

臺中高等行政法院判決

110年度訴字第75號

110年11月17日辯論終結

04 原 告 張惠堯

05 張惠鈞

06 張文聰

07 張孔澤

08 共 同

09 訴訟代理人 周家年 律師

10 被 告 臺中市政府都市發展局

11 代 表 人 黃文彬

12 訴訟代理人 趙崇彰

13 劉惠琪

14 獨立參加人 新僑工業股份有限公司

15 代 表 人 張和國

16 訴訟代理人 王德凱 律師

17 輔助參加人 臺中市政府地政局

18 代 表 人 吳存金

19 訴訟代理人 柯瑞源 律師

20 上列當事人間建築法事件，原告不服臺中市政府中華民國110年1

21 月28日府授法訴字第1100022309號訴願決定，提起行政訴訟。本

22 院判決如下：

23 主 文

24 一、原告之訴駁回。

25 二、訴訟費用由原告負擔。

26 理 由

27 一、爭訟概要：

2人，共同分配於重劃後福順段13、16、50、81地號土地；將原告張文聰、張孔澤2人，共同分配於重劃後福順段17、19、49、86地號土地。原告4人不服土地分配結果，經異議後，提起民事訴訟。嗣經臺灣高等法院臺中分院104年度上字第321號判決，確認安和重劃會理事會前開土地分配決議無效，並經最高法院107年度台上字第842號判決予以維持，故對於原告4人而言，土地分配結果自未確定。且經原告於109年10月20日申請調閱重劃前順安段345-5地號土地第一類登記簿謄本、地籍圖，該筆土地並未塗銷、或變更為重劃後地段、地號。足認，重劃前順安段345-5地號土地，目前仍是經合法登記之不動產。對於原告之分配結果，既未確定，則依平均地權條例第62條之反面解釋，原告仍能對原有土地為使用收益，不受分配結果之拘束，且依同條例第59條之規定，除於禁限建期間，原告對於原有土地之使用收益權利，不受任何限制。據此，原告目前仍是重劃前順安段345-5地號土地之土地所有權人，系爭處分之作成，實已妨礙原告對於前開土地之使用、收益權利。

2.查系爭處分之建築基地，部分位於原告4人所共有之重劃前順安段345-5地號土地。惟原告4人不曾出具任何土地使用權同意書，亦未曾受徵詢是否同意以該筆土地申請建築執照。被告未查明建築基地權利之歸屬，逕作成系爭處分，與建築法第30條、臺中市建築管理自治條例第5條第1項第1款第3目、第6條第1項第1款第3目之規定不符。

3.再按「原告雖謂：獨立參加人異議之效力僅及於附表二所示受分配之土地，並不阻卻其他土地分配結果之確定云云，然若採行原告所持之法律見解，將導致重劃會公告之分

01 配結果，即使違反市地重劃實施辦法第31條關於重劃後土
02 地分配位置及調整分配方法之規定，土地所有權人仍無從
03 經由異議及民事訴訟獲得有效救濟，獎勵土地所有權人辦
04 理市地重劃辦法第34條第2項無異形同具文，重劃會可無
05 視法令規定，肆意挾恃多數決為違法分配，顯見原告上開
06 所述悖離法理，委無足取。」本院108年度訴字第311號判
07 決可供參照。由此可知，特定土地所有權人對於重劃會分
08 配結果提出異議或爭訟時，除有阻卻該特定土地分配結果
09 確定之效力外，如鄰地或其他土地所有權人受分配之結果
10 ，有侵害該特定土地所有權人受分配權益之情形，該效力
11 並及於鄰地或其他土地所有權人之分配結果，俾使該特定
12 土地所有權人提出異議或爭訟時，能有調整受分配土地位
13 置或面積之機會，而獲得有效之救濟。而系爭63地號土地
14 之分配結果，雖未經該土地所有權人提出異議，惟恐有妨
15 礙原告將來依市地重劃實施辦法（下稱獎勵辦法）第31條
16 第1項規定，按原位次分配之權益，自應受原告先前提出
17 異議、爭訟之效力所及，而尚未確定。據此，依獎勵土地
18 所有權人辦理市地重劃辦法第35條之反面解釋，系爭63地
19 號土地之分配結果既尚未確定，自不能辦理土地登記甚明
20 。

21 4.又原告最初係就安和重劃會100年2月10日第9次理事會決
22 議提出異議，經協調不成立後，始提出民事訴訟，案列臺
23 灣臺中地方法院101年度訴字第2266號。原告提起訴訟後
24 ，安和重劃會於101年9月12日第15理事會決議變更分配方
25 案。原告則於前開民事訴訟以先備位聲明，追加請求確認
26 前開二次理事會決議無效。嗣於臺灣高等法院臺中分院10
27 4年度上字第321號105年3月10日準備程序期日，受命法官

行使闡明權後，安和重劃會訴訟代理人表示：「（法官問：第15次理事會會議決議通過之土地分配方案通過之後，第9次之土地分配方案是否存在？）第9次之分配方案已因上訴人之異議而修改為第15次之分配方案，若第15次分配方案遭法院否定，也不會回復第9次之分配方案。」，原告始撤回請求確認第9次理事會決議無效之聲明。由此可知，安和重劃會100年2月10日第9次理事會決議，關於原告4人部分，已經不存在。訴願決定謂該次決議對原告之分配結果，已經確定，自與事實不符。

5.又另案訴外人臺中市長春自辦市地重劃區重劃會（下稱長春重劃會），就長春自辦重劃區向臺中市0000000

000段000○號等26筆土地，辦理權利變更登記，遭臺中市政府以暫緩登記為由拒絕。長春重劃會以臺中市政府為被告，提起行政訴訟，經本院另案109年度訴字第112號市地重劃事件判決駁回原告之訴。本院109年度訴字第112號判決認同重劃後土地與其他提出異議之土地所有權人重劃前土地位置重疊時，臺中市政府應暫緩登記。

