臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@107年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@108年4月11日辯

原　　告　廖蕭美玉
　　廖光慶
　　廖光超
　　廖光崇
共　　同
訴訟代理人　柳正村　律師
被　　告　臺中市中興地政事務所
代　表　人　林建伸
訴訟代理人　張家銘
　　張惟森

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服臺中市政府中華民國107年10月26日府授法訴字第1070153230號訴願決定，提起行政訴，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：

緣分割前坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地為原告廖蕭美玉所有，其上同段193建號建物為原告廖光慶、廖光超及廖光崇所有。上述土地位於臺中市政府民國101年8月20日府授都計字第1010112365號公告「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第2次通盤檢討）案（第1階段）」（下稱系爭變更細部計畫案）範圍，因

該土地所屬街廓有使用分區界樁尚未測釘情事，臺中市政府都市發展局（下稱臺中市政府都發局）乃依都市計畫樁測定及管理辦法第7條及第28條規定，以臺中市政府104年3月9日府授都測字第10400498521號公告「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第2次通盤檢討）案（第二種住宅區及第三種住宅區分區界線）」（兒82南側）樁位成果圖表，公告期限104年3月13日起至104年4月13日止，因公告期滿未有土地權利關係人申請複測而告確定。臺中市政府都發局依都市計畫樁測定及管理辦法第38條規定，以104年5月7日中市都測字第1040073749號會勘通知單通知被告於104年5月12日辦理上開臺中市政府104年3月9日公告之樁位點交事宜，並作成樁位點交紀錄表。其後，被告以104年6月4日普登字第142320號土地複丈及標示變更登記申請書，就原168地號土地逕為分割登記（分割為168、168-1地號土地），並以104年6月4日中興地所二字第1040005099號函復都發局，本案業依都市計畫樁測定及管理辦法第38條規定辦理逕為分割完畢。嗣被告以「逕為分割土地權利書狀換發（加註）通知書」通知原告，並於104年6月11日將原168地號土地逕行分割為168及168-1號土地（168號土地，於逕行分割前，面積為180.13平方公尺，逕行分割後，168號土地面積為4.13平方公尺，168-1號土地面積為176平方公尺，總面積不變。另何安段193建號建物之坐落土地則由逕行分割前之168地號變更為168-1號）。原告對被告上揭「逕為分割土地權利書狀換發（加註）通知書」不服，提起行政爭訟，業經臺中市政府104年8月18日府授法訴字第1040161921號訴願決定、本院104年度訴字第293號及最高行政法院105年度判字第331號判決，均予駁回在案。嗣原告以被告107年

6月1日核發之臺中市○○區○○段○○○○號建物登記謄本及同段168、168-1等地號土地登記簿謄本等內容錯誤為由，以107年6月6日更正聲請書申請更正登記，經被告以107年6月13日中興地所二字第1070005765號函（下稱原處分）否准。原告不服，提起訴願，遭決定駁回，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.原告對於被告「逕為分割土地權利書狀換發（加註）通知書」不服，提起行政爭訟，雖經鈞院104年度訴字第293號及最高行政法院105年度判字第331號判決，惟本件係對被告已「逕為分割登記」確定後就何安段168、168-1地號土地及193建號建物登記謄本，漏未記載逕為分割登記之地號及建號，所為申請更正登記，兩者訴訟標的不同。

2.何安段193建號建物領有（76）中工建使字第192號使用執照，內容明確記載：「建築地點：地○○○區○○路○段○號；地號○○○區○○段○○○○○○號及91-13地號（重測後何安段168地號）……建築執照字號：75.5.20（75）中工建建字第2280號」，按內政部105年4月1日台內地字第1051302665號令平均地權條例第3條第7款有關建築改良物「所占基地」範圍之認定，該建築改良物如係實施建築管理後建造者，其「所占基地」範圍應以其使用執照所載「地號」及「基地面積」為準。

