最 高 行 政 法 院 裁 定

109年度裁字第1412號

抗　告　人　永旺國際物流股份有限公司
代　表　人　黃國書
訴訟代理人　許世烜　律師
　　葉永芳　律師

上列抗告人因與相對人臺南市政府經濟發展局間工業區土地使用事件，對於中華民國108年3月28日高雄高等行政法院106年度訴字第243號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、按抗告法院認抗告為不合法或無理由者，應為駁回抗告之裁定。

二、緣臺南市新市工業區（下稱新市工業區）係興辦工業人國際興業股份有限公司(下稱興業公司)依獎勵投資條例規定興辦開發，經行政院於民國62年間核准，將該工業區範圍內土地編定為工業用地。抗告人於100年4月間買賣取得位於新市○○區○○○○市○市區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），並改建地上建物作倉儲物流之廠房使用。嗣相對人以新市工業區成立之核准計劃，系爭土地原規劃作工業區中心之公共設施用地，以105年8月19日南市經區字第1050869307號函（下稱系爭函）通知臺南市新化地政事務所（下稱新化地政事務所）依產業創新條例第51條規定，就系爭土地之土地標示部其他登記事項欄加註「本標的出售、設定負擔或為其他處分時，應取得工業主管機關核准之證明文件」等文字（下稱系爭註記）。抗告人不服，提起訴願，遭決定駁回，提起撤銷訴訟，經原審法院以系爭函非屬行政處分，以106年度訴字第243號裁定(下稱原裁定)駁回，抗告人不服，遂提起本件抗告（又抗告人訴請除去依系爭函所為系爭註記，即提起一般給付訴訟部分，經原審法院以判決駁回上訴人之訴

，上訴人不服提起上訴，本院另行判決）。

三、抗告意旨略謂：　土地登記簿上之「註記」，雖非土地法第37條第1項所規定之土地登記，然依內政部發布之登記原因標準用語記載，所謂註記，係指在標示部、所有權部及他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記，包含公告徵收、編為建築用地之出租耕地、代管、國宅用地、重測面積更正中、三七五出租耕地及其他一般行政法令規定事項等，足見合法之註記，僅係客觀事實之記載，其目的在促使嗣後登記人員注意，或使第三人知悉其事實，避免遭受不利益，故註記不得限制人民權利之限制事項。又註記並非法定限制權利登記之事項，僅能為客觀事實之記載，不得涉及人民權利之限制。惟系爭註記使抗告人於處分系爭土地前，尚須取得主管機關之核准，無法如一般所有權人得自由處分財產，已具體限制抗告人為土地所有人之權利，限制抗告人財產權之行使，且該登記具有公示之效力，任何人均得閱覽，已對外發生法律上效果，應為行政處分。系爭註記既影響抗告人對系爭土地之使用、收益、處分等權利，並對外直接發生法律效果，自不應拘泥於其所使用之文字，或是否有後續行為等而有異，依司法院釋字第423號解釋意旨，系爭註記應為行政處分。　系爭土地登記簿上之使用分區為「乙種工業區」，並無公共設施之記載；系爭註記乃創設增加抗告人前所未有之負擔，註記前與註記後對抗告人之權利影響殊鉅，致無法取得已洽妥之銀行之借新還舊之貸款，乃至潛在或現有承租客戶因疑懼違法而卻步，後續不利影響實無法想像，該囑託註記係相對人之高權措施，自屬行政處分，且因相對人涵攝錯誤，違反法律不溯及既往及信賴保護原則，係違法之行政處分，此與本院99年3月份庭長法官聯席會議決議所述地目為「田」於土地登記簿所為註記（仍應受原「田」地目之限制），兩者情況迥異，不可類比。　系爭註記並非單純之資訊揭露，亦非單純警示或提醒第三人注意，更非單純公務上之連繫，而係創設、增加抗告人前所未有之法律效果，對抗

告人之自由權及財產權產生空前未有，且事屬重大之凍結、限制，依司法院釋字第156、423、724號解釋，即具有行政處分之性質。ｎ本件係由相對人依產業創新條例第51條第3項規定，而為獨立之處分，無論有無後續行為，系爭註記應視為行政處分，在後為註記行為之土地登記機關僅為相對人之輔助人之角色，並無獨立作成註記處分之能力，抗告人對相對人之違法行政處分，提起本件撤銷訴訟與法並無不合，原裁定顯有適用法規不當及違背法治國原則、正當法律程序原則等語。

四、本院查：相對人以系爭土地係屬新市工業區內規劃之公共設施用地，請新化地政事務所依產業創新條例第51條規定，為系爭註記，系爭註記內容為「出售、設定負擔或為其他處分時，應取得工業主管機關核准之證明文件」等語，核係關於系爭土地之處分須先經主管機關核准之法規限制，以註記之方式對外為資訊之揭露，該系爭註記之存在，雖可能使得第三人望之卻步，影響土地之交易情形，事實上影響土地所有權之圓滿狀態，此乃事實作用，而非法律效果。是系爭函非屬行政處分，自非撤銷訴訟之標的。從而，原裁定認系爭函並非行政處分，以起訴不備合法要件予以駁回，並無違誤。抗告意旨猶執前詞指摘原裁定違背法令，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由。依行政訴訟法第104條、民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　27　　日

最高行政法院第二庭

審判長法官　吳　東　都

法官　胡　方　新

法官　陳　秀　蕙

法官　王　俊　雄

法官　林　妙　黛

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　徐　子　嵐