6.據臺中市中興地政事務所110年5月5日中興地所二字第110

0004831號函所檢附套繪圖顯示，系爭處分之建築基地，與原告4人所共有重劃前臺中市○○區○○段○○○○○○號有重疊之事實。依前開見解，原位次土地所有權人之原告，既已提出異議，使其分配結果未確定，則重劃後系爭63地號土地，即無從併同辦理地籍測量及土地登記。惟就相同之情形，臺中市政府如何於本件同意重劃後系爭63地號土地先行登記，而於本院109年度訴字第112號市地重劃事件，又主張重劃後土地應暫緩登記，前後矛盾，令人費解？申言之，於重劃前後土地有重疊，且有原位次土地所有權

人提出異議之情形，臺中市政府於爭議解決前，應先暫緩登記。其目的有二：1、保障原位次所有權人對於重劃前土地之使用、收益、管理等權限，於爭議解決、分配確定前，如讓他人重劃後土地先行登記，則原位次土地所有權人之所有權標的物何在？可能僅存在於想像中，事實上原位次土地所有權人已喪失使用、收益、管理等權限，此與憲法保障人民財產權意旨不符。2、使土地分配保有彈性調整空間，避免爭議不能解決。本院108年度訴字第311號判決意旨揭示，避免重劃會公告之分配結果，即使違反市地重劃實施辦法第31條關於重劃後土地分配位置及調整分配方法之規定，土地所有權人仍無從經由異議及民事訴訟獲得有效救濟，獎勵辦法第34條第2項無異形同具文，重劃會可無視法令規定，肆意挾恃多數決為違法分配。亦即，重劃會仍可透過調整無異議鄰地所有權人之重劃後土地位置、面積，使原位次土地所有權人獲得有效救濟。

7. 重劃分配結果雖經重劃會理事會擬定以及會員大會多數決通過，但主管機關仍須就重劃分配結果是否「確定」進行審查與監督，並為同意或不同意辦理登記之行政處分。則分配結果苟違背法令，雖該土地所有權人未提出異議，主管機關仍得加以審查，而認定未確定，以免影響其他土地所有權人權益。原告原先所受土地分配結果，既經判決認定無效，如同安和重劃會自始不曾對原告作成土地分配決議，而將來仍須再次作成決議。此時，倘安和重劃會認為張和國等8人所受分配於重劃後系爭63地號土地有影響原告受分配之權益，非不得調整該土地之位置、面積，俾使原告所受土地分配結果合於法令規定。則至少在原告所受土地分配結果確定前，因具有相牽連關係，張和國等

01 8人所受分配於重劃後系爭63地號土地，尚未確定。初非
02 一旦張和國等8人就其分配結果未提出異議，即告確定。
03 再者，如土地所有權人所受分配結果，違背法令，有侵害
04 其他土地所有權人權益之情形，明顯逾越私法自治原則，
05 產生債之關係外，不利於第三人之效力，豈可徒因該土地
06 所有權人未提出異議，而放任其他土地所有權人權益受侵
07 害？於此情形，臺中市政府自可認定「未確定」，以合公
08 益。

09 8.臺灣高等法院臺中分院104年度上字第321號判決意旨，已
10 明確要求將來重新分配重劃後土地時，應維持8人共有。
11 輔助參加人徒以重劃前土地位置所在各街廓，足供原告4
12 人分配等語，已與前開民事判決意旨不符。蓋將來分配為
13 8人共有時，因納入其餘4人之應有部分，受分配面積當然
14 隨之增加。況如何分配係重劃會之權限，主管機關對於如
15 何分配僅有監督責任，豈能單純以「原告在重劃前土地位
16 置所在各街廓均受有重劃後土地分配，並無明顯不利情形
17 」等語，先就重劃後福順段63地號土地，准予登記。如此
18 ，無異以行政行為，干涉重劃會之權限，並剝奪原告尋求
19 司法救濟機會，規避司法審查。詳言之，倘如輔助參加人
20 所述，則將來原告只能被迫受分配於重劃前土地西側位置
21 ；而此將來之分配，是否符合市地重劃實施辦法第31條之
22 規定，尚未可知，例如，原告並非不能受分配於重劃前土
23 地北側位置，輔助參加人未經任何推求，逕認對原告無不
24 利，自有率斷。又原告於臺灣高等法院臺中分院104年度
25 上字第321號確認自辦重劃分配土地之決議無效等事件中
26 ，主張安和重劃會理事會決議有數種違反法令之情事，惟
27 請求受訴法院擇一有理由為勝訴判決，並非僅主張分配決

01 議僅違反共有相關規定。

- 02 9.自辦市地重劃兼具公益與私益之性質，固帶有部分行政管
03 制及強制之色彩，惟土地所有權人對於分配決議不服，仍
04 應循獎勵辦法第34條第2項之規定，循民事救濟程序解決
05 爭執。且市地重劃係就重劃區內土地進行交換分合，各土
06 地所有權人間之土地分配，本具有牽一髮而動全身之相牽
07 連關係。則土地所有權人一旦依法救濟，本會連動影響相
08 毗鄰土地所有權人受分配或辦理登記之權利，毋寧是重劃
09 制度本質使然，此不過是救濟期間，對他人暫時性、過渡
10 性之影響，並非終局剝奪他人之權益。惟徒因土地所有權
11 人提出異議，將暫時影響他人，進而剝奪土地所有權人尋
12 求救濟之程序上或實體上機會，豈非置憲法保障人民財產
13 權、訴訟權之意旨於不顧？再者，受暫緩登記影響之其他
14 土地所有權人，既尚未取得重劃後土地之登記，自仍得就
15 其原有土地繼續管理、使用、收益。重劃土地分配之權限
16 在於重劃會，土地所有權人僅有被動否決其分配決議之救
17 濟機會。重劃分配之爭執，應由重劃會戮力解決。輔助參
18 加人固指稱原告延宕重劃分配等語，惟自臺灣高等法院臺
19 中分院104年度上字第321號判決確定後，安和重劃會不曾
20 對原告再作成任何分配決議，實是安和重劃會造成延宕之
21 結果。如此，豈非先鼓勵重劃會恣意分配？再將重劃未完
22 成之結果，歸咎於土地所有權人依法行使權利？
- 23 10.觀諸土地登記規則第91條規定，並無就爭議土地範圍，得
24 先行登記之意旨。再按「重劃分配結果公告期滿確定後，
25 重劃會應即辦理實地埋設界樁，並檢附下列圖冊，申請直
26 轄市或縣（市）主管機關辦理地籍測量及土地登記：一、
27 重劃前後土地分配清冊。二、重劃後土地分配圖。三、重