3.原告所有坐落何安段第168地號，既經被告104年6月4日收件第104年度普登字第142320號申請書逕為分割何安段第168地號面積4.13平方公尺、何安段第168-1地號面積176平方公尺在案。依照法令，應將逕為分割2筆土地登載於何安段193建

號建物「建物坐落地號」欄，而逕為分割之2筆土地登記謄本均應登載「地上建物建號：何安段193」，但原告於107年6月1日所申請核發之何安段193建號建物登記謄本僅記載「建物坐落地號：何安段168-1」，竟漏未將何安段第168地號登載。另何安段第168地號土地登記謄本竟記載「地上建物建號：共0棟」，漏未登載地上建物「何安段193建號」，依土地法第69條規定：「發見登記錯誤或遺漏時……並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之」，本件因有逕為分割在案及使用執照等證明文件可查，原告申請更正登記，自屬有據。

4.法定空地非依法律規定不得任意分割，縱令依土地使用分區界線劃分，仍不得脫離建物所占基地：

⑴按內政部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函：「說明二：按『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。』建築法第11條定有明文；另外，法定空地分割要件及申請核發程序等事項，本部依上開規定訂定有『建築基地法定空地分割辦法』。」

⑵按建築基地法定空地分割辦法第3條規定：「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。」第4條規定：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以

分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。」

⑶綜上，法定空地非依法令規定，不得任意分割，縱令依土地使用分區界線劃分而為分割，仍不得脫離建物所占基地。

5.原告廖蕭美玉所有土地已經參加臺中市中正四期重劃所分配之土地，不得再將重劃分配之土地分割至五期重劃區土地：

⑴原告廖蕭美玉所有土地65年間參加臺中市政府舉辦之中正四期重劃，臺中市政府向原告徵收何厝段91-5地號土地，面積0.0191公頃；91-6、91-7、91-9地號土地，面積共0.0466公頃（即466平方公尺），原告廖蕭美玉業已負擔中正四期重劃公共設施用地，並繳付重劃工程受益費及土地增值稅等費用，有臺中市政府通知原告拆遷徵收土地開會等公文資料，及原告所繳工程受益費與土地增值稅收據可證。重劃後原告分回何厝段91-12、91-13地號土地，面積0.050、0.133公頃，共0.0183公頃，即183平方公尺。

⑵內政部71年10月15日台內地字第115310號函：「都市計畫法第48條係規定公共設施保留地取得之方式，故以市地重劃方式取得者，仍需符合市地重劃有關法令之規定。依照平均地權條例第60條規定，由重劃地區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔之公共設施用地僅為供公共使用之道路、溝渠、廣場、鄰里公園、市場等5項：……都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，僅適用於尚未開闢之公共設施保留地，業經市地重劃公共設施完竣者，應不適用。」

⑶75年間原告廖蕭美玉向臺中市政府申請建造房屋，領有75中工建建字第2280號建築執照，76年領有76中工建使字第

192號使用執照，即向臺中市中正地政事務申請建物第1次測量之所有權保存登記，建物編為何厝段3252建號。

⑷77年間臺中市政府辦理土地重測，將原告廖蕭美玉所有何厝段91-12、91-13地號土地，合併整編變更地號為何安段168地號，面積180.13平方公尺，有臺中市政府重測土地申請異議複丈結果通知書可稽。臺中市00000000 0000000段000○號土地，面積180.13平方公尺，並將其上建物何厝段3252建號改編為何安段193建號，有土地所有權狀、86年10月23日中正地政事務建物測量成果圖可稽。

6.被告同一時期逕為分割31筆土地，惟獨原告之土地有不同差別待遇：

⑴被告以臺中市政府101年8月20日公告發布系爭變更細部計畫案範圍，及臺中市政府都發局104年5月12日變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第2次通盤檢討）案（第二種住宅區及第三種住宅區分區界線）」（兒82南側）樁位點交紀錄表之名，即細部計畫書內對住宅區僅授權都發局之建築管理予以不同程度管制上揭樁位點交紀錄表，被告卻獨將原告何安段193建號建物登記謄本記載坐落地號何安段168-1；而何安段168地號土地登記謄本記載面積4.13平方公尺、地上建物建號0棟，何安段168-1地號登記土地面積176平方公尺，地上建物建號：何安段193。

