# 臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5LO;@108年度訴字第

109年11月26日辯論終結

原　　告　黃于晉

訴訟代理人　林亮宇律師

被　　告　雲林縣政府

代　表　人　張麗善

訴訟代理人　鍾政峰

　　蔡岳翰

　　蔡和卉

上列當事人間土地更正編定事件，原告不服內政部中華民國108年11月26日台內訴字第1080070197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

壹、程序部分：

按行政訴訟法第111條規定：「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。（第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」本件原告於民國（下同）108年12月10日起訴時聲明「1.訴願決定及原處分均撤銷，2.訴訟費用由被告負擔。」（本院卷第14頁）；嗣於109年8月28日準備期日追加訴之聲明第2項「被告應依原告107年1月9日之聲請將系爭土地更正編定為特定農業區甲種建築用地。」（本

院卷第407頁），經被告當庭同意追加（本院卷第407頁），是原告此項追加聲明合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、爭訟概要：

緣原告所有雲林縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○○○號土地（重劃前為1215地號土地；下稱系爭土地）於民國73年11月20日公告編定為特定農業區農牧用地。原告於107年1月9日委託訴外人馬碧霞繕具申請書，以系爭土地編定類別與編定管制前之實際使用情形不符，土地使用現況部分為建築使用，向雲林縣斗六地政事務所（下稱斗六地政事務所）申請將系爭土地全筆由特定農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地，斗六地政事務所邀集雲林縣政府地政處等相關單位於107年3月23日至現場辦理會勘，案經斗六地政事務所審查原告所檢附相關資料後，認於實施建築管理前有一合法房屋位於重劃前470-44地號土地及1215地號土地，面積為84.53平方公尺，惟系爭土地面積為603平方公尺，遂以107年4月11日斗地三字第1070002710號函請原告於文到15日內辦理複丈分割，俾憑辦理後續更正編定作業，逾期駁回申請。原告於108年3月12日向斗六地政事務所申請展延補正期限至108年6月30日，惟原告迄於108年6月30日仍未辦理複丈分割。斗六地政事務所乃以108年7月15日斗地三字第1080005069號函檢附相關文件請被告准駁，經被告審查後認原告逾期未補正複丈分割證明文件，乃以108年7月19日府地用二字第1080072402號函（下稱原處分）復斗六地政事務所，駁回原告申請，斗六地政事務所據以108年7月29日斗地三字第1080005256號函通知原告。原告不服原處分，提起訴願，經決定駁回，於是提起本件訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」（下稱「作業須知」）第23點規定經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間變更使用之合法證明文件，依照第9點第2款編定原則表及說明辦理更正編定。而依第9點第2款說明3規定「特定農業區內之一宗土地，於使用編定結果公告前部分已作建築使用者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記。」但依據斗六地政事務所105年9月12日斗地三字第10050006923號函所載，系爭土地於73年土地使用現況為農牧使用水稻區，此現況調查明顯與當時林務局農林航空測量所空航照片（下稱航照圖）有明顯差異，顯見編訂當下並未依法作業，損害原告權益。被告認為系爭土地於71年3月農地重劃後編定為農業用地，因而開始受到建築管制，但系爭土地在重劃前即有建築物存在，且當時現況係全部非作農業使用，除建築物本體外也有圍牆與臨地區隔，空地上全數鋪設水泥，有70年航照圖可證，但原告申請調閱重劃前「地籍調查表」，經斗六地政事務所查明後以「查無該筆地號地籍調查表」（本院卷第45頁），如此多資料均與現況不符或短缺，經向被告陳情後均未得到解釋，還回函表明依行政程序法規定不再對此案件做出回覆，拒絕溝通討論。

2.系爭土地於建築管制前已非作農業使用，一定要參加農地重劃嗎？被告稱凡參加交換分合之土地而與設施灌溉排水系統，重劃後地目均訂為田，已為過度解讀，其原意應指重劃前地目如為旱、林、建、雜、滯、墓之私有土地，實際已為田地使用者，重劃後有水源可供灌溉應編定為田地目，以符合

農地重劃之目的。然被告為合理化當時之錯誤，竟解釋不管現況為何，只要當時地目非建地目，重劃後通通應為田地目，這樣合理嗎？其執行上無須考量系爭土地現況是否已作建築改良或是否地勢過高、過低而無水可用，或無法排水之現況嗎？被告援引臺灣省地政處71年7月2日71地五字第27822號函說明內容八臨時動議提案4認有水源可供灌溉應編定為田，然該會議內容提案2亦提到建地擴建使用到旁邊田地相關辦理方式，此部分請鈞院明察，農地重劃前現況是否重要或只須依謄本判斷即可？系爭土地於農田水利會記載中並無灌溉紀錄，此有臺灣雲林農田水利會108年6月19日函可稽。且依「臺灣省各地農田水利會事業區域內土地灌溉或排水受益變更處理要點」第5條對於水利會事業區域內土地灌溉或排水受益變更處理事項均有做說明，系爭土地重劃後至今均無用水灌溉與成為水利會會員，係因整筆土地在建築管制前均已建築使用，無須水源灌溉農作。原告於109年1月14日至農田水利會請教經辦人，系爭土地只有一側有水溝，是否水溝設計上能同時具備灌溉與排水功能，經查水利灌溉圖資發現，系爭土地只具有排水功能，無法直接享有灌溉功能，是被告顯未求證於水利會，其108年6月27日府地劃二字第1080058162號函及106年5月24日府地劃二字第1062706735號函已損及原告之權益。

3.依「作業須知」第9點第2款說明2之⑶：「於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工程者。但原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。」即農業用地受到管制法源依據為土地法，然土地法第5條：「本法所稱改良物，

分為建築改良物與農作改良物二種。」系爭土地在未受建築管制前已做建築改良，是否仍為農地？又建築法第4條：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第7條：「本法所稱雜項工作物，為營業用爐口……圍牆……」，且土地稅法第10條及農業發展條例第5條中認定農地上鋪設水泥地已非屬農業使用定義，因此為何建築管制前系爭土地上有房屋、圍牆及鋪設水泥等建築行為，但被告依函示只認定供人居住才是建築範圍，與前揭「作業須知」規定實際已全部（宗）作建築使用之定義有明顯差異。因此面積計算應依據建築法規定，將已作為建築使用之範圍均納入建地面積計算。