劃前後地號圖。」獎勵辦法第35條訂有明文。觀此規定，似是全部重劃區內土地分配均無爭議，始能一次辦理登記。惟實務上，為避免局部爭執影響其餘部分，從寬讓無爭執土地，先行辦理登記。此畢竟是例外情形，不得本末倒置，反而認為有爭執之土地，仍能先行辦理登記。

(二) 聲明：1.系爭處分及訴願決定均撤銷。2.被告應作成駁回本件獨立參加人就系爭處分之申請案。

三、被告答辯及聲明：

(一) 答辯要旨：

1.獨立參加人新僑公司申請建造執照之建築基地，為完成重劃及土地登記等相關程序土地，建造執照卷內所附土地登記第一類謄本之土地所有權人為張和國等8人，且尚無註記限制登記事項，經檢附前開地號土地之土地權利證明文件（地籍圖謄本、土地登記簿謄本、系爭63地號土地全部所有權人之土地使用權同意書）及其他申請建照應備書圖文件，被告依規定審查項目進行審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，依據審查結果，被告依法准予核發系爭處分，尚無原告等所述被告未查明系爭處分之建築基地權利歸屬情事，且核發系爭處分亦符合建築法第30條、臺中市建築管理自治條例第5條、第6條規定。

2.查系爭63地號土地為臺中市安和自辦市地重劃區土地，系爭63地號土地已完成土地分配公告重劃等相關程序，且於100年12月22日辦竣土地登記。依平均地權條例第62條規定，重劃後系爭63地號土地，自分配結果確定之日起，視為其原有土地，依內政部66年4月6日台內地字第725600號函：「土地重劃已辦竣地區，重劃前原有建築物之法定空

地，因分合交換而重新分配與其他所有權人者，得依土地重劃辦法第20條規定，視為其原有土地，並准依法申請建築。」另依土地法第43條規定，土地登記除有登記原因之無效或撤銷，並經法院判決確定者外，具有絕對效力。又原告為重劃前順安段345-5地號土地所有權人，依內政部68年8月3日台（68）內地字第27416號函釋：「查土地重劃後重行分配與土地所有權人之土地，自分配決定之日，視為其原有之土地，為平均地權條例第62條及土地重劃辦法第20條所明定。是重劃土地既經依法辦理地籍整理並依法公告確定後，重劃前地籍圖應即停止使用。」是被告核發系爭處分，於法有據，原告請求撤銷系爭處分及訴願決定，應無理由。

（二）聲明：駁回原告之訴。

四、獨立參加人答辯及聲明：

（一）答辯要旨：

1. 張和國等8人於重劃後依分配結果分得系爭63地號土地，張和國等8人或本件原告均未於法定公告期間提出異議，故張和國等8人於100年間依重劃結果就系爭63地號土地辦理登記，於法有據。依此，系爭63地號土地業已由張和國等8人於100年間取得所有權，原告主張系爭63地號土地之分配結果尚未確定，不能辦理土地登記等語，顯非可採。
2. 此外，查原告所執另案臺灣高等法院臺中分院以104年度上字第321號民事判決之主文第二項略以：「確認被上訴人於101年9月12日第15次理事會會議通過『土地所有權人張惠堯等4人於土地分配成果公告期間提異議案，經本會邀集協調不成，提請審議案』關於上訴人張文聰、張孔澤、張惠鈞、張惠堯之分配決議均無效。」等語，僅確認「

01 關於本件原告」之分配決議無效。該判決嗣經最高法院10
02 7年度台上字第842號民事判決駁回上訴而確定，依前揭最
03 高法院判決於理由欄載明略以：「賴怡均4人就系爭第9次
04 理事會決議關於其等部分之分配方案，並無異議，系爭決
05 議亦無涉及賴怡均4人之土地分配方案，乃上訴人所不爭
06 執，本於私法自治並斟酌誠信原則，依民法第111條但書
07 規定，該部分之分配方案尚非無效……原判決關於賴怡均
08 4人分配方案效力之論述，理由雖有未當，然不影響上述
09 系爭決議效力之認定。」等語，足認該另案「僅」確認關
10 於本件原告之分配決議無效，其餘分配決議非屬前揭另案
11 確定判決之訴訟標的或既判力所及，並不因該另案確定判
12 決而無效。因此，參酌前揭最高法院107年度台上字第842
13 號民事判決之論述，安和重劃會對於原告與賴怡均4人共
14 有重劃前順安段345-5地號土地之分配方案，僅第15次理
15 事會「關於本件原告」之分配決議部分為無效，該重劃區
16 其餘土地分配決議並不因而無效；故張和國等8人依重劃
17 結果於100年間合法取得系爭63地號土地之所有權，自與
18 前揭另案確定判決無涉，本件原告以非屬前揭另案確定判
19 決訴訟標的或既判力所及之事項為爭執或主張，顯非適法
20 。

21 3.張和國等8人於重劃後依分配結果分得系爭63地號土地，
22 此部分之重劃分配結果已確定，張和國等8人於100年間依
23 此確定重劃結果登記為系爭63地號土地之所有權人，且此
24 所有權之登記迄今未遭塗銷，此等所有權登記依土地法第
25 43條之規定，有絕對效力。因此，原告固為重劃前順安段
26 345-5地號土地之所有權人，然其等就系爭63地號土地屬
27 登記名義人外之第三人，獨立參加人就系爭63地號土地向

01 被告提出之申請，無需取得本件原告等非該筆土地所有人
02 之同意。被告依法對獨立參加人核發系爭處分，並無本件
03 原告所指摘之違法情事，故原告所請，顯無理由。