⑵本次逕為分割辦理筆數共計31筆土地，其中何安段2432建號建物登記謄本，與何安段208地號及208-1地號2筆土地登記謄本內容，發現其同屬建物所有權人與土地所有權人不同人之情形，且該208地號土地登記面積156.23平方公

尺，208-1地號土地登記面積28.80平方公尺，其2筆土地登記謄本皆記載「地上建物建號：何安段2432」、「其他登記事項：（權狀註記事項）何安段2432建號之建築基地地號」，而何安段2432建號登記謄本記載「建物坐落地號：何安段208、208-1地號」。顯見被告將2432建號建物基地土地分割為二，大面積者編為母號208地號，小面積為新增子號208-1地號，且2432建號建物安置在母號208地號，而208及208-1地號2筆土地皆登記為該建物地上建物建號2432，其他登記事項：（權狀註記事項）2432建號之建築基地地號。

⑶故被告違背行政程序法第6條規定：「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」將原告所有建物193建號從原基地168地號土地註銷剔除，脫離建物所占基地，另將168-1地號土地放置在系爭建物，損害原告之所有權之登記。

7.被告援引之內政部72年12月28日台內地字第202802號函釋漏列說明第2項，且將系爭建築基地之母地號168脫離建築基地，違反常理：

⑴上揭函釋說明第2項已記載：「二、按『建築基地謂一宗土地，供建築物本身所占之地面及其應保留之空地』，為建築法第11條第1項所明定，依此規定，法定空地為建築房屋依法所應保留之空地，即使已單獨分割為1筆，並已供公眾通行使用，仍屬建築基地之一部分，應不得變更地目為『道』。」系爭土地母地號第168地號，原為193建號之建築基地，縱令依土地使用分區界線劃分為2筆土地，其建築基地所占用之地號，仍應為母地號168，分割出去土地為子地號，始為168-1地號，此為土地分割之實務上

慣例。而且，依上開內政部函釋，分割出去之子地號仍屬建築基地之一部分。

⑵系爭建物所占基地168地號之權狀字號「077字第69077號」，既然依上揭函釋「應依建物位置圖上該建物實際坐落之土地號填寫」，應該填寫為168地號土地、權狀字號「077字第69077號」，始為正確。被告將母地號168分割出去脫離建築基地，又在168地號之土地登記謄本記載權狀字號：「077字第69077號」，但面積僅4.13平方公尺，而168-1地號之權狀字號「077字第69077號」、面積為168.21平方公尺，違反常理。原告於108年1月10日申請將何安段168地號地籍套繪圖，目前193建號地物之基地仍為母地號168地號，為此請求將目前土地登記謄本「168-1地號」更正為168地號，「168地號」更正為168-1地號，以符合建物所占基地為母地號168，並將分割後2筆地號土地登記為建號193建物坐落地號。

8.被告引用地籍測量實施規則第233條規定編定分割後之地號，係採由上至下順序編號云云：

⑴依地籍測量實施規則第233條規定，土地分割之地號編定，並無被告所稱「採由上至下順序編號」之規定，本案主標的係系爭建物之基地地號，準此，應以建物實際座落位置，優先順序編定建物之基地地號為原地號，其他各宗以分號順序編列之，始符合上開法條規定，非以建物之法定空地為原地號。

⑵查108年2月12日鈞院開庭時，被告明知上揭地籍測量實施規則第233條規定內容，竟向鈞院稱土地分割之地號編列順序係由上而下，由右至左云云，顯非地籍測量實施規則第233條法令內容，法令並無強制規定要如此分割方式，

