字第959號判決(下稱發回判決)廢棄110訴1165號判決，發回本院更為審理。

三、原告主張：

㈠原告係於取得系爭土地所有權後，經被告所屬工業局系爭園區服務中心（下稱中壢服務中心）通知始知悉系爭土地已遭公告為閒置土地。原告並不否認其依規定應繼受該法律效果，惟原告登記取得系爭土地所有權之日(109年8月31日)與完成建築使用期限(109年9月25日)相距僅20餘日。復參酌審查小組110年8月31日第18次會議議程，顯見依被告所認，就繼受閒置土地之廠商而言，自取得土地所有權之日起至取得建造執照並動工，至少需歷經11個月或至少給予其所認為之6個月之期間方屬合理。然本件被告於原告取得系爭土地所有權後，要求原告應於109年12月31日前取得建築執照，僅給予4個月補正期限（實際上此項補正係於109年12月下旬所為），不僅明顯少於前揭合理期間，亦未說明給予補正期限至109年12月31日之依據，形同徒具命補正之形式，難期有任何遵期補正之可能，嗣後更逕以原告未於上開期限取得建築執照，據此認定原告並無正當理由而駁回系爭申請，實嫌苛酷。是能否徒以原告應繼受前手毅宜公司之地位，而逕予否定原告申請延展毫無任何正當理由？即有再事推研餘地。

㈡系爭公告2年期間內完成建築之義務，與該期限屆至得否具有正當理由延展究屬二事，對於原告身為系爭土地之繼受人固應繼受前手遵期完成建築之義務，並非當然可認原告已無任何正當理由可資申請延展期限，毋寧應綜合參酌原權利人及繼受人之整體情事而為判斷，尚難徒以原權利人於該法定期間將屆之際方出售轉讓原告取得系爭土地為由，即據此貿然駁回原告所提之系爭申請。蓋因系爭條文規定本寓有促進產業園區土地確實活化利用達成產業升級開發之目的，故對於原告是否於繼受系爭土地後確實讓原本閒置多時之土地儘速進行整地、申請建築執照及動工興建等時程，當屬被告是

否展延期限之判斷重點。循此以觀，原告既已於取得系爭土地所有權後，確實積極清除該地堆放已久之廢棄雜物，並以最速件方式委請建築師設計規劃，已在最短時間內積極開發系爭土地，然被告卻早於審查小組109年11月12日系爭第11次審查會即以原告尚未取得系爭土地建造執照，不符審查小組第3次審查會決議之不可歸責事由申請延展之審查原則為由，決定不給予原告延展期間等情。顯見被告僅憑法無明文之「取得建築執照與否」資為准駁延長完成建築使用期間之標準，未遑審究原告於繼受系爭土地後，即已積極整理開發，並無任何延宕或任令土地閒置荒廢未予以使用之情事，理應具有得申請延展之正當理由。況被告應斟酌原告於取得系爭土地所有權後從事整地、委託建築師進行地上建築物之規劃設計及向建築主管機關提出建造執照之申請所需時程等因素，據以審認原告於斯時有無提出建造執照之可能。觀諸前述同為繼受取得閒置土地之廠商進行申請建築執照及申報開工等所需時程至少需達11個月之久，尤徵被告命原告補正之期限並非合理，故原告當時顯無提出建造執照之可能。本件能否僅因原告當時未能提出建造執照，即逕予否定原告具有不可歸責之正當事由，尚請鑒察。

㈢依本院112年度訴字第870號判決（下稱112訴870號判決），該案原告係於109年5月15日買受閒置土地，當時距公告2年期限僅剩4個月，嗣經該案原告申請被告獲准展延至110年11月19日，由此足見並非繼受人均應繼受前手位於公告期限內積極完成建築之不利益，否則上開案例繼受人斷無可能獲被告准予延展相當期限。則經公告閒置土地之原所有權人究會於何時出售該閒置土地，本非繼受取得人所得置喙，尚難逕認繼受人於申請主管機關延展期限時，應一概繼受前手使用閒置土地之情形及其不利益，而全然斷念於獲准延展期限，得以積極完成建築，以活化利用原屬閒置多時之土地，是發回判決意旨，當無全盤抹煞原告得具有申請延展期限之正當事由存在等語。