04 4.又按原告援引另案本院108年度訴字第311號判決意旨，略
05 謂特定土地所有權人對於重劃分配結果提出異議或爭訟時
06 ，除有阻卻該特定土地分配結果確定之效力外，如鄰地或
07 其他土地所有權人受分配之結果，有侵害該特定土地所有
08 權人受分配權益之情形，該效力並及於鄰地或其他土地所
09 有權人分配結果等語。然如前所述，依土地法所為之登記
10 ，有絕對效力，已登記為所有權人者，應推定其為所有人
11 ，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻。查前
12 揭另案108年度訴字第311號事件，係就市地重劃之抵費地
13 「登記」及「出售」涉訟，因該另案之訴訟標的原本即包
14 含與爭議土地登記撤銷有關之行政處分，與本件係就已登
15 記確定土地核發建照執照及雜項執照之行政處分涉訟迥然
16 不同，故原告就該另案判決理由之引述，顯有斷章取義之
17 誤。事實上，本件並無任何人於法定公告期間就系爭63地
18 號土地之分配結果提出異議，系爭63地號土地登記早已確
19 定，迄今未經塗銷或撤銷，與另案108年度訴字第311號事
20 件相較，本件訴訟顯與撤銷系爭63地號土地登記無涉；因
21 此，原告就重劃前順安段345-5地號土地之分配結果固尚
22 未確定，然就本件獨立參加人於系爭63地號土地申請核發
23 建照執照及雜項執照乙節，被告原本即應受系爭63地號土
24 地登記效力之拘束，原告以重劃前順安段345-5地號土地
25 之所有權，主張系爭處分違法，顯有誤會。

26 5.獨立參加人為於系爭63地號土地興建健身休閒場所等地上
27 物，依系爭處分合法取得建造執照及雜項執照後，與威全

營造工程有限公司簽立「新建工程」及「裝修工程」之工程合約書各乙份，約定工程總價各為新臺幣5,600萬及100萬元。再加計此工程之設計費、相關事務費用及向張和國等8人租用系爭63地號土地之租金，獨立參加人就此等於系爭63地號土地上之工程已投入之成本甚鉅。而獨立參加人合理信賴系爭63地號土地之登記，依法申請獲核發建造執照及雜項執照，嗣進行後續建築興建之工程及營運規劃，包括該建案相關承包商間之契約、起造人與日後得使用該建築物之公眾間之契約等諸多法律關係及社會事實，皆屬法律應保護之既成事實。因此，本件若依原告之請求撤銷系爭處分，並由被告作成駁回申請之行政處分，除獨立參加人及其他已投入開發此等土地之人勢必將蒙受重大損失外，本件撤銷及課予義務訴訟結果將對前述法律應保護之既成事實造成重大衝擊，恐將嚴重損及公共利益。相較而言，原告重劃後土地之分配尚未確定，並不必然因維持系爭處分而受有損害；故若法院認系爭處分有違法之情形，仍請審酌系爭處分之撤銷顯與公益相違，依行政訴訟法第198條第1項規定，駁回原告之訴。

(二) 聲明：駁回原告之訴。

五、輔助參加人答辯及聲明：

(一) 答辯要旨：

1. 查原告對重劃會分配方案所提訴訟，經臺灣臺中地方法院101年度訴字第2266號、臺灣高等法院臺中分院104年度上字第321號、最高法院107年度上字第842號判決確定。由判決內容可知，原告所提訴訟影響範圍僅及於原告所受分配重劃後土地，依獎勵辦法準用市地重劃實施辦法第34條第1項第4款規定，究應分配為單獨所有或維持共有之問題

，其效力甚至更不及於其他重劃前共有人。是以原告本件主張，其影響效力及於重劃前土地坐落位置重疊之其它重劃後土地等語，並無理由。至於原告所引本院108年度訴字第311號判決，與本案情形並不相同，且原告擴張解釋顯與該案判決意旨不同。

2.參原告張惠堯等人重劃前共有土地地籍套繪周遭重劃後土地分配圖，各該街廓均有分配予原告張惠堯等4人之土地。在該圖下方街廓（即本件系爭街廓），原告張惠堯及張惠鈞受分配重劃後福順段81地號（面積1507.39平方公尺）；原告張文聰及張孔澤受分配重劃後福順段86地號（面積917平方公尺）；且該街廓重劃後福順段82、83、85地號土地因原告提起異議緣故暫緩登記。因此，原告在重劃前土地位置所在各街廓均受有重劃後土地分配，並無明顯不利情形，且亦有相鄰部分土地因原告所提異議緣故暫緩登記，應足保障調整分配之可能性。

3.進一步參酌系爭街廓放大圖，系爭重劃前順安段345-5地號土地位置，絕大部分面積位在系爭街廓中心線左側，因此重劃會分配方案中將原告等人重劃後土地分配於街廓中心線左側並無違法。至於系爭重劃前順安段345-5地號土地跨越街廓中心線右側部分，經查重劃前面積約僅480平方公尺，扣除重劃負擔後試算約僅能分配284.2平方公尺，況且原告張惠堯應有部分1/4、張惠鈞應有部分1/4、張文聰應有部分17/60、張孔澤應有部分1/12，依比例換算後將更為零碎。查系爭街廓為都市計畫住宅區（住一之B），依都市計畫細部計畫書規定基地最小面寬（公尺）為7公尺，系爭街廓至中心線深度為49公尺，則至少重劃後面積需達到343平方公尺（ 7×49 ）。原告等人重劃後可分

01 配面積並未達到此標準，依獎勵辦法第2條準用市地重劃
02 實施辦法第31條第3款：「同一宗土地跨占分配線兩側，
03 其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標
04 準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面
05 積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積
06 較大之一側合併分配之。」因此原告所能爭執者，應是如
07 何往街廓左側集中合併分配之問題，並無原告所主張應於
08 系爭街廓右側原位次分配之權利。且本件分配異議經原告
09 提起民事訴訟，法院判決並未認定有違反原位次分配之問
10 題，僅為分配為單獨所有或維持共有之問題。