被告所言於法無據等語。

㈡聲明：⑴撤銷訴願決定及原處分，⑵被告應作成准予將臺中市○○區○○段○○○○號土地登記謄本關於「地上建物建號：共0棟」更正為「地上建物建號：何安段193」，同段193建號登記謄本關於「建物坐落地號：何安段168-1」更正為「建物坐落地號：何安段168、168-1」之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.系爭何安段168地號因爭訟概要欄所述原因，經被告辦理逕為分割為同段168及168-1地號2筆土地，原坐落其上之同段193建號建物於分割後實際坐落於168-1地號土地上，被告依內政部72年12月28日台內地字第202802號函釋：「地政機關辦理建物測量，於核發建物測量成果圖時，對於建物『基地地號』欄，應依建物位置圖上該建物實際坐落之土地地號填寫，從而申辦建物所有權第1次登記時，建物登記簿『基地坐落』欄應依測量成果圖之『基地地號』欄填載。」意旨，將原告所有何安段193建號建物登記謄本之建物標示部之建物坐落地號登載為同段168-1地號，並無違誤。被告以原處分拒絕原告更正申請，並無違法或不當。

2.原告主張被告應將逕為分割後何安段168及168-1地號2筆土地登載於何安段193建號建物登記謄本「建物坐落地號」欄，及上開2筆土地登記簿謄本均應登載「地上建物建號：何安段193建號」，並聲請被告依內政部105年4月1日台內地字0000000000號解釋令及土地法第69條辦理更正云云。惟查，土地法第69條之更正登記係指登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，得以書面聲請該管上級機關查明核准後，辦理更正之規定。因本案被告所為之登記

並無錯誤或遺漏，已如前述，故無該條聲請更正登記之適用。至原告所引內政部105年4月1日令釋要旨：「平均地權條例第3條第7款所稱建築改良物『所占基地』範圍，若建築改良物為實施建築管理後建造者，應以使用執照所載『地號』及『基地面積』為準。」故此令釋係就平均地權條例第3條第7款規定有關「空地」的定義中，建築改良物所占基地之範圍所為之解釋，與本案土地登記謄本之「建物坐落地號」及建物登記謄本之「地上建物建號」應如何登載，核屬二事，原告主張，均無可採。

3.原告稱法定空地非依法律規定不得任意分割，縱令依土地使用分區界線劃分，仍不得脫離建物所占基地云云，查何安段168、168-1地號土地係被告依平均地權條例施行細則第3條第1項、都市計畫法第23條第3項、都市計畫椿測定及管理辦法第41條等相關規定辦理逕為分割登記，逕為分割登記後，依地籍測量實施規則第205條第1項、土地登記規則第28條及內政部72年12月28日台內地字第202802號函釋意旨，土地登記謄本之「地上建物建號」欄之填寫，依該地號土地上實際坐落建物註記（逕為分割後，何安段193建號建物實際僅坐落於何安段168-1地號上地上，並未坐落於何安段168地號土地上），建物登記謄本上「建物坐落地號」欄，該建物實際坐落地號之註記，並非原告所述，將原告位於臺中市○○區○○路0段0號（何安段193建號）之建物法定空地分離之情形。

4.原告主張分割前何安段168地號土地已經參加臺中市中正四期重劃所分配之土地，不得再將重劃分配之土地分割至五期重劃區土地乙節，查逕為分割前何安段168地號土地之使用分區為第二種住宅區及第三種住宅區，分割後何安段168地