4.系爭土地於71年農地重劃前地目銓定為旱地目13等則，在此之前並未受到任何建築管制。重劃前系爭土地與鄰地甲種建築用地470-44地號（重劃後為2648號）均為共同使用用途，因此才有被告提出70年建物複丈成果圖之資料。被告援引農地農劃條例第18條所規定「均應參與分配」，有誤導系爭土地71年農地重劃之程序無誤之意，但系爭土地重劃後由原地目旱銓定為田，地目已變更，此是否有其他規定是當初承辦未注意到的錯誤。依據臺灣省地政處72年9月23日地四字第4631號函頒訂「辦理非都市土地使用現況調查工作要點」第6點及第8點規定對於土地使用現況調查，有實地狀況與調查資料不符合者，需記載於調查卡備註欄，且若有兩種以上使用者，以其主要用途或面積較多之使用種類記載之。系爭土地現況調查表記載為水稻區，然從63年、70年、73年（本院卷第255-259頁）空照圖顯示系爭土地已非農業使用，且與斗六地政事務所70年建築複丈成果圖不符。依內政部內授中

辦地字第0930723465號函對於重劃地區，地籍誤謬處理方式第1條說明，農地重劃時參加交換分配之土地倘有地籍誤謬情形者，得依重劃前後地籍圖清冊等相關資料查明實情後，以個案方式解決。因此原告認為第1次錯誤是71年重劃當時未做現況調查是主因，無現況調查資料，第2次錯誤是73年土地編定前現況調查為水稻區，是否被遺漏未調查而直接紙上作業？系爭土地農地重劃後地目銓定為田地目14等則錯誤，應予更正，且管制時間應回歸至雲林縣區域計畫公告時間73年11月20日為準。因系爭土地上建物於73年有增建，四周有設水泥圍牆、鋪設柏油及水泥地。另依據71年大美農地重劃區規劃圖，已將系爭土地標示在建地範圍內（本院卷第163頁），亦即「村」的最末端有劃斜線部分（第165頁當庭用鉛筆標示）。另依臺灣省政府53年12月22日（53）府民地戊字第9142號令第1條第1項規定「按照規定不參加交換分合之保留土地，應編造清冊（見附式一、二）」，且附式一編造第4點明定「田旱地目耕地已變更使用無法劃分坵塊參加重劃之交換分合者，需造冊為不參加交換分合之保留土地」，因此權責單位不了解，加上雲林縣政府地政處重劃科不願查明當時重劃原委，認定重劃過程無誤，認為銓定地目為地政處地用科權責，與重劃科並無關聯，然實際上相關規定是互相牽制，請庭上明察71年農地重劃後銓定地目是否有誤？

5.被告援引內政部104年3月31日函認為合法房屋係指一般供居住使用之建築物，圍牆、水泥地部分非屬居住使用之建築物，難認屬合法房屋範圍，惟高雄高等行政法院103年度訴字第414號判決以：「合法建物之認定依內政部63年3月8日台內營字第575150號函說明2規定4種文件包括⑴房屋謄本、建築執照或建物登記證明。⑵戶口遷入證明。⑶完納稅捐證明

。⑷繳納自來水或電費證明。」內政部90年11月23日台（90）內中地字第9017950號函釋有案，亦即依前揭作業須知申請更正編定為各種建築用地之農業用地，其上建物是否為合法建物係依上揭函所示4種文件之一即可，此外並無限制，本件被告卻限制只能居住使用才認為合法房屋。且依據「非都市土地使用管制規則」附表一「甲種建築用地」可容許使用項目及許可使用細目表，規定並非只能做住宅使用，因此被告對於更正編定之見解過於狹隘而影響人民權益。

6.依內政部107年1月23日內授中辦地字第1071300969號函（本院卷第305頁）為補充非都市土地辦理更正編定為一般建築用地之合法房屋面積認定原則，第1點說明按非都市土地得更正編定之前提為1、編定錯誤；或2、編定公告前，已符合「作業須知」規定之使用地編定原則及說明，於編定公告後提出合法證明文件，申請更正為正確之編定。第3點說明原則性認定面積方式，在未載有面積或面積無法認定者，得依實地會勘認定並經地政機關之測量單位測量之建物面積，或參考航照圖判識其面積辦理。據此，若將農地重劃後地目銓定錯誤與非都市土地編定時現況調查錯誤，是否符合上揭函釋第1點所稱編定錯誤，即可整筆更正編定，或需依2點認定建築物本體面積判定更正編定範圍。原告109年3月17日曾前往內政部中部辦公室請教地政司地用科官員，其回覆非都市土地編定當時並不涉及土地分割，因此是以整筆地號為單位再以其使用面積較多作為編定依據，即依「作業須知」編定原則表說明10：「一宗土地有數種不同之使用現況，均為其所屬使用分區所容許之使用者，以使用面積較多之現況為準，編定其用途。」因此若71年農地重劃過程沒有發生錯誤，系爭土地依然為旱地目，在此編定原則不管是依使用者主要

用途或面積較多列計，系爭土地已跳脫農業使用，因此絕不可能編定為農牧用地，應編定為甲種建築用地。故71年農地重劃或73年非都市土地編定時均已非農業使用，唯一差異在於建築物本體面積改變，71年認定範圍如斗六地政事務所107年4月11日斗地三字第1070002710號函為5484.53平方公尺，而73年非都市土地編定前建築物面積為308.42平方公尺（本院卷317頁），此雖無官方量測數值，但有兩位人證可證明，一為曾秀田係71年土地買賣時之賣方公司總經理，後續擔任本鄉第9屆及第10屆鄉長，其可證明70年以前此筆土地使用現況。另一位許哲民，72年系爭土地與鄰地2648地號土地一併承租與寶成工業，當時其在職總務課任職，可證明當初搭建範圍與現在位置並無差異。

7. 依原始水利規劃資料，農地重劃後水利會灌溉系統上該筆土地只有大美小排2之7經過，圖資上並無可直接灌溉水源。現實灌溉說明：最接近爭議土地之灌溉設施有二，一為隔1條農路的大美小給2之7，另一為臨田地號2658旁的大美補給2之6，兩者目前現況均無水源可供灌溉，現實狀況為附近農地農作均需以水井抽水灌溉。為何大美小排2之7在地號2649及2649-1這附近有積水發生，原因為鄰田地號2658無水利設施水源可供農作灌溉，因此需引對向的田地地號2659所鑽鑿的水井抽水灌溉，因此小排在地號2649與2649-1位置附近才會有積水發生，且地號2649目前為一房舍，也有生活廢水排入，因此這段排水溝才會有水，其餘區域則是乾枯的。在原始重劃後這張水利灌溉排水平面圖，大美補給2-6及小排2-7原來就打結，灌溉水源到盡頭時排水排走才對的，排水是廢水，不可能共用，聯結之後就稱為排水而不稱為補給。一開始農地重劃的錯誤（甲證24），嗣又如被告所提依據省府55