11 4.重劃前順安段345-5地號重劃前面積4459.97平方公尺，如
12 以分配率約59.21%試算約能分配2641平方公尺（原告張
13 惠堯應有部分1/4、張惠鈞應有部分1/4、張文聰應有部分
14 17/60、張孔澤應有部分1/12，總計應有部分52/60，換算
15 約為2289平方公尺），原告張惠堯及張惠鈞受分配重劃後
16 福順段81地號（面積1507.39平方公尺）；原告張文聰及
17 張孔澤受分配重劃後福順段86地號（面積917平方公尺）
18 ，合計面積2424.39平方公尺並無明顯不足分配問題。況
19 系爭街廓重劃後福順段82、83、85地號連同上開重劃後福
20 順段81、86地號暫緩登記，應已足兼顧原告等人調整分配
21 之利益。再查系爭街廓中重劃後土地與重劃前順安段345
22 -5地號位置重疊者有，重劃後福順段62、63、65、81、82
23 、83、85、86地號，假如依原告主張將造成數倍重劃後面
24 積暫緩登記，顯然有失利益權衡。

25 5.原告於本件主張，如有土地所有權人提起異議，則該異議
26 人重劃前地籍坐落位置有所重疊之重劃後地號土地均受影
27 響，皆必須暫緩登記。依此，本件參加人張和國等人之重

劃後土地分配將不能登記，如此又造成與參加人張和國等人重劃前地籍坐落位置有所重疊之重劃後地號土地又須暫緩登記。甚至，原告在重劃前土地坐落位置，部分為道路用地，是否亦也不能登記？假若依原告主張，將產生骨牌效應，因原告等人所提異議，導致大部分面積土地登記都未確定，延宕整個重劃區土地登記，此等主張應非重劃分配異議制度之原意。

6. 依獎勵辦法第34條第2項規定，如土地所有權人對重劃分配結果提起異議、訴訟，對於重劃分配結果登記所影響之範圍，為權衡有異議之土地所有權人與未異議之土地所有權人之利益，需進行個案判斷。系爭街廓已另有部分土地暫緩登記，已有兼顧原告利益，況依民事法院判決觀之，原告實已無面積或位置之爭議，僅為是否維持共有之問題。假若依原告主張，導致大部分面積土地登記都未確定，延宕整個重劃區土地登記，顯失重劃區內全體土地所有權人利益均衡，應不足採。參酌臺中市安和自辦市地重劃區重劃前地籍圖可知，重劃前地籍形狀多呈不規則狀，然而重劃後街廓、各宗土地將變為方正，因此重劃後地號土地與他人重劃前地號土地空間位置重疊應屬常態。在現行重劃登記實務，地政事務所依土地登記規則第91條辦理地籍整理及權利變更登記時，同時將重劃前地號截止登記。因此，除非重劃區內關於重劃後分配無任何爭議，得以一次辦理全部重劃後登記，否則因有土地所有權人異議而分批辦理重劃後登記，重劃後地號與部分重劃前地號併存之現象係屬常態。

7. 關於重劃前地籍與重劃後地籍重疊之現象，相關法院見解有：臺北高等行政法院95年度訴字第1185號判決、97年度

訴字第100號判決、高雄高等行政法院91年度訴字第570號判決、本院96年度訴字第652號判決、108年度訴字第141號裁定。綜合上開行政法院判決見解，有直接認為重劃前土地已因重劃而不存在者，抑或是認為異議人所提異議阻卻「分配結果確定」之範圍僅及於異議人受分配之部分，並無請求暫緩辦理登記或回復重劃前狀態之權利。蓋市地重劃之本質，乃將一定範圍內地形不規則及畸零細碎不合經濟使用之土地，加以重新整理，交換分合，並興辦區域內之公共設施，於扣除相關費用負擔後，再將已成為形狀整齊，適宜開發使用之土地分配予原所有權人。對於重劃後土地分配，除非無人異議，或者等到所有異議都處理完畢，否則只要採取分批辦理登記，幾乎必然存在尚未截止登記之重劃前地籍與已辦竣權利登記之部分重劃後地籍重疊之現象。假若認為因有重劃前地籍而不能辦理重劃後地籍登記，或者認為仍可完整行使重劃前地籍土地所有權，則不但重劃後登記勢必延宕多年，更如同推翻重劃結果，違背交換分合之本質。又各縣市辦理市地重劃多有類似情形，在重劃區內仍有異議時，仍會分批辦理重劃後土地登記。近年臺中市市地重劃區例如單元二黎明重劃區（已進行第34批登記）、單元十二長春重劃區（已進行第10批登記）亦有類似情形。

- 8.關於重劃分配結果異議救濟之規定，並無使土地所有權人藉此主張回復行使重劃前地籍土地所有權之意旨，僅是就異議後是否、如何為調整分配之問題。雖民法第765條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」然而關於市地重劃之範疇，平均地權條例以及相關授權制定之法規，係屬

民法之特別法規。蓋重劃前地籍本就是要辦理截止記載登記，僅是因土地所有權人提起異議而暫緩辦理，應認僅是暫時存續登記資訊，並非要維持重劃前地籍土地所有權。本於市地重劃交換分合以及重劃負擔之本質，縱使不直接採取重劃前土地不存在之見解，亦應認其重劃前地籍土地所有權行使範圍必須受到限制，不得依所謂土地所有權之主張而阻礙重劃施工、重劃負擔、重劃分配等重劃工作，應僅餘辦理交換分配之權利。反面言之，假如認為重劃前地籍土地所有權仍可完整行使，等同未扣除重劃負擔、影響重劃分配，其結果將如同未辦理重劃。因此，就本件土地所有權人提起異議之處理，應循平均地權條例以及相關授權制定之法規關於異議處理規定辦理，而非逕行主張所謂重劃前地籍土地所有權。蓋扣除重劃負擔後，重劃後土地面積約僅重劃前土地面積一半，再加上重劃前土地形狀常呈現不規則狀，假如依原告主張，以重劃前地籍阻卻重劃後土地登記，將造成小面積之土地分配爭議，阻卻數倍大面積之土地重劃後登記，而過度偏袒保護異議之土地所有權人權益，反剝奪多數未提起異議之土地所有權人權益，明顯輕重失衡。