號使用分區為第二種住宅區、168-1地號為第三種住宅區，因本次逕為分割案並非重劃區邊界分割，是未有分割後地號土地分配至其他重劃區之情形。

5.原告稱本次分割同一時期逕為分割31筆土地，唯獨對原告之土地有不同差別待遇云云，查本次辦理逕為分割土地共計32筆，被告皆依據地籍測量實施規則第233條規定編定分割後之地號，係採由上至下順序編號如圖所示，未有原告所述將部分土地大面積編為原地號，小面積編為新增之分號，而將原告168地號（原地號）土地編為小面積地號，168-1地號（新增之分號）編為大面積地號之情事。且逕為分割案內之何安段168、167、167-1、175及176等地號皆為原地號且為小面積地號。另查何安段208、208-1地號土地上有同段2432建號建物，該建物係97年間辦理建物第一次測量及登記，依內政部89年3月20日台（89)內地字第8972408號函釋略以「……㈢為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，依下列方式辦理：1、建物測量成果應加註使用執照之『建築基地地號』，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標示部之其他登記事項欄及建物登記薄標示部備考欄加註『建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○地號等』；……2、為與『建築基地地號』區別，原建物測量成果圖之『基地地號』欄及土地登記簿之『基地坐落』欄名稱，修正為『建物坐落』，該欄位之填載方式，仍請依內政部72年12月28日台（72）內地字第202802號函示意辦理。」查何安段2432建號登記謄本標示部其他登記事項（權狀註記事項）註記「建築基地地號：何安段208、208-1地號」，係依前開內政部函示規定辦理，該欄位所載之地號係指該建物使用執照之建築基地地號，

並非建物實際坐落之地號。又何安段2432建號建物於逕為分割後，實際坐落於同段208、208-1地號土地上，前開2筆土地登記謄本之「地上建物建號」欄，自應登載為何安段2432建號，而何安段2432建號建物登記謄本之「建物坐落地號」欄，填載為同段208、208-1地號，依法並無違誤。至原告所有何安段193建號登記謄本標示部其他登記事項欄未加註使用執照之建築基地地號，係因原告所有系爭建物係76年間辦理建物第一次測量登記，無適用前開內政部89年3月20日函釋規定，辦理建築基地地號註記事項等語。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、爭點：

㈠被告107年6月1日所核發何安段168、168-1地號土地及何安段193建號建物之登記謄本，內容是否有登記錯誤或遺漏之情事？

㈡原告依據土地法第69條及內政部105年4月1日台內地字第1051302665號令意旨，申請將何安段168地號土地登記謄本關於「地上建物建號：共0棟」更正為「地上建物建號：何安段193」，另同段193建號登記謄本關於「建物坐落地號：何安段168-1」更正為「建物坐落地號：何安段168、168-1」，被告以原處分否准，是否適法？

㈢原告主張法定空地非依法律規定不得任意分割，縱令依土地使用分區界線劃分，仍不得脫離建物所占基地；何安段168地號已參加臺中市中正四期重劃分配，不得再分割至五期重劃區土地；被告就逕為分割後土地之地號編定有違差別待遇等，是否有理由？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

分割前何安段168地號土地為原告廖蕭美玉所有，其上同段193建號建物為原告廖光慶、廖光超及廖光崇所有，上述土地位於系爭變更細部計畫案範圍，因該土地所屬街廓有使用分區界樁尚未測釘情事，臺中市政府都發局依都市計畫樁測定及管理辦法第7條及第28條規定，以臺中市政府104年3月9日府授都測字第10400498521號公告「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第2次通盤檢討）案（第二種住宅區及第三種住宅區分區界線）」（兒82南側）樁位成果圖表，公告期限104年3月13日起至104年4月13日止，因公告期滿未有土地權利關係人申請複測而告確定；臺中市政府都發局依都市計畫樁測定及管理辦法第38條規定，以104年5月7日中市都測字第1040073749號會勘通知單通知被告於104年5月12日辦理上開臺中市政府104年3月9日公告之樁位點交事宜，並作成樁位點交紀錄表，其後，被告以104年6月4日普登字第142320號土地複丈及標示變更登記申請書，就原168地號土地逕為分割登記（分割為168、168-1地號土地），並以104年6月4日中興地所二字第1040005099號函復臺中市政府都發局，本案業依都市計畫樁測定及管理辦法第38條規定辦理逕為分割完畢；嗣被告以「逕為分割土地權利書狀換發（加註）通知書」通知原告，並於104年6月11日將原168地號土地逕行分割為168及168-1號土地（168號土地，於逕行分割前，面積為180.13平方公尺，逕行分割後，168號土地面積為4.13平方公尺，168-1號土地面積為176平方公尺，總面積不變。另何安段193建號建物之坐落土地則由逕行分割前之168地號變更為168-1號）；原告對被告上揭「逕為分割土地權利書狀換發（加註）通知書」不服，提起行政爭訟，業經臺中市政府104年8月18日府授法訴