㈣並聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告應依原告109年9月25日之申請，作成依系爭公告就原告所有系爭土地公告為閒置土地，原應自公告之日起完成建築使用之期限(109年9月25日)，准予延展之行政處分。3.第一審及發回前上訴審訴訟費用由被告負擔。

四、被告則以：

㈠被告就閒置之產業園區土地依法為行政管制措施，促其於期限內設廠進駐經營，俾貫徹設置產業園區之宗旨，其手段及目的自均具正當性，符合比例原則(最高行政法院109年度上字第641號判決意旨參照)。

㈡按系爭條文第1項明定經公告為閒置土地者，應於2年內依法完成建築使用；同條第2 項亦明定公告閒置土地之法律效果，因有註記於土地謄本公示於第三人，產生公信力，對土地繼受人亦生拘束效力。觀諸系爭土地謄本之登記事項可知，被告業已詳盡註記系爭公告之效力。原告辯稱於承購系爭土地時並不知悉系爭公告云云，顯不足採信。

㈢原告系爭申請理由無非謂：於109年8月31日始登記取得系爭土地所有權，所剩期限僅有20餘日，致無法完成建廠云云。惟審視該情事，皆因原告忽視系爭公告效力所致，非係不可歸責於原告，亦難謂屬閒置土地認定辦法第12條第1項之正當理由。

㈣系爭土地自107年9月26日經系爭公告公告為閒置土地起，截至109年12月31日止，長達2年3個月餘時間，並未取得建造執照、未申報開工、亦無動工之事實，不符合閒置土地認定辦法第13條第1項申請延展之要件，此有系爭土地現場照片為證，故被告不同意原告系爭申請，於法有據，亦無不當等語，資為抗辯。

㈤並聲明：駁回原告之訴。

五、本院之判斷：

㈠產創條例是為促進產業創新，改善產業環境，提升產業競爭力所制定（同條例第1條參照）。系爭條文：「(第1項)由中

央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發設置之產業園區，土地所有權人無正當理由已持續閒置土地相當期間，除與主管機關另有契約約定或依相關規定處理者外，如符合中央主管機關所定閒置土地認定基準，各該主管機關得公告及通知土地所有權人及利害關係人，於2年期限內依法完成建築使用；各該主管機關並得隨時輔導土地所有權人及利害關係人於期限內依法完成建築使用。(第2項)各該主管機關依前項規定限期完成建築使用時，應囑託土地登記機關辦理註記登記。2年期間不因土地所有權移轉而中斷，效力仍及於繼受人。土地所有權人因有不可歸責之事由致遲誤之期間，應予扣除，如有正當理由者，並得請求延展之。(第3項)於前2項期限內依法完成建築使用者，各該主管機關應囑託土地登記機關辦理塗銷註記登記；屆期未完成建築使用者，各該主管機關得處以土地所有權人該閒置土地當期公告現值總額百分之10以下之罰鍰，並得通知土地所有權人於1個月內提出改善計畫。各該主管機關於接獲改善計畫後得通知土地所有權人進行協商，土地所有權人應於接獲進行協商之通知日起1個月內完成協商。土地所有權人未遵期提出改善計畫或屆期未與各該主管機關完成協商者，各該主管機關基於促進產業園區用地合於立法目的使用及發展國家經濟防止土地囤積之公共利益，得作成書面處分並載明該閒置土地依查估市價審定之合理價格後，予以公開強制拍賣。……(第8項)前7 項閒置土地與完成建築使用認定基準、公告及通知事項、不可歸責事由扣除期間與請求延展期間之事由、囑託登記之事項、查估市價審定之方法、程序及應遵行事項、強制拍賣應買人之資格及應遵守取得土地之使用條件等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」