年為依據的函令（乙證附件7）有提出53年函文（甲證24）認定有灌溉排水系統，即有提到按照規定不參加交換分合之規定應編造清冊，因此本筆土地理應編造清冊，所以農地重劃過程有錯誤，系爭土地查不到任何編定清冊的資料，若有編定附註（甲證24）的清冊，應要排除不參加交換分合，原告土地應該要編入未參加交換分合的土地，被告可能是遺漏，原告提出相關資料證明土地已非農業使用。依據是53年函令，系爭土地按照規定不參加交換分合之保留土地，應編造清冊，但71年農地重劃時，將本筆土地未編造清冊排除，因而產生交換分合跟農水路灌溉的問題，本筆土地並無灌溉功能，另黃參政係原告之爸爸。

8.原處分未記載事實、理由及其法令依據，顯然已經違背行政程序法第96條第1項第2款規定之規定，已構成理由不備。本件被告71年辦理農地重劃程序錯誤，將系爭土地地目誤訂為「田」，已侵害到人民之財產權，且依內政部73年4月14日台內地字第218378號核釋，系爭土地亦應依照當時現況全筆編定為「甲種建築用地」：退步言之，如認為本案仍為「更正」編定，因原告已提出⑴檢具編定公告前已為合法房屋之證明文件。⑵經實地勘查確有合法建築物存在，被告亦應將系爭土地全筆更正編定為「甲種建築用地」。另經原告調查在如下述同地段3筆土地，與系爭土地相同情形，於農地重劃時並被編為「田」或者是已經整筆變更為「甲種建築用地」，請被告提出「雲林縣○○鄉○○○段○○○○○號」、「雲林縣○○鄉○○○段○○○○○號」及「雲林縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○○○號」土地重劃過程、地目變更及更正編定全部過程之公文書及適用之法律依據；如被告同意上開土地之變更，卻不同意原告之聲請，可證明被告有違平等原則，

而構成原處分違法。另有傳訊證人曾秀田及許哲民之必要，曾秀田及許哲民該二人均曾多次到過系爭土地，知悉歷來之使用情形，可以證明系爭土地現有之建築物與73年編定使用地前相同。又被告一再提及附件13之70年12月23日複丈成果表，來源應為系爭土地與鄰地（雲林縣○○鄉○○○段○○○○○號，重劃前為雲林縣○○鄉○○○段○○○○○○○○號）遭查封後，雲林地方法院囑託斗六地政事務所測量，斗六地政事務所及雲林地方法院應留有照片等資料，因此有必要向雲林地方法院調閱系爭土地之強制執行卷宗及向斗六地政事務所調閱系爭土地及雲林縣○○鄉○○○段○○○○○號歷次之建物複丈成果表，以證明系爭土地於70年底至71初之情況。

㈡聲明：⑴撤銷訴願決定及原處分。⑵被告應依原告107年1月9日之申請將系爭土地更正編定為特定農業區甲種建築用地。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.按區域計畫法第15條規定：「區域計畫公告實施後，不屬第11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。前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用重要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置。」區域計畫法施行細則第14條第1項規定：「依本法第15條及第15條之1第1項第1款製定非都市土地使用分區圖、編定各種使用地與辦理非都市土地使用分區及使用地編定檢討之作業方式及程序，由中央主管機關定之。」又「作業須知」第9點

第2款說明2、3規定：「2.合於下列情形之一土地，在山坡地範圍外之農業區或特定專用區編為甲種建築用地……⑶於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工程者。……3.特定農業區……內之一宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟土地所有權人申請分割後再予更正編定。……」第23點規定：「經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件，依照第9點第2款編定原則表及說明辦理更正編定。」另農地重劃條例第18條規定：「重劃區內之土地，均應參加分配。」

2.復依臺灣省政府55年2月7日府民字地戊字地8779號令：「凡參加交換分合之土地而予設施灌溉排水系統有水源可供灌溉者，重劃後地目均訂為『田』……。」臺灣省地政處71年7月2日71地五字第27822號函說明二之附件「研討71年及72年度農地重劃區有關作業會議紀錄、70年12月8日70地五字第4899號函」內容八臨時動議提案4：「……至於其他如旱、林、雜、溜等地目土地如設有灌溉、排水系統，並有水源可供灌溉、改良成田者重劃後其地目應定為田地目。」內政部105年9月29日內授中辦地字第1051305669號函釋說明二：「本案系爭土地之合法房屋證明文件之認定，涉及該土地編定為農業用地之時間點究係發生於00年以前、71年完成農地重劃或貴縣73年辦理第一次非都市土地編定……。」內政部73年4月14日台（73）內地字第218378號函釋說明：「……所稱『實際已全部（宗）作建築使用者』，係指在辦理非都市土地使用編定結果公告前，除但書規定之土地外，全筆（宗）

土地實際已有建築物之事實。」內政部104年3月31日內授中辦地字第1040018696號函釋說明二：「……非都市土地一般農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地應具備要件之一，即檢具非都市土地編定公告前已為合法房屋之證明文件，該『合法房屋』係指一般供居住（住宅）使用之建築物，尚不包括車庫、工寮等使用……。」

3.系爭土地編定為特定農業區農牧用地，原告於107年1月9日繕具申請書向斗六地政事務所申請系爭土地由特定農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地。依上開內政部105年9月29日函釋，本案合法房屋證明文件之認定時點，應為該土地編定為農業用地之時間點即71年3月31日。經斗六地政事務所於107年3月23日會同被告、雲林縣莿桐鄉公所及台灣自來水公司第五區管理處西螺服務所辦理現地會勘，對照現地建物發現其於71年3月31日農地重劃後，仍有部分增建且現地建物不似供人居住使用，是以現場會勘人員無法就現地建物部分認定其於實施建築管理前合法房屋面積，故僅能依斗六地政事務所70年12月23日建物複丈（勘測）成果表（此成果表係法院向斗六地政事務所申請建物查封複丈）第237號棟次7，認定其於實施建築管理前之合法房屋面積為84.53平方公尺，又該建物複丈（勘測）成果表中有部分建物是坐落於同段470-44地號上（重劃後為同段2648地號），已編定為特定農業區甲種建築用地，故其餘棟次之合法房屋面積，不列入本次更正編定範圍內，並予敘明。

4.斗六地政事務所辦理現地會勘認定系爭土地於實施建築管理前之合法房屋面積後，於107年4月11日函請原告辦理土地複丈分割手續，原告收到該函後迄未辦理，並於108年3月12日向斗六地政事務所提出展延申請書，申請暫緩駁回至108年6

月30日，惟原告至108年6月30日止仍未辦理分割手續，斗六地政事務所遂以108年7月15日斗地三字第1080005069號函報請被告駁回，經被告審認後以原處分駁回其申請，揆諸首揭規定，並無不合。