9.有關自辦市地重劃之重劃分配，係由理事會提案，交由會員大會以相對多數決通過，並未就重劃分配決議門檻另採全體一致決規定，因此原告主張「全部重劃區內土地分配均無爭議，始能一次辦理登記」，明顯與法規意旨不符，蓋法規既已採取相對多數決，即已容任整體分配決議將存有部分爭議。且查民事法院或行政法院判決見解，就獎勵辦法第34條第2項提起異議及民事訴訟之效果，並未認為可以阻卻分配決議全部，例如原告所提案關民事訴訟，最

01 高法院107年度上字第842號判決即認為爭訟效力不及於未
02 爭執之其他共有人賴怡均4人（因此後續調整分配並沒有
03 再將該4人納入共有之問題）；另如高雄高等行政法院91
04 年度訴字第570號判決及最高行政法院93年度判字第916號
05 判決，認為異議而阻止確定之分配結果僅限於有提出異議
06 部分，原告主張亦與法院判決見解不符。因此當獎勵辦法
07 與法院判決見解採取分配結果部分確定、異議效力為有限
08 範圍時，則行政機關採取部分登記、部分暫緩登記之分批
09 登記做法，與上開意旨並無牴觸，此係源自平均地權條例
10 第60條之2及獎勵辦法第34條第2項關於分配結果異議救濟
11 之解釋問題，與土地登記規則第91條應無關聯。

12 10.原告既主張「如何分配係重劃會之權限，主管機關對於如
13 何分配僅監督責任」，又援引最高法院103年度台上字第1
14 662號判決，主張自辦市地重劃關於重劃分配具備「私法
15 自治」性質，則關於重劃分配之爭議，本應儘量循民事救
16 濟程序解決，至於土地所有權人提起爭訟後，是否有必要
17 限制特定土地登記，誠如高雄高等行政法院91年度訴字第
18 570號判決所言：「此應屬是否循暫時權利保護程序予以
19 保全之問題」。

20 11.重劃區內不同土地所有權人利益狀態並不一致，分配結果
21 通常涉及不同土地權人間利益衝突，若行政機關辦理登記
22 ，將是某甲土地所有權人提告（例如本件原告張惠堯等）
23 ；反之，若行政機關暫緩登記，將會是換成重劃會或某乙
24 土地所有權人提告（例如本件參加人張和國等），行政機
25 關在此宛如夾心餅乾。假若逕依重劃會申請登記資料全數
26 照登，或者等候全區爭議結束後再全數照登，對於行政機
27 關毋寧是更為簡便，然而如此將分別過度傾斜於未異議者

或異議者之利益。實務上，行政機關為平衡不同土地所有權人之利益，透過解釋獎勵辦法第35條「重劃分配結果公告期滿確定」之文義，對於有提起異議之部分依具體個案狀態，參酌市地重劃實施辦法第31條第1項分配規定，為部分暫緩登記之權宜措施。然而獎勵辦法第34條第2項既然採取私法自治為救濟之原則，則行政機關之介入毋寧是輔助措施，是以本院96年度訴字第652號判決及上訴審最高行政法院97年度裁字第3937號裁定維持即採取了異議人並無請求主管機關暫緩辦理市地重劃之見解。異議人若認行政機關之措施不足以保障其請求，仍可循民事救濟程序處理（例如假扣押、假處分等），而非要求行政機關全面性介入審查分配決議，此與獎勵辦法採取會員大會相對多數決制度不符、也與內政部（89）台內中地字第8972065號函：「直轄市或縣（市）主管機關備查重劃會（或經其授權之理事會）議決之土地分配成果會議紀錄時，應加以審核重劃範圍內之土地有無摘錄地號錯誤、有無遺漏地號未配或取配面積與重劃前土地面積是否相符等事項，免實質審核其分配內容。」不符。

12. 最核心的問題是，在土地所有權人依獎勵辦法第34條第2項提起異議、爭訟，並以獎勵辦法準用市地重劃實施辦法第31條第1項分配規定為理由時，該市地重劃實施辦法第31條第1項分配規定對於提起異議土地所有權人之財產權保障程度究竟為何？蓋此時對異議土地所有權人的保障程度越高，相對地，就是減少保障未異議的土地所有權人的權利，以及減緩重劃區的都市發展進程。誠如原告所援引最高法院103年度台上字第1662號判決已說明，市地重劃目的係為促進地方區域之發展，增進土地資源之效用，及

01 維護公共安全、改善公共衛生與建設公共交通，將土地加
02 以重新整理交換分合，並興辦區域內之公共設施以落實都
03 市計畫之內容，及利於區域內公共設施用地之取得。至於
04 對於土地所有權人之保障，則是扣除相關費用負擔後，再
05 將剩餘土地分配予原所有權人，增加其利用之價值。是以
06 當平均地權條例關於市地重劃制度已經採取非全體自願
07 參加、地價數額比例分配、差額地價補償等主要制度時，
08 此時市地重劃制度為達成公共目的，土地所有權人之財產
09 權已非無限上綱，並非絕對的財產權保障，而是轉換成相
10 對的財產價值保障。甚至，原告既也認為如登記完竣後，
11 其無從再分配指定之位置時，亦隱含認定其原有土地財產
12 權受到了限制，並非無限上綱的可以推翻分配決議、土地
13 登記或凌駕於其他土地所有權人之權利。

14 13.另外值得思考的是，縱然分配決議不符市地重劃實施辦法
15 第31條第1項分配規定，而土地所有權人積極同意或消極
16 不異議時，難道此時行政機關以及法院需要主動介入宣告
17 該分配無效嗎？若否，則市地重劃實施辦法第31條第1項
18 分配規定，性質上應是經濟利益的保障問題，而非一個絕
19 對性的權利保障問題，最高法院103年度台上字第1662號
20 判決可資參照。再參獎勵辦法第42條之1第1項第2款規定
21 主管機關得酌定保留部分抵費地，作為分配異議後續處
22 理，顯然法規亦也預設土地所有權人雖然提起異議，仍可
23 能未分配其所指定之土地，而須改以抵費地作為調整分配
24 方式。綜上所述，關於獎勵辦法準用市地重劃實施辦法第
25 31條第1項分配規定之效力，並非對於土地所有權人財產
26 權的絕對保障。蓋異議究竟有無理由須等待民事法院裁判
27 在事前根本無法完全確定的情形下，如任依異議人主張