㈡閒置土地認定辦法為依系爭條文第8項授權所訂定，該辦法第3條：「(第1項)本條例所稱閒置土地，指產業用地自取得所有權之日起，逾3年未完成建廠，包含下列各款未完成建築使用情形之一者：一、未建廠或設廠面積之建蔽率低於百

分之30。二、未具主要機械設備或營業設備。三、未取得目的事業主管機關核准登記或營運許可證明文件。四、已取得目的事業主管機關核准登記或營運許可證明文件，經撤銷、廢止或喪失效力。(第2項)前項規定，於本條例修正前取得之產業用地亦適用之。」第8條第1項：「主管機關為審查閒置土地輔導改善與協商及其他相關事項，應成立產業園區閒置土地審查小組(下稱審查小組)。」第9條第1項第2款：「審查小組之任務如下：……二、審查及調整土地所有權人依本條例第46條之1第2項規定提出之不可歸責事由或正當理由及其申請之扣除或延展期間。」第12條第1項：「主管機關公告之閒置土地，土地所有權人於公告之日起2年內，有下列各款事由之一者，得向主管機關申請扣除或延展：一、發生天災、動亂、重大事變、交通道路航道中斷、人為抗爭、重大疫情等不可抗力情形。二、非屬土地所有權人可預期之政府機關要求應備之事項。三、其他不可歸責於土地所有權人之情形或具正當理由。」第13條：「土地所有權人依前條規定提出申請時，應檢具下列申請文件：一、土地所有權狀影本。二、開發工程進度說明文件：㈠施工計畫書（圖）。㈡工程進度表。㈢經建築師或專業技師認可之工程進度證明等文件。三、扣除或延展期間之事由、計算與說明及佐證文件。四、其他相關文件。」第14條：「(第1項)土地所有權人依前條規定所送之申請文件，由主管機關書面審查，其內容有缺漏者，主管機關得命其限期補正。（第2項）土地所有權人未於前項規定期限內補正者，主管機關得駁回其申請。」第16條：「土地所有權人提出扣除或延展期間之申請，經審查小組會議決議通過者，主管機關得核准土地所有權人扣除或延展完成建築使用期間。」依此，產業園區之產業用地，經主管機關依閒置土地認定辦法第3條第1項之認定標準，而依系爭條文第1項公告為閒置土地者，土地所有權人於系爭條文第1項所定之公告日起2年完成建築使用之期間內，有閒置土地認定辦法第12條第1項所列之正當理由，得依系

爭條文第2項及閒置土地認定辦法第13條所定程式，向主管機關申請延展，由主管機關召開審查小組審議其有無正當理由及得予延展之期間，但土地所有權人申請文件內容不足證明其未依法定期間完成建築使用之正當理由而有缺漏者，主管機關仍得限期補正，土地所有權人未於期限內補正者，主管機關即得駁回其申請。

㈢經查，系爭土地位於系爭園區，為被告管轄之產業園區，前所有權人毅宜公司於103年4月24日登記取得系爭土地，因閒置未為任何建築使用，經被告於107年9月26日以系爭公告，將之公告為閒置土地，並囑託地政事務所為系爭註記，將該土地應自公告日起2年內即109年9月25日以前，完成建築使用之義務，予以公示。被告並以107年10月12日經授工字第10720427752號函檢附系爭公告予毅宜公司。原告於109年8月31日買入系爭土地，於2年期間屆滿前1日即同年9月24日，提出系爭申請，經審查小組召開系爭第10至13次審查會，其中109年12月8日系爭第12次審查會決議，系爭申請尚不合請求延展之規定，至109年12月31日為止，若有取得建蔽率超過30％之建造執照，並已申報開工且動工，則可資補正。原告於上述補正期限屆至，仍未取得建造執照，被告依系爭第12次、第13次審查會決議，以原處分駁回系爭申請等情，為兩造所不爭執，並有系爭公告(1165卷第425-427頁)、系爭土地土地登記謄本(原處分卷第3-4頁)、系爭延展申請書(1165卷第37-38頁)、審查小組第10、11、12、13次審查會簽名冊及會議紀錄(1165卷第465-511、539-581頁)、原處分(原處分卷第57-58頁)及訴願決定(原處分卷第59-67頁)等件在卷可稽，此部分之事實，堪以認定。