5.原告指稱「建築管制前」已非農業使用之土地是否一定要參加農地重劃一節，依農地重劃條例第18條規定，重劃區內之土地，均應參加分配。系爭土地重劃前係同段1215地號（登記面積0.134公頃），於40年2月19日辦理土地總登記時，銓定為旱地目13等則，後依被告71年2月27日雲府地劃字14331號農地重劃公告確定，於71年3月31日辦理農地重劃登記，重劃後地號為同段2649-1地號，銓定為田地目14等則並編定為農業用地，有系爭土地重劃前、後土地謄本可稽。重劃當時因農水路規劃設計貫穿1215地號土地，重劃後受分配系爭土地及2657地號等2筆土地，依上開臺灣省政府55年2月7日令及臺灣省地政處71年7月2日函，皆規定重劃後地目為「田」無誤。此有農田水利會灌溉資料，重劃後輪灌區，系爭土地的灌溉線為大美小排2之7、大美小給2之7，及重劃前的地圖套繪圖與重劃後透明膠片圖可稽，該水排田2652上面有個暗渠，當大美小給2之7給水時也會流過來到大美小排2之7，即給、排兩用，所以系爭土地是可以灌溉到，另由GOOGLE照片可見排水是滿的（本院卷第657頁）。至於原告所提71年大美農地重劃區規劃圖，「村」的最末端角落即系爭土地有一部分是建物，此部分是可以辦理更正編定為建築用地，已如原處分所述。又系爭土地係屬完成農地重劃後，始辦理買賣移轉登記，為繼受取得。

6.另原告指稱系爭土地實際已全部（宗）做建築使用一節，依據上揭內政部104年3月31日函意旨，合法房屋係指係指一般

供居住（住宅）使用之建築物，圍牆、水泥地部分，尚非屬居住（住宅）使用之建築物，難認屬合法房屋範圍，系爭土地除部分興建房屋外，尚有空地，難認系爭土地全筆（宗）實際已有建築之事實。目前僅有71年之建物測量圖，並無其他年度的。

7.109年7月台灣雲林農田水利會惠來工作站有疏濬跟放水，所以可看到有水流部分，7月之前沒有疏濬、放水的話，因為有雜草淤積，沒有看到這麼多的水。小給2-6現在的系統與被告地籍重劃後的系統不同，依農田水利會地理空間處理平台小給2-6與小排2-7是有連貫的，所以水是可以互通的，但是地籍圖上看不出來有這個聯結，假如有將排水邊緣做起隔離的話是沒有辦法聯結，如果邊緣沒有做起來水是可以互通。被告亦曾前往現勘，第一次現勘都沒有水，很多雜草；第二次之照片照片第二面第二張小給2-6有水（右上方），下面小給2-6沒水（左下方）。被告提出的內政部頒定「作業須知」及省府頒定的「辦理非都市土地使用分區及編定各種使用地作業要點」，係闡述被告於73年11月20日開始進行非都市土地使用管制之依據。原告提出本案更正編定為建築用地，作業要點係被告辦理非都市土地使用編定之依據，無母法授權，為省府制定的行政規則，按照內政部90年3月1日的解釋令，省府及所屬各廳處會的相關行政規定溯及88年7月1日起停止適用。惟原告所主張之更正編定法源為內政部頒定之作業須知，迄今仍為適用，故無損原告提出更正編定之權利。71年重劃前系爭土地大埔尾段1215地號，所有權人為林政銘、余進重持分各二分之一，土地為共有關係，有參加交換分合，因為農水路規劃貫穿土地各一半，林政銘分配土地在原有位次，地號編為2649-1，余進重合併在分配在2657地

號，所以農水路貫穿是事實，土地是交換分合區，交換分合有做土地所有權人土地分配清冊，有前後地籍對照圖可以證明之前的土地就是1215地號。公告結束之後林政銘將所分配到的土地移轉登記給買受人黃參政，東邊原有位置就是分配給林政銘，其上有地上物。這塊土地屬於有參加交換分合，也有農水路貫穿，所以重劃後銓定地目為田是正確的。黃參政為原告父親，但2649-1土地買賣的所有權人並不是登記為黃參政，是登記為黃林免（原告祖母）。73年系爭土地編定時，除依據作業要點外，尚參考作業須知第9點說明二有載明以整個地號的大部分面積。另56年10月19日的函釋亦有農地重劃區辦理交換分合，當初有以此認定排入交換分合，故不需列入清冊內。

8.又雲林縣係於73年11月20日辦理全縣之非都市土地編定公告，系爭土地並於當時編定為特定農業區農牧用地，故系爭土地自73年11月20日起，即屬已依區域計畫法第15條第1項劃定使用分區並編定各種使用地之地區，並依「實施區域計畫地區建築管理辦法」第2條規定，屬建築法第3條之實施區域計畫地區。惟系爭土地係於73年11月20日起，始依區域計畫法第15條第1項劃定使用分區並編定各種使用地，又本案土地於71年3月31日辦理農地重劃登記，並銓定為「田」地目14等則，故於71年3月31日至73年11月20日前，系爭土地應適用建築法第100條及「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」之規定，除興建自用農舍、發展交通、設立學校、建築工廠及興建其他公共設施之建築物外，一律不准建築。

9.本件斗六地政事務所於107年4月11日函通知原告於文到15日內辦理土地複丈分割手續，原告遲未辦理分割手續，並於108年3月12日提出展延申請書申請暫緩駁回至108年6月30日，

惟原告至108年6月30日止仍未辦理分割手續，斗六地政事務所遂於108年7月15日報請被告駁回本案；依作業須知之相關規定，分割係屬辦理系爭土地之先行程序，原告未依限辦理分割手續，亦未依其展延之時間補正相關文件，被告以原處分駁回原告系爭土地更正編定申請之事實及理由充分。末針對⑴大埔尾段4694地號，在4694地號的登記簿上，實際上在76年4月有辦理地目變更，⑵同段2630地號及2630-1地號之登記簿上在74年亦有辦理地目變更，這2個案子均距今約20、30年前，其申請地目變更係依據內政部頒定之辦理地目變更注意事項，由被告測量單位辦理地目變更後，被告再去辦理更正編定；因該程序於89年8月2日內政部函示停止辦理地目變更與銓定作業，於106年公告廢止地目準則制度，因此當時所作的更正編定有當時的作業程序與時空背景，另⑶同段4695-1地號之丁種建築用地是在91年申請依照非都市土地使用管制規則辦理變更編定，變更編定程序又與現在提出之更正編定迥異，係經過目的事業主管機關核准之後才辦理變更為丁種建築用地，故無法比照適用。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、爭點：