字第1040161921號訴願決定、本院104年度訴字第293號及最高行政法院105年度判字第331號判決，均予駁回在案；嗣於107年6月6日，原告以被告107年6月1日核發之臺中市○○區○○段○○○○號建物登記謄本及同段168、168-1等地號土地登記簿謄本等內容錯誤為由，以更正聲請書向被告申請更正登記，經被告於107年6月13日以原處分否准；原告不服，提起訴願，遭決定駁回等情，為兩造所不爭執，且有本院104年度訴字第293號判決、最高行政法院105年度判字第331號判決、分割前後土地及建物登記謄本、更正登記申請書、原處分函文、訴願決定書等件資料影本附卷可證（本院卷第165-206、31-51頁、訴願卷第17-24頁），並經本院依職權調取本院104年度訴字第293號卷宗核閱屬實，此部分事實堪以認定。

㈡被告107年6月1日所核發何安段168、168-1地號土地及何安段193建號建物之登記謄本，內容並無登記錯誤或遺漏之情事：

1.應適用的法令：

⑴都市計畫法第23條規定：「（第1項）細部計畫擬定後，除依第14條規定由內政部訂定，及依第16條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。（第2項）前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。（第3項）細部計畫核定發布實施後，應於1年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。（第4項）前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。（第5項）細部計畫之擬定

、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理。」

⑵平均地權條例施行細則第3條第1項規定：「本條例施行區域內之都市土地範圍及其土地使用分區與公共設施用地界線，應由直轄市或縣（市）主管機關依都市計畫法第23條規定，釘立界樁及中心樁，並計算座標後點交地政機關，於辦理規定地價或重新規定地價前，據以逕行辦理地籍測量及分割登記。但都市計畫界樁及中心樁，在公告地價前6個月以內點交者，得俟規定地價或重新規定地價後3個月內辦理完竣。」

⑶地籍測量實施規則第205條第1項規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……十、依法令規定得由地政機關逕為測量者。」第233條規定：「土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿：一、原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。二、分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗，繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。」

⑷土地登記規則第28條規定：「（第1項）下列各款應由登記機關逕為登記：一、建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。二、依第143條第3項規定之國有登記。三、依第144條規定之塗銷登記。四、依第153條規定之住址變更登記。五、其他依法律得逕為登記者。（第2項）登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記

機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更或建物標示變更登記，不在此限。」

⑸內政部72年12月28日台內地字第202802號函釋略以：「案經邀集省、市地政機關會商，獲致結論：一、地政機關辦理建物測量，於核發建物測量成果圖時，對於建物『基地地號』欄，應依建物位置圖上該建物實際坐落之土地地號填寫，從而申辦建物所有權第1次登記時，建物登記簿『基地坐落』欄應依測量成果圖之『基地地號』欄填載。……」。