㈣次查，被告在系爭公告後，中壢服務中心曾分別以109年3月17日中總字第1095140908號函、109年4月21日中總字第1095141277號函、109年5月15日中總字第1095141604號函、109年6月15日中總字第1095141982號函、109年7月29日中總字第1095142476號函、109年8月13日中總字第1095142757號函

、及109年8月25日中總字第1095142847號函通知毅宜公司，請毅宜公司儘速完成建築使用，有上開函文附卷足參（原處分卷第13-28頁）；中壢服務中心並於109年8月25日上午10時在服務中心2樓會議室，召開「協助本工業區107年公告閒置土地之廠商辦理申請建造執照等相關作業會議」，然毅宜公司未派員出席，亦有中壢服務中心109年8月20日中總字第1095142771號函及「協助中壢工業區107年公告閒置之廠商辦理建造執照申請相關諮詢服務及閒置土地相關法令權利義務之說明簽到簿」在卷可憑（原處分卷第29-30頁）。由上情可知，毅宜公司在系爭公告後，雖經中壢服務中心多次發函提醒系爭土地業經公告為閒置土地，公告之日起2年內未完成建築使用，將依法裁處罰鍰，及令提出改善計畫等法律效果，如有符合閒置土地認定辦法第12條規定之事由，得檢具第13條申請文件，申請扣除或延展期間，然毅宜公司均未予理會，仍繼續閒置系爭土地，迨至客觀上顯難完成該地建築使用之期間，始於2年期間屆滿前不到1個月之時即109年8月31日，將系爭土地轉售予原告，難認毅宜公司已有正當理由可資申請延展，原告承此情節，仍受讓系爭土地，並以系爭申請請求延展履行義務之法定期間。綜觀前開毅宜公司與原告履行義務之整體情節，難認有不可歸責於渠等全體之事由，而妨礙其等於法定期間內完成義務履行之正當理由。

㈤又查，原告於109年9月25日具系爭延展申請書，申請系爭土地延展完成建築使用期限，被告審查小組審酌原告為繼受廠商，未取得建照執照，分別於109年10月27日、同年11月12日召開系爭第10、11次審查會，決議「順天昌國際有限公司一案，屬繼受廠商，未取得建造執照，不符閒置土地審查小組第3次審查會議決議之審查原則，請區處再行審視相關申請文件及現況工程進度，本案予以保留。」、「順天昌國際有限公司一案，未取得建造執照，不符閒置土地審查小組第3次審查會議決議之不可歸責事由申請延展之審查原則，並經區處專家學者檢視確認其申請理由不符展延申請要件。不

予展延，並請土地所有權人後續依閒置辦法第20條規定研提改善計畫。」；繼於109年12月8日召開系爭第12次審查會，決議「基於系爭條文之立法目的，係促進土地活化使用，考量部分申請正當理由及不可歸責延展或扣除之廠商已有積極建廠作為，並衡量各案建設規模大小、各縣市政府相關單位作業時間，及法令之適法性、衡平性等。下列案件類型尚未符合規定者，給予補正期限至109年12月31日，並暫緩罰鍰……㈢一般建廠案件：109年12月31日前，取得建造執照且建蔽率超過30%，申報開工且動工者。」；復於109年12月22日召開系爭第13次審查會，決議「依據第12次審查小組決議補正期限得延長至109年12月31日，考量後續審查時程，授權業務單位於資料補正期到期後檢視廠商補正資料、區處初審意見是否符合審查原則……。」，惟原告至109年12月28日始向桃園市政府送件申請建造執照，無其他更新之建築使用情形。從而，被告以原告截至109年12月31日止均未取得建造執照及未有動工之事實，不具閒置土地認定辦法第12條規定之不可歸責事由或正當理由，不予扣除或延展，而以原處分否准原告之申請，於法自無違誤。