㈠系爭土地是否符合「作業須知」第9點第2款第2目之3「於使用編定公告前實際已全部（宗）作建築使用」之情形？

㈡被告以原告未於補正期限內辦理分割手續，否准其更正編定之申請，是否適法？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

原告所有系爭土地於73年11月20日公告編定為特定農業區農牧用地。原告於107年1月11日委託訴外人馬碧霞繕具申請書

，以系爭土地編定類別與編定管制前之實際使用情形不符，土地使用現況部分為建築使用，向斗六地政事務所申請將系爭土地全筆由特定農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地，斗六地政事務所邀集雲林縣政府地政處等相關單位於107年3月23日至現場辦理會勘。案經斗六地政事務所審查原告所檢附相關資料後，認於實施建築管理前有一合法房屋位於重劃前470-44地號土地及1215地號土地，面積為84.53平方公尺，惟系爭土地面積為603平方公尺，遂以107年4月11日斗地三字第1070002710號函請原告於文到15日內辦理複丈分割，俾憑辦理後續更正編定作業，逾期駁回申請。原告於108年3月12日向斗六地政事務所申請展延補正期限至108年6月30日，惟原告迄於108年6月30日仍未辦理複丈分割。斗六地政事務所以108年7月15日斗地三字第1080005069號函檢附相關文件請被告准駁，經被告審查後認原告逾期未補正複丈分割證明文件，乃以原處分函復斗六地政事務所駁回原告申請，斗六地政事務所據以108年7月29日斗地三字第1080005256號函通知原告。原告不服提起訴願，經訴願決定駁回，為兩造所不爭執，有原告更正編定申請書、斗六地政事務所107年4月11日函文、108年7月15日函文、原告展延申請書、原處分、訴願決定等件資料影本附卷可證（本院卷第79-113頁），此部分事實堪以認定。

㈡適用之法規：

1.按區域計畫法第15條規定：「區域計畫公告實施後，不屬第11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。前項非都

市土地分區圖，應按鄉、鎮(市)分別繪製，並利用重要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置。」區域計畫法施行細則第14條第1項規定：「依本法第15條及第15條之1第1項第1款製定非都市土地使用分區圖、編定各種使用地與辦理非都市土地使用分區及使用地編定檢討之作業方式及程序，由中央主管機關定之。」

2.內政部依上開授權於103年12年月31日內授中辦地字第1031303號函修正「作業須知」第8點規定：「非都市土地各種使用地及其性質：依區域計畫法施行細則第13條規定，各種使用地之分類及其性質如下：㈠甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。……㈤農牧用地：係供農牧生產使用及其設施使用者。……」第9點第2款第2目規定：「現已為某種使用之土地，依下表及說明規定，按宗分別編定之：……2.合於下列情形之一土地，在山坡地範圍外之農業區或特定專用區編為甲種建築用地。……⑶於使用編定結果公告前實際已全部（宗）作建築使用或已依法完成基礎工程者。但原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。」第9點第2款第3目規定：「特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、風景區及特定專用區內之一宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟土地所有權人申請分割後再予更正編定。其有第2目之3但書情形者，不得更正編定為各種建築用地。」第23點規定：「經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明

文件，依照九（二）編定原則表及說明辦理更正編定。」。

㈢按農地重劃條例第18條規定：「重劃區內之土地，均應參加分配，其土地標示及權利均以開始辦理分配日之前一日土地登記簿上所記載者為準；……」第25條規定：「直轄市或縣（市）主管機關於辦理土地分配完畢後，應即將分配結果，於重劃區所在地鄉（鎮、市、區）公所或重劃區之適當處所公告之，並以書面分別通知土地所有權人、承租人、承墾人與他項權利人。前項公告期間為30日。」第26條規定：「土地所有權人對於重劃區土地之分配如有異議，應於公告期間向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出，該管直轄市或縣（市）主管機關應予查處。……」。本件：

1.原告係申請非都市土地更正編定由特定農業區農牧用地變更為同區甲種建築用地，有其申請書可稽（本院卷第79頁），並非申請變更土地登記田地目為旱地目。且系爭土地原所有權人林政銘、余進重(權利範圍各二分之一，本院卷第159頁）並未於重劃分配公告期間內提出異議，重劃分配結果業已確定；此部分並經被告陳稱「71年重劃前系爭土地大埔尾段1215地號（其中二分之一是系爭土地），所有權人為林政銘、余進重持分各二分之一，土地為共有關係，有參加交換分合，因為農水路規劃貫穿土地各一半，林政銘分配土地在原有位置，地號編為2649-1（即系爭土地），余進重合併在分配在2657地號，所以農水路貫穿是事實，土地是交換分合區，交換分合有做土地所有權人土地分配清冊，有前後地籍對照圖可以證明之前的土地就是1215地號。公告結束之後林政銘將所分配到的土地移轉登記給買受人黃參政（即原告之父親，但登記在原告祖母黃林免名下），東邊原有位置就是分配給林政銘，其上有地上物，這塊土地屬於有參加交換分合

，也有農水路貫穿……」，並有雲林縣大美農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊、買賣契約書及臺灣省雲林縣土地登記簿可證（本院卷第473-479、157-161、167-175頁）；是據上，原告於本件爭執系爭土地原為旱地目，71年農地重劃時無灌溉、排水系統，不應參與交換分配而變更為田地目云云，並無可採。

2.況依被告所提農田水利會地理空間處理平台彩色圖紙、輪灌區地籍圖及照片、重劃後透明膠片圖、重劃前地籍圖、重劃後數位圖重劃後地籍原圖（第335-351、415-421頁），且參以被告陳明「重劃當時因農水路規劃設計貫穿1215地號土地，重劃後受分配系爭土地及2657地號等2筆土地，有農田水利會灌溉資料，重劃後輪灌區，系爭土地的灌溉線為大美小排2之7、大美小給2之7；及重劃前的地圖套繪圖與重劃後透明膠片圖可稽，該水排田2652上面有個暗渠，當大美小給2之7給水時也會流過來到大美小排2之7，即給、排兩用，系爭土地是可以灌溉到」及到庭陳稱「我有現勘，之前好像沒有整理管理過，109年7月台灣雲林農田水利會惠來工作站有疏濬跟放水，所以可看到有水流部分，7月之前沒有疏濬、放水的話，因為有雜草淤積，沒有看到這麼多的水。這些照片和光碟是被告109年7月間去看的，是在農田水利會放水後去看的現場。小給2-6現在的系統與被告地籍重劃後的系統不同，依農田水利會地理空間處理平台小給2-6與小排2-7是有連貫的，所以水是可以互通的，但是地籍圖上看不出來有這個聯結，假如有將排水邊緣做起隔離的話是沒有辦法聯結，如果邊緣沒有做起來水是可以互通的，就像現場看到這樣的情形。（被告所說現場小給2-6與小排2-7相聯結的情形及位置在何處？）庭呈資料照片部分第2面第1張照片（左上方