2.經查，被告於104年間經臺中市政府都發局通知，依都市計畫樁測定及管理辦法第38條規定辦理逕為分割完畢後，另以「逕為分割土地權利書狀換發（加註）通知書」通知原告，並於104年6月11日將原168地號土地逕行分割為168及168-1號土地，另何安段193建號建物之坐落土地則由逕行分割前之168地號變更為168-1號；原告對被告上揭「逕為分割土地權利書狀換發（加註）通知書」不服，提起行政爭訟，既業經臺中市政府104年8月18日府授法訴字第1040161921號訴願決定、本院104年度訴字第293號及最高行政法院105年度判字第331號判決駁回，並已確定在案。又逕為分割後，何安段193建號建物係坐落在同段168-1地號土地上，並未坐落在同段168地號土地上，為兩造所不爭執，且有對照圖附卷可證（本院卷第107頁）。則被告107年6月1日所核發之何安段168、168-1地號土地登記第二類謄本及同段193建號登記第二類謄本（本院卷第35-39頁），其中何安段168地號土地登記謄本關於「地上建物建號：共0棟」、同段168-1地號土地登記謄本關於「地上建物建號：何安段193」及同段193建號

登記謄本關於「建物坐落地號：何安段168-1」之記載，符合應依建物實際坐落之土地地號填寫之規定，並無登記錯誤或遺漏之情事。

㈢原告依據土地法第69條及內政部105年4月1日台內地字第1051302665號令意旨，申請將何安段168地號土地登記謄本關於「地上建物建號：共0棟」更正為「地上建物建號：何安段193」，另同段193建號登記謄本關於「建物坐落地號：何安段168-1」更正為「建物坐落地號：何安段168、168-1」，被告以原處分否准，適法有據：

1.按「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」土地法第69條固有明文。惟查，被告107年6月1日所核發之何安段168、168-1地號土地登記第二類謄本及同段193建號登記第二類謄本，其中何安段168地號土地登記謄本關於「地上建物建號：共0棟」、同段168-1地號土地登記謄本關於「地上建物建號：何安段193」及同段193建號登記謄本關於「建物坐落地號：何安段168-1」之記載，並無登記錯誤或遺漏，故原告依據土地法第69條，申請將何安段168地號土地登記謄本關於「地上建物建號：共0棟」更正為「地上建物建號：何安段193」，另同段193建號登記謄本關於「建物坐落地號：何安段168-1」更正為「建物坐落地號：何安段168、168-1」，被告以原處分否准，並無違法。

2.至於內政部105年4月1日台內地字第1051302665號令：「平均地權條例第3條第7款有關建築改良物『所占基地』範圍之認定，該建築改良物如係實施建築管理後建造者，其『所占

基地』範圍應以其使用執照所載『地號』及『基地面積』為準。」該解釋令係內政部就平均地權條例第3條第7款規定有關「空地」的定義中，建築改良物所占基地之範圍所為之解釋，其與本件土地登記謄本之「建物坐落地號」及建物登記謄本之「地上建物建號」應如何登載，核屬二事，原告據此申請更正登記，尚屬無據，被告以原處分否准，亦無違法。

㈣原告主張法定空地非依法律規定不得任意分割，縱令依土地使用分區界線劃分，仍不得脫離建物所占基地；何安段168地號已參加臺中市中正四期重劃分配，不得再分割至五期重劃區土地；被告就逕為分割後土地之地號編定有違差別待遇等，並無可採：

1.關於原告主張法定空地非依法律規定不得任意分割，縱令依土地使用分區界線劃分，仍不得脫離建物所占基地一事。經查，何安段168、168-1地號土地係被告依平均地權條例施行細則第3條第1項、都市計畫法第23條第3項、都市計畫樁測定及管理辦法第41條等相關規定辦理逕為分割登記，逕為分割登記後，依地籍測量實施規則第205條第1項、土地登記規則第28條及內政部72年12月28日台內地字第202802號函釋意旨，土地登記謄本之「地上建物建號」欄之填寫，應依該地號土地上實際坐落建物註記，因原何安段168地號逕為分割後，何安段193建號建物實際僅坐落於何安段168-1地號土地上，並未坐落於何安段168地號土地上，故何安段193建號建物登記謄本上「建物坐落地號」欄註記「何安段168-1」，純係以該建物實際坐落地號所為之註記，並無原告所述，將其法定空地非依法律任意分割之情形。另原告引用之內政部72年12月28日台內地字第202802號函釋：「案經邀集省、市地政機關會商，獲致結論：一、……二、按『建築基地謂一