擴大暫緩登記範圍，則事後法院認定異議無理由時，難道異議人要對其他土地所有權人負起損害賠償責任嗎？因此比較衡平之作法，在土地未辦理登記前，因異議究竟有無理由須待民事法院裁判，如行政機關認為有明顯的牴觸分配規定情形，可予暫緩登記，但此應是補充措施，假若異議土地所有權人認暫緩登記範圍不足，可自行依私法自治原則循民事暫時權利保護程序請求法院准以保全。至於若土地登記後，經法院審判後認異議有理由，此時應是重劃會以其他分配方案協調以及是否須負損害賠償問題，而非回溯再去推翻重劃登記，否則整體重劃區土地分配的安定性將成極大問題，而與市地重劃制度的法規意旨牴觸。

14.原告在重劃前土地位置所在各街廓均受有重劃後土地分配，並無明顯不利情形，且亦有相鄰部分土地因原告所提異議緣故暫緩登記（系爭街廓重劃後福順段82、83、85地號總計1789.26平方公尺暫緩登記），足證主管機關確實已權衡全區重劃後登記作業與異議人調整分配之利益衝突。何況原告所提民事訴訟判決未曾肯認其有權分配系爭街廓右側土地，原告又未就系爭街廓右側土地請求法院為保全處分，故就本件參加人新僑公司申請建築執照申請而言，該土地登記應已具備構成要件效力，且建築法第30條亦無賦予原告公法上請求權，因此本件原告之訴應予駁回。

(二)聲明：駁回原告之訴。

六、本件爭議關鍵即為：特定土地所有權人對於重劃會分配結果提出異議、爭訟時，是否阻卻其他土地所有權人分配結果之確定？被告准予核發系爭處分，是否適法？

七、本院的判斷：

(一)本件雖為系爭處分合法性之爭議，然系爭處分之坐落土地，

因重劃分配所為權利登記是否合法？始為系爭處分合法性之前提要件。經查系爭63地號土地為臺中市安和自辦市地重劃區土地，完成土地分配公告重劃等相關程序，已於100年12月22日辦竣土地登記。土地登記亦屬行政處分，原告就系爭63地號土地於100年12月22日之重劃分配登記之行政處分並無任何異議，則該登記之行政處分即因確定。行政程序法第110條第3項規定：「行政處分未經撤銷、廢止或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在」。系爭63地號土地之登記既然未有異議而確定，則其登記之行政處分即有存續力，自不得再以其他理由而為相反之主張。尤依平均地權條例第62條前段規定：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。」本件重劃後系爭63地號土地，自分配結果確定之日起，視為其原有土地。因此系爭63地號土地，自分配結果確定之日起，即為張和國等8人所有。從而內政部66年4月6日台內地字第725600號函釋：「土地重劃已辦竣地區，重劃前原有建築物之法定空地，因分合交換而重新分配與其他所有權人者，得依土地重劃辦法第20條規定，視為其原有土地，並准依法申請建築。」及內政部68年8月3日台（68）內地字第27416號函釋：「查土地重劃後重行分配與土地所有權人之土地，自分配決定之日，視為其原有之土地，為平均地權條例第62條及土地重劃辦法第20條所明定。是重劃土地既經依法辦理地籍整理並依法公告確定後，重劃前地籍圖應即停止使用。」核與平均地權條例第62條前段規定相符，本院自得參酌。

(二)承上所述，系爭63地號土地登記之行政處分具有存續力，因此原告主張：「經原告於109年10月20日申請調閱重劃前順安段345-5地號土地第一類登記簿謄本、地籍圖，該筆土地

並未塗銷、或變更為重劃後地段、地號。足認，重劃前順安段345-5地號土地，目前仍是經合法登記之不動產。對於原告之分配結果，既未確定，則依平均地權條例第62條之反面解釋，原告仍能對原有土地為使用收益，不受分配結果之拘束，且依同條例第59條之規定，除於禁限建期間，原告對於原有土地之使用收益權利，不受任何限制。」等語，顯與平均地權條例第62條前段規定有違，並非可採。

(三)查市地重劃之規範設計，係依都市計畫規劃內容，將一定區域內之土地，全部重新規劃整理，興建各項公共設施，並於扣除法律規定之公共設施用地及應抵繳之工程費用、重劃事業費用、貸款利息等所需抵費地之後，按所有土地相關位次，經交換分合為形狀整齊之土地，重新分配予原土地所有權人之綜合性都市土地改良措施。釋字第739號解釋理由亦闡述：「又土地所有權人於自辦市地重劃範圍經核定後，因主管機關得公告禁止或限制重劃範圍內土地之移轉及建築改良物之新建等，對其土地及建築改良物之使用、收益、處分權能已造成一定之限制；於執行重劃計畫時，亦應依主管機關核定之重劃計畫內容，負擔公共設施用地、工程費用、重劃費用、貸款利息，並僅於扣除重劃負擔後之其餘土地達最小分配面積標準時才可受土地分配（平均地權條例第五十九條、第六十條、第六十條之一、獎勵重劃辦法第二條、市地重劃實施辦法第十一條至第十三條規定參照），而受有財產權及居住自由之限制。」等語。本件原告原有之345-5地號土地，其於參加安和自辦重劃後，其土地登記簿謄本即明確記載，依據臺中市政府重劃公告禁止原告原有345-5地號土地「禁止或限制該地區之土地移轉、分割、設定負擔及建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。」

（本院卷第85頁以下）等語，顯見其法律上及事實上之「使用、收益、處分」等重要權能均受限制，並非如同原告主張，其就重劃分配提出私權爭訟，則依平均地權條例第62條之反面解釋，原告仍能對原有土地為使用、收益，不受分配結果之拘束等語，核與市地重劃之本質不符，並非可採。