照片）。……我們上次開庭之後有去現勘2次，第一次現勘都沒有水，很多雜草，這些照片是第二次提供的。照片第二面第二張小給2-6有水（右上方），下面小給2-6沒水（左下方）。（這是代表會勘後給水利會的壓力嗎？）……代管理上面沒有疏濬完成，所以水量沒有那麼多。（當庭播放原告庭提影片檔……可看到小給2-6沒有水源，現在鏡頭待過去就是小排2-7，到前面才有一些水，我想證明沒有給水的地方為何會有水源，水從哪裡來？這裡的水完全不會流動，因為沒有入水也沒有排水當然水都不會動，接下來小給2-7也沒有水。）農田水利會有固定放水的時間，配合農民的農作，這個時間要問農田水利會。補呈2012年Google地圖，小給2-7與小排2-7有水。……」之情，並提出相關大美小給2之6、大美小排2之7、大美小給2之7之給水排水照片及地籍參考圖可參(本院卷第423-445、623-629、657頁），系爭土地應係有灌溉排水系統之事實；則依被告所提臺灣省政府55年2月7日府民字地戊字地8779號令：「……凡參加交換分合之土地而予設施灌溉排水系統有水源可供灌溉者，重劃後地目均訂為『田』……。」及56年10月19日(56)10.19府民戊字第85604號「事由：為農地重劃區內依法應辦理交換分合之土地不得任意保留令仰知照由。受文者：各縣政府(澎湖縣除外)……二、3.重劃區內之旱地，因地勢關係，未能予以設施灌溉系統者，依本府(53)12.22府民地戊字第9142號令附式附註㈠㈡之規定不得予以保留，應依法辦理交換分合，並應予以設施排水與農路系統，依「重劃區每公頃土地應負擔農水路用地面積計算表」之規定負擔農水路用地……（本院卷第115、481頁）等內容，系爭土地經重劃後變更地目旱為田，尚未得認定有編定錯誤之情形；是原告主張系爭土地

原為旱地目，71年農地重劃時，無灌溉、排水系統，不應參與交換分配而變更為田地目，致受建築管制之詞，及若將農地重劃後地目銓定錯誤與非都市土地編定時現況調查錯誤，是否符合上內政部107年1月23日函釋第1點所稱編定錯誤，即可整筆更正編定，或需依2點認定建築物本體面積判定更正編定範圍等詞，均非所據。

㈣依區域計畫法第15條、區域計劃法施行細則第14條第1項、「作業須知」第8點、第9點、第23點規定及「作業須知」第9點編定原則表規定，山坡地範圍一般農業區應依使用現況編定為丙種建築用地。準此，位於山坡地範圍之農業區土地，於使用編定結果公告前，已合法存在之建物，「如係於實施都市計畫以外地區建築管理辦法62年12月24日發布前已興建而存在者」，因未及適用該管理辦法申請建築農舍，是有上開建物坐落之農業區土地土地，於非都市土地使用編定時，未能將該部分土地編定為建築用地時，土地所有權人仍得於嗣後據前開規定，檢具足資證明符合上開規定要件之證明文件，申請將該部分土地分割後再予更正編定為丙種建築用地。至於是否符合上開更正編定要件，屬事實認定問題，應依證據為認定（最高行政法院107年度判字第755號判決可參）；查：

1.次按「（第1項）本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。……（第3項）第1項第2款之適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」建築法第3條第1項、第3項定有明文。同法第100條規定：「第3條所定適用地區以外之建築物，得由內政部另定辦法管理之。」內政部於62年12月24日訂定發布「實施都市

計畫以外地區建築物管理辦法」第1條規定：「為維護優良農地，確保糧食生產，特依建築法第100條之規定，訂定本辦法。」同辦法第3條規定：「實施都市計畫以外地區……9至26等則田地目土地及依土地法編為農業使用之土地，除興建自用農舍、發展交通、設立學校、建築工廠及興辦其他公共設施之建築外，一律不准建築。」及同辦法第15條規定：「本辦法之實施地區，除第3條所定之土地均應實施外，其餘由內政部視實際需要隨時公告之。」又依建築法第3條第3項規定授權，關於實施區域計畫地區，依內政部66年1月19日以台內營字第713343號令訂頒「實施區域計畫建築管理辦法」，該辦法第3條前段規定「依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物之新建、增建、改建或修建，應依該建築管理辦法向當地主管建築機關申請建築執照……」；而依區域計畫法第15條第1項規定授權、內政部於65年3月30日內政部（65）台內地字第678450號令訂定發布「非都市土地使用管制規則」，該規則第5條第1項規定「非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，由直轄市或縣(市)政府管制其使用，……」。故綜上，應認在實施都市計畫以外地區，9至26等則田地目土地及依土地法編為農業使用之土地，於「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」有建築管制規定，或在非都市土地使用分區劃定及使用地編定後，依「非都市土地使用管制規則」規定得為建築使用之土地，其建築物之新建、增建、改建或修建，亦有建築管制（需申請建築執照為之）之情形，僅在「使用編定結果公告前」，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，雖編定為農業用地之土地，仍可認非屬作業須知第9點第2款第2目之3但書或第2款第3目但書所指「非法變更

作建築使用」，而得申請更正編定為各種建築用地。

2.查：

⑴有關系爭土地申請更正編定為特定農業區甲種建築用地，其應檢附合法房屋證明文件之時點認定1案，內政部105年9月29日以內授中辦地字第1051305669號函說明「二、按建築法60年12月22日修正公布前合法房屋之認定，應依建築法適用時點認定其房屋是否合法，因臺灣地區都市計畫外各等則『田』地目土地，政府於62年起陸續依土地法規定，公布編定為農業用地，該類土地使用即應依照院頒『限制建地擴展執行辦法』及『實施都市計畫以外地區建築物管理辦法』等有關規定，由地方政府主管建築機關嚴加管制。又土地如經依區域計畫法辦理非都市土地使用編定後，其使用管制，應依區域計畫法及非都市土地使用管制規則處理，……故本案系爭土地之合法房屋證明文件之認定，涉及該土地編定為農業用地之時間點『究係發生於民國00年以前、71年完成農地重劃或貴縣73年辦理第一次非都市土地編定』等疑義，仍請貴府查明釐清後，參依上開規定審慎核處。」（本院卷第119-121頁）；而系爭土地於71年2月27日因雲林縣政府農地重劃公告確定，並於71年5月10日登記（原因農地重劃，發生日期71年3月31日），由13等則旱地目變更為田地目14等則，並編定使用種類為農業用地，有臺灣省雲林縣土地登記簿可佐（訴願卷第153頁、本院卷第167頁），則依前開說明意旨，自應依「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」第3條規定，除興建自用農舍、發展交通、設立學校、建築工廠及興辦其他公共設施之建築外，一律不准建築，即於71年3月31日受建築管制。故被告抗辯於71年3月31日至73年11月20日前，系爭土地應適用建築法第100條及「實施都市計畫以外