㈥原告雖執前揭情詞而為主張，惟查，參酌產創條例中央主管機關即被告前為同條例於106年11月22日修正增訂所擬之立法說明：「主管機關開發設置產業園區，目的在於增進國家經濟發展使用，為貫徹產業園區爭取時效作符合產業升級發展目的，增進公共利益必要，並避免部分廠商利用國家開發給予優惠獎勵，囤積轉售圖利或閒置土地致與原立法目的不符，故建立閒置土地分級分類管理模式及啟動活化利用機制，採『漸進式之多元行政管制措施』，……依序包含行政指導、限期改善、罰鍰及協商等先行機制，促其儘速依法完成建築使用。但如土地所有權人已持續閒置土地相當期間，經限期改善、處以罰鍰及協商未果者，則土地所有權人既無意願、亦無能力將土地依法有效利用，……鑑於其對於產業園區用地所負有較高之社會義務性，卻長年閒置土地而與主管

機關設置產業園區之目的相悖，即有透過強制拍賣之最後手段使土地釋出之必要。……現今廠商需地殷切，但目前政府所開發設置產業園區之閒置空地及已建廠但停工歇業面積計……公頃，嚴重影響真正需地廠商權益，亦違政府開發設置產業園區，供廠商設廠投資之目的。……此外，為儘速使土地有效利用，主管機關得隨時輔導。爰於第1項明定之。……所謂完成建築使用，指廠商建廠面積須達建蔽率百分之30，併取得工廠登記或營利事業核准函者。……依第1項公告於2年內完成建築使用之土地，因經囑託土地登記機關辦理註記登記，具有公示效力，故於該2年內若發生所有權人變更之情事，2年期間仍應繼續進行，不因而中斷。但有不可歸責事由致遲誤之期間應予扣除，有正當理由並得請求延展期限，爰以第2項規定之。……閒置土地經限期改善後，若於2年緩衝期限內完成建築使用，則為註記登記之閒置事由既已消滅，自應將之塗銷。相對地，倘屆期仍未完成建築使用者，則採取先罰鍰及提出改善計畫協商之方式，促使改善，屆期仍未辦理或協商未果者，主管機關始基於促進產業園區用地合於立法目的使用及發展國家經濟防止土地囤積之公共利益，決定是否啟動『公開強制拍賣』之程序……。」可知，主管機關開發設置之產業園區，乃國家為增進國家經濟及產業升級發展等目的所開發，取得園區土地之所有權人，負有有效利用土地以達產業園區開發設置目的之社會義務。主管機關依系爭條文第1項所公告之土地，則屬土地所有權人無正當理由已持續閒置相當期間的土地，閒置土地之公告及通知，具有課予土地所有權人須在2年法定期間內，達成建廠面積達建蔽率百分之30，併取得工廠登記或營利事業核准函等建築使用之義務的法律效果。該2年期間乃立法者所給予土地所有權人履行上開義務所需之合理期間，並非容任土地所有權人繼續閒置土地之期間。故閒置土地認定辦法第12條第1項第3款所稱可資申請延展義務履行期間之其他正當理由，當指不可歸責於土地所有權人而妨礙其於法定期間內