宗土地，供建築物本身所占之地面及其應保留之空地』為建築法第11條第1項所明定，依此規定，法定空地為建築房屋依法所應保留之空地，即使已單獨分割為一筆並已供公眾通行使用，仍屬建築基地之一部分，應不得變更地目為『道』」亦與本件無涉。

2.至於原告主張分割前何安段168地號土地已經參加臺中市中正四期重劃所分配之土地，不得再將重劃分配之土地分割至五期重劃區土地乙節。經查，該次逕為分割係為區分第二種住宅區及第三種住宅區之分區界線，分割後何安段168地號使用分區為第二種住宅區、168-1地號為第三種住宅區，並非第四期及第五期重劃區界線之分割，原告此部分主張，容屬誤會。

3.另原告主張本次分割同一時期逕為分割31筆土地，唯獨對原告之土地有不同差別待遇乙節。經查，本次辦理逕為分割土地共計32筆，被告依據地籍測量實施規則第233條規定編定分割後之地號，均係採由上至下順序編號如本院卷第219頁之附圖所示，其中附圖中紅線之上方屬第二種住宅區均為原地號，至於紅線下方則屬第三種住宅區均為分割之子地號。例如，分割後位於紅線上方之168、167-1、167、175、176、208地號等均為原地號，其對應逕為分割出之子地號依序為168-1、167-3、167-2、175-1、176-1、208-1等地號，有該次逕為分割清冊附卷可佐（本院卷第221-229頁）。其中，逕為分割案內之何安段168、167、167-1、175及176等地號皆為原地號，且均為小面積地號，係因該等均為原地號故位於分割紅線之上方；至於附圖左側208地號等面積較大之原地號，亦係因該原地號位於分割紅線上方之故。被告就32筆分割土地採取一致的編定地號原則，並無唯獨對原告之土

地有不同差別待遇之情形。

4.至於何安段208、208-1地號土地上有同段2432建號建物，該建物係97年間辦理建物第一次測量及登記，依內政部89年3月20日台（89)內地字第8972408號函釋略以「……㈢為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，依下列方式辦理：1、建物測量成果應加註使用執照之『建築基地地號』，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標示部之其他登記事項欄及建物登記薄標示部備考欄加註『建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○地號等』；……2、為與『建築基地地號』區別，原建物測量成果圖之『基地地號』欄及土地登記簿之『基地坐落』欄名稱，修正為『建物坐落』，該欄位之填載方式，仍請依內政部72年12月28日台（72）內地字第202802號函示意辦理。」何安段2432建號登記謄本標示部其他登記事項（權狀註記事項）註記「建築基地地號：何安段208、208-1地號」，係依前開內政部函示規定辦理，該欄位所載之地號係指該建物使用執照之建築基地地號，並非建物實際坐落之地號。又何安段2432建號建物於逕為分割後，實際坐落於同段208、208-1地號土地上，前開2筆土地登記謄本之「地上建物建號」欄，依規定自應登載為何安段2432建號，而何安段2432建號建物登記謄本之「建物坐落地號」欄，填載為同段208、208-1地號，依法並無違誤。

㈤本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併此敘明。

六、結論：原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告訴請撤銷為無理由。另原告訴請被告應作成准予將臺中市

○○區○○段○○○○號土地登記謄本關於「地上建物建號：共0棟」更正為「地上建物建號：何安段193」，同段193建號登記謄本關於「建物坐落地號：何安段168-1」更正為「建物坐落地號：何安段168、168-1」之行政處分，亦無理由，均應予駁回。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　25　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法官　林　秋　華

法　官　莊　金　昌

法　官　陳　文　燦

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

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　　108　　年　　4　　月　　25　　日

書記官　林　昱　妏