地區建築物管理辦法」之規定，除興建自用農舍、發展交通、設立學校、建築工廠及興辦其他公共設施之建築物外，一律不准建築之情，及其於105年10月18日函覆斗六地政事務所稱「故本案系爭土地之合法房屋證明文件之認定，涉及該土地編定為農業用地之時間點係發生於00年完成農地重劃……」（本院卷第326-327頁）等，尚堪可採。

⑵嗣系爭土地因位於雲林縣，其區域計畫公告日期為71年5月20日（訴願卷第60頁），於73年11月17日使用編定公告確定為73年11月20日，並於73年12月20日登記（原因非都市土地使用限定，發生日期73年11月20日），並編定使用種類為特定農業區農牧用地，有系爭土地登記簿可稽（本院卷第167頁），依前揭說明意旨，系爭土地自73年11月20日起亦有「非都市土地使用管制規則」、「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」等建築管制相關規定之適用；故被告辯述系爭土地自73年11月20日起，即屬已依區域計畫法第15條第1項劃定使用分區並編定各種使用地之地區，並依「實施區域計畫區建築管理辦法」第2條規定，屬建築法第3條之實施區域計畫地區等語，亦屬可採。是以原告主張系爭土地農地重劃後地目銓定為田地目14等則錯誤，應予更正，且管制時間應回歸至雲林縣區域計畫公告時間73年11月20日為準之詞，並非可採。

3.按內政部107年1月23日內授中辦地字第1071300969號函：「二、依本部歷來相關函釋意旨，辦理更正編定為一般建築用地案件應具備二項要件，即（一）編定前已為合法房屋之證明文件　如水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明、未實施建築管理地區建物完工證明書及其他證明文件經縣（市）政府採認足以明確證明者∨；（二）實

地勘查確有合法建築物存在（除天災毀損或『建』地目土地外）。至實地建物於編定後難免毀損、坍塌或修（改、新）建等情形，否准其更正編定，未盡合理；考量更正編定係審認該等土地於實施管制前，已有合法房屋存在之事實，其准駁關鍵應為『是否於實施建管前或編定公告前即有合法建物存在，而有編定錯誤之情形』，前經本部105年8月8日內授中辦地字第1051306434號函釋有案。惟該函釋易生實地無需有建物存在之誤解，及如何認定編定前合法建物面積等疑義，案經補充解釋如下：（一）按非都市土地得更正編定之前提為1、編定錯誤；或2、編定公告前，已符合製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知規定之使用地編定原則及說明，於編定公告後提出合法證明文件，申請更正為正確之編定。（二）編定公告前，部分已合法作建築使用，以各該使用分區之主要用地別編定，於編定公告後，依上開作業須知第23點規定檢具供居住使用之合法房屋證明文件，申請更正編定為一般建築用地者，主要係審認編定當時確有合法建物存在之事實，並非以會勘當時實地存在建物之現況或用途予以認定。（三）因更正編定涉及實施建築管理前合法建物面積之認定，不宜僅依建設（工務）單位意見為準據。爰參酌土地登記規則第79條第4項規定辦理建物所有權第一次登記組成專案小組認定面積方式，以下列處理原則辦理更正編定案件：1.在原限制建地擴展執行辦法、實施都市計畫以外地區建築管理辦法及非都市土地使用編定前已有合法建物之土地，申辦分割及更正編定時，由地政機關會同主管建築、農業、稅務、戶政及鄉（鎮、市、區）公所等單位共同會勘，依申請人提出編定當時已為合法房屋之證明文件，就共同會勘當時實地存在建物之位置並參考航照圖確定編定

當時確有合法建物存在。2.該文件已足勘認定為合法建物且載有面積者，依其文件所載面積辦理；其檢附之證明文件未載有面積或面積無法認定者，得依實地會勘認定並經地政機關之測量單位測量之建物面積，或參考航照圖判識其面積辦理。3.至辦理更正編定之範圍，以申請時該使用地編定之建蔽率標準，按建物實際面積反推其應留設之法定空地，據以辦理分割及更正編定。但該等土地扣除合法更正編定範圍所餘面積在50平方公尺以內者，得併同辦理更正編定免再辦理分割。」（本院卷第305頁）。經查：

⑴被告曾函覆原告稱「二、依原臺灣省政府55年2月7日(55)27府民地戊字第8779號令略以：『凡參加交換分合之土地而予設施灌溉排水系統有水源可供灌溉者，重劃後地目均訂為『田』，先予敘明。三、○○○鄉○○○段○○○○○○○○號土地位於本縣大美農地重劃區內之土地，重劃後分割自2649地號，2649地號重劃前地目『旱』，重劃後已規劃並施設農水路，依上開規定重劃後地旨為『田」並無誤。」（本院卷第51頁）。

⑵系爭土地經查「73年土地使用編定資料卡，使用分區與使用地類別為「特定農業區農牧用地」，土地使用現狀「農牧使用水稻區」，及旨揭地號土地係屬本縣000000○○○區○○○○段○○○○○○號土地，查土地對照清冊重劃前、後「皆無使用編定之記載」，雲林縣政府於「重劃後移送清冊」至本所辦理土地所有權登記併於登記時將編定使用種類註記為「農業用地」，此有斗六地政事務所函文可稽（本院卷第35、39頁）。

⑶又斗六地政事務所於105年12月16日函復原告說明「二、……查製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知

第9點㈡說明2⑶（即第2款第2目之3）但書規定：『……原依土地法規定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。』準此，旨揭土地於71年3月31日登記編定使用種類為『農業用地』，辦理旨揭土地更正編定仍應檢附坐落建物於71年3月31日前之『水電證明、稅捐、設籍或房屋繕本、建築執照或建物登記證明、未實施建築管理地區建物完工證明書等』任一合法建物證明文件憑辦。」之事（本院卷第39頁）。而審之：