完成義務履行之正當事由。又此等有於法定期間內完成建築使用之義務，尚須於土地登記上辦理註記，使其義務具公示性，效力仍及於繼受人，期間不因土地所有權移轉而中斷，以避免中斷或重行起算，致園區土地之活化利用，遙而無期。因此，應於公告2年期間內完成建築使用之義務，乃對原土地所有權人及其繼受人一體適用，是否有因不可歸責於土地權利人之事由致遲誤而應予扣除，或有無正當理由而得以請求延展，亦應綜合原權利人及繼受人之整體情事而為判斷。產業園區用地經公告後在2年法定期間內，因可歸責於原土地所有權人之事由繼續閒置，至所餘期間客觀上顯難以完成建築使用者，原土地所有權人已無正當理由可資申請延展，該用地縱轉讓他人繼受，繼受人也不得以受讓土地後所餘期間顯不足以完成建築使用之情事，主張乃不可歸責於己之正當理由而應予延展。否則，無異使法定義務履行期間是否經過之認定，得因土地所有權之移轉而另行認定起算，顯與系爭條文之規範意旨不符（發回判決意旨參照）。本件系爭土地前所有權人毅宜公司於103年4月24日登記取得後一直閒置未為任何建築使用，被告以系爭公告依法將系爭土地公告為閒置土地，並於土地登記簿為系爭註記，前土地所有權人毅宜公司自應於公告之日起2年內完成建築使用，詎該公司不予理會，仍繼續閒置系爭土地，迨至客觀上顯難完成該地建築使用之期間，始於所餘期間客觀上顯難以完成建築使用時，將系爭土地售予原告，足見系爭土地繼續閒置係可歸責於原土地所有權人即毅宜公司之事由，業經本院審認如上，毅宜公司就系爭土地既已無正當理由可資申請延展，原告為系爭土地之繼受人，揆諸前揭說明，自亦不得以受讓土地後所餘期間顯不足以完成建築使用之情事，主張不可歸責於己之正當理由而應予延展，以符系爭條文之規範意旨。是原告主張被告僅給予4個月補正期間並非合理，被告因而逕予否定原告具有不可歸責之正當事由，實屬嚴苛云云，洵不可採。又土地買賣，衡諸一般常情，買受人必定會調閱土地

謄本，以確認賣方是否確為土地登記所有權人，或土地是否有他項權利登記、限制登記如查封登記、預告登記等相關資訊，尤以原告買受系爭土地金額高達新臺幣3億餘元，於簽訂土地買賣契約前原告未調閱系爭土地土地登記謄本，以瞭解系爭土地登記情形，誠與常情不符；況依原告所提出之系爭土地買賣契約書中之不動產說明書現況調查表，其中項次9「是否有限制登記」，勾選「有」，「備註說明欄」勾選「其它」，並註明「依謄本為主」（1165卷第51頁）等情，原告稱其係取得系爭土地所有權後，經中壢服務中心通知始知悉系爭土地以遭公告為閒置土地云云，誠難採信。至原告援引本院112訴870號判決，主張該案原告係於109年5月15日買受閒置土地，當時距公告2年期限僅剩4個月，嗣經該案原告申請被告獲准展延，由此足見並非繼受人均應繼受前手位於公告期限內積極完成建築之不利益云云，惟經公告之閒置土地，土地所有權人於公告之日起2年內，得申請扣除或延展之情形，依閒置土地認定辦法第12條第1項規定，有發生不可抗力情形（如發生天災、動亂、重大事變、交通道路航道中斷、人為抗爭、重大疫情等）、有非屬土地所有權人可預期之政府機關要求應備之事項、有其他不可歸責於土地所有權人之情形或具正當理由者，上開案件之原告因何事由獲被告准予延展無所知悉，自無從據以為有利於原告之認定。

六、綜上所述，原告所訴各節，均無可採。被告就原告之系爭申請予以否准，認事用法俱無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。原告訴請判決如聲明所示，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法對本件判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、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　115　年　1　月　15　日

審判長法　官　蘇嫊娟

法　官　鄧德倩

法　官 魏式瑜

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，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、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項第3款）。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
㈠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、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、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者。
㈡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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　華　民　國　115　年　1　月　15　日

書記官　林俞文