（四）原告援引本院108年度訴字第311號判決見解所稱：「原告雖謂：獨立參加人異議之效力僅及於附表二所示受分配之土地，並不阻卻其他土地分配結果之確定云云，然若採行原告所持之法律見解，將導致重劃會公告之分配結果，即使違反市地重劃實施辦法第31條關於重劃後土地分配位置及調整分配方法之規定，土地所有權人仍無從經由異議及民事訴訟獲得有效救濟，獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第34條第2項無異形同具文，重劃會可無視法令規定，肆意挾恃多數決為違法分配，顯見原告上開所述悖離法理，委無足取。」等語為其有利之論據。然查本院108年度訴字第311號事件，該件原告主張重劃分配不公，並且提起民事訴訟時，已將原告等所欲主張分配之土地（即該件南興段19地號土地）列為民事訴訟之聲明及標的，此由本院108年度訴字第311號判決記載：「查本件獨立參加人前對於如附表二所示分配結果異議，主張原告重劃會應就其應受分配土地調整至系爭南興段19地號抵費地，由全體獨立參加人按應有部分比例維持共有，因協調不成，已據全體獨立參加人依法向臺中地院提起民事訴訟救濟，聲明求為判決確認土地重劃分配結果無效，並請求原告重劃會應將重劃後系爭南興段19地號土地分配於獨立參加人按應有部分比例維持共有等事實，為兩造及輔助參加人所不爭執，則獨立參加人提出異議及民事訴訟既主張渠等依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第2條準用市地重劃

實施辦法第31條規定，應分配於系爭南興段19地號土地維持分別共有，則系爭南興段19地號土地雖已經公告期滿，但尚未發生確定效力。」等語，即可得知。然而本件原告對於系爭63號土地之重劃分配並無異議，嗣於100年12月22日之土地登記並未提出任何相反主張，再於101年間提起之民事訴訟亦未請求將系爭63號土地列入民事訴訟之聲明或標的，原告主張民事勝訴確定之判決內容，亦無涉及系爭63號土地之所有權歸屬爭議，顯與本院108年度訴字第311號事件之情節截然不同，則該案判決所持見解，自難據為原告有利之認定。

(五)原告復稱本院109年度訴字第112號判決認同重劃後土地與其他提出異議之土地所有權人重劃前土地位置重疊時，臺中市政府應暫緩登記，並且質疑於相同情形，臺中市政府立場前後矛盾云云。然按該件判決理由記載：「是以，倘自辦市地重劃透過會員大會決議或授權理事會完成土地重劃分配，經公告並通知土地所有權人後，經土地所有權人對分配之結果於公告期間合法提出異議者，該部分之分配結果於異議處理未確定前，自尚未確定，非屬得辦理地籍測量及土地登記之標的，直轄市或縣（市）主管機關自亦無從依重劃會之申請，併同分配結果已確定之土地辦理地籍測量及土地登記。」等語，顯然係就參與自辦重劃之土地所有權人已就分配結果「提出合法異議」者而言，故在異議尚未確定前，自難逕行辦理土地登記。然則本件系爭63地號土地之重劃分配，原告既無提出異議，因此系爭63地號土地始得於100年12月22日順利完成登記。其間之重大差異即為：參與自辦重劃之土地所有權人是否已就特定土地（系爭63地號土地）提出合法異議？如有重劃分配之合法異議，自得阻卻依重劃分配所為之

01 土地登記；若未提出合法異議，卻於事隔10年之後，重新質
02 疑10年前即已確定之土地登記，顯屬無稽。原告將不同情節
03 之案例相互類比，張冠李戴，自非可採。

04 (六)綜上所述，本件獨立參加人新僑公司申請建造執照之建築基
05 地，為完成重劃及土地登記等相關程序土地，建造執照卷內
06 所附土地登記第一類謄本之土地所有權人為張和國等8人，
07 且尚無註記限制登記事項，經檢附前開地號土地之土地權利
08 證明文件（地籍圖謄本、土地登記簿謄本、系爭63地號土地
09 全部所有權人之土地使用權同意書）及其他申請建照應備書
10 圖文件，被告依規定審查項目進行審查，其餘項目由建築師
11 或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，依據審查
12 結果，被告依法准予核發系爭處分，於法有據。訴願決定予
13 以維持，亦屬適法。原告訴請撤銷系爭處分及訴願決定，並
14 請求被告應作成駁回新僑公司申請案之處分，洵非正當，應
15 予駁回。

16 (七)而原告所稱其原有土地權狀仍未註銷等語，承上所述，自辦
17 重劃係土地所有權人交換分合後再重新分配之程序，原土地
18 所有權人之所有權應受重劃計畫之限制，顯然與重劃前之原
19 有土地，其法律性質並非同一。雖其表彰權利之書狀尚未註
20 銷，然此係因原告已就其自身之重劃分配（並非系爭63地號
21 土地）提出私權爭議，為尊重私權裁判結果，暫未就其權利
22 書狀註銷登記而已。絕非等同於特定土地之範圍，同時存在
23 兩種不同之所有權狀態。至於原告主張獲有民事勝訴確定判
24 決，本應自其餘尚未完成重劃分配登記之土地，依據確定判
25 決意旨配合辦理，附此敘明。

26 (八)輔助參加人辯稱系爭街廓重劃後福順段82、83、85地號連同
27 上開重劃後福順段81、86地號暫緩登記，應已足兼顧原告等

人調整分配之利益等語。此部分涉及原告與安和自辦重劃會間，嗣後如何依據民事確定判決意旨重為土地分配之舉措，尚非本件系爭處分適法與否之審查標的，爰不另贅述。

八、結論：原告之訴為無理由。

中華民國 110 年 11 月 30 日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法官 陳 文 燦

法官 楊 嶠 琇

法官 張 升 星

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

01		理人具備專利師資格或依法得為專
02		利代理人者。
03		
04	(二) 非律師具有右	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、
05	列情形之一，	二親等內之姻親具備律師資格者。
06	經最高行政法	2.稅務行政事件，具備會計師資格者
07	院認為適當者	。
08	，亦得為上訴	3.專利行政事件，具備專利師資格或
09	審訴訟代理人	依法得為專利代理人者。
10		4.上訴人為公法人、中央或地方機關
11		、公法上之非法人團體時，其所屬
12		專任人員辦理法制、法務、訴願業
13		務或與訴訟事件相關業務者。
14		
15	是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例	
16	外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所	
17	示關係之釋明文書影本及委任書。	
18		

19 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

20 書記官 凌 雲 霄