①原告申請本件系爭土地非都市土地更正編定申請書，附繳地上建物門牌即雲林縣莿桐鄉埔子村20鄰榮村60號之台灣自來水公司出具66年10月24日之裝置證明（本院卷第79-85頁）又原告之父親黃參政於71年3月25日向項芳企業股份有限公司（下稱項芳公司）、項興企業股份有限公司（下稱項興公司，負責人林政銘）買受土地坐○○○鄉○○○段470-44（重劃後為2648地號土地）、470-45、470-32、470-43等項芳持分及林政銘持分，及同段1215林政銘持分二分之一（即重劃後之系爭土地全部）及廠房、房屋及其他全部器具等，此有前述買賣契約書可按(本院卷第477-480頁）；此核與前開107年3月23日會勘紀錄表所附斗六地政事務所70年12月23日建築物複丈(勘測)成果表之位置圖所示編號1-13之廠房、樣品室、倉庫、房屋、辦公室等情大致相符（本院卷第129-156頁）；而原告亦自承71年農重重劃或73年非都市土地編定時差異在於建築物本體面積改變，71年認定範圍如斗六地政事務所107年4月11日斗地三字第1070002710號函為5,484.53平方公尺，而73年非都市土地編定前建築物面積為308.42平方公尺之情，並提出系爭土地上房屋、水泥空地及圍牆繪圖

、現況照片以佐（本院卷第283、317-324頁），是據上足知原告父親黃參政於71年3月25日買受系爭土地其及上房屋時，其房屋現狀應係會勘紀錄所載「本案土地於實施建築管理前座落之合法房屋面積為84.53平方公尺（坐落於重劃前大埔尾段470-44及1215地號土地」之事實（本院卷第127頁）應屬相符。

②卷附及原告提出63年3月5日、70年11月13日、73年9月9日空拍照及另一未有日期之空拍照（本院卷第223、255、257、259、37、43頁）確可看到房屋，其他細部使用並未清楚，則原告主張71年重劃前除有建物84.53平方公尺外，關於「尚有圍牆、空地鋪設水泥地」等部分，實難確認；且無法辯識上開空拍照上建物之異同或增減，縱依原告所稱73年有增建之情形，即與臺灣農田水利會108年6月19日函說明稱：「茲就申請土地現勘調查，現地部分土地已興建廠房，其餘空地均已鋪設不透水鋪面，土地現況不具灌溉及農田排水之受益事實……」（本院卷第55頁）之現況可能接近，但此非屬系爭土地於71年3月31日農地重劃原因發生時、編定為農業用地建築管制前存在之合法建物。再者，原告主張另依據71年大美農地重劃區規劃圖，已將系爭土地標示在建地範圍內（本院卷第163頁），亦即「村」的最末端有劃斜線部分（本院卷第165頁原告當庭以鉛筆標示）；但此規劃圖並非精確，且劃斜線部分可能係屬被告所稱「村」的最末端角落即系爭土地有一部分是建物，此部分是可以辦理更正編定為建築用地，已如原處分所述實施建築管理前有一合法房屋位於重劃前470-44地號土地及1215地號土地，面積為84.53平方公尺，系爭土地面積為603平方公尺，原告應辦理複丈分割，後申請更正編定之情形。是原告主張71年重劃前已有建物84

.53平方公尺、圍牆、空地鋪設水泥地，73年使用分區編定前建物已增建，面積308.42平方公尺，符合作業須知第9點第2款第2目之3「實際已全部（宗）作建築使用」之規定，應變更為甲種建築用地之詞，並未有據。

㈤綜上，被告依原告為本件更正申請時所檢附66年10月24日已裝置水錶之證明，及會勘時70年12月23日斗六地政事務所複丈成果圖，審認系爭農地編定為農業用地前有合法建物橫跨重劃前470-44及1215地號土地（即系爭土地），面積為84.53平方公尺，此部分於使用地編定時整筆編定為農牧用地有違誤，但並未全筆供建築使用之事實，已如前述。又查：

1.有關系爭土地申請更正編定為特定農業區甲種建築用地，所應檢附合法房屋證明文件之時點認定，被告前曾於105年9月10日函詢內政部（訴願卷第182-183頁），內政部係以前揭105年9月29日函文回復；嗣被告即以前揭105年10月18日函覆斗六地政事務所稱「系爭土地之合法房屋證明文件之認定，涉及該土地編定為農業用地之時間點係發生於00年完成農地重劃，請貴所參依上開規定審慎核處」之情。故斗六地政事務所依此函文內容，於107年3月16日派員實地勘查會同辦理指界（訴願卷第188頁），遂併107年3月23日更正編定會勘紀錄表，對原告本件於109年1月9日非都市土地更正編定之申請，於107年4月11日函限期原告15日內辦理系爭土地分割手續，並說明系爭土地面積603平方公尺，在實施建築管理前有1合法房屋位於重劃前470-44地號土地及1215地號土地，面積為84.53平方公尺，俟陳報被告核准更正編定後辦理分割、更正編定之登記及逾期駁回申請等情（本院卷第91頁），而原告於108年3月12日亦向斗六地政事務所提出申請書（本院卷第95頁），申請暫緩駁回時間延至108年6月30日之

事；應認足使原告知悉被告可能否准其申請之原因事實及法令依據，難認原處分有違法之情形，故原告主張原處分未記載法令依據係屬違法一節，亦非可採。

2.承上所述，雖原告於108年3月12日向斗六地政事務所申請展延補正期限至108年6月30日，惟其迄於108年6月30日仍未辦理複丈分割；斗六地政事務所乃以108年7月15日斗地三字第1080005069號函檢附相關文件請被告准駁，被告審查後認原告逾期未補正複丈分割證明文件，乃以原處分復斗六地政事務所駁回原告申請，斗六地政事務所據以108年7月29日斗地三字第1080005256號函通知原告，依前揭作業須知第9點第2款第3目、第23點規定及內政部107年1月23日函釋意旨內容，核屬適法有據。訴願決定予以維持，並無不合；原告請求撤銷並無理由，應予駁回。

㈥再臺灣雲林地方法院於109年11月20日函稱該院70年度執字第1752號強制執行案件已於83年12月1日銷燬在案；又斗六地政事務所於109年11月23日函檢附系爭土地與同段2648地號土地歷年複丈成果圖，及雲林縣稅務局於109年11月23日函附初設籍資料，均查無與前揭認定有關之資料，爰不影響本件之判斷，有各該函件在卷可稽（本院卷第583、633-643頁），併予敘明。末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，以及調查證據、證人、現場勘查部分，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，附此敘明。

六、結論：本件原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　莊　金　昌

法　官　楊　嵩　琇

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。<br>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。<br>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 | 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。<br>2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 |

| | |
|---|---|
| ，亦得為上訴審訴訟代理人 | 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。<br>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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　黃　靜　華