

臺北高等行政法院判決

108年度訴更一字第39號

) FKT64W1Z1X5L0;@109年4月30日辯

原告 永順停車場事業股份有限公司

代表人 江麗娟（董事長）

訴訟代理人 陳鎮宏 律師

被告 臺北市古亭地政事務所

代表人 楊明玉（主任）

訴訟代理人 廖一信

潘璇

陳台生

輔助參加人 臺北市政府都市發展局

代表人 黃景茂（局長）

訴訟代理人 周崑虎

輔助參加人 臺北市政府地政局土地開發總隊

代表人 黃群（總隊長）

訴訟代理人 劉建志

楊永安

張耀屏

上列當事人間分割登記事件，原告不服臺北市政府中華民國106年5月9日府訴二字第10600072000號訴願決定，提起行政訴訟，經本院106年度訴字第834號判決後，原告不服，提起上訴，經最高行政法院108年度判字第143號判決將本院上開判決廢棄，發回更為審理，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、第一審及發回前上訴審訴訟費用均由原告負擔。

01 事實及理由

02 一、爭訟概要：

03 (一) 臺北市政府為辦理「配合臺北市捷運萬大—中和—樹林線
04 工程變更沿線土地為交通用地及捷運開發區(LG01站
05)主要計畫案」(下稱「系爭計畫案」)，報經內政部以
06 民國104年8月24日臺內營字第1040060066號函核定後，以
07 104年9月16日府都規字第10408263800號公告計畫書圖(下
08 稱「104年9月16日計畫案」)自104年9月17日零時生效
09 ，復以104年10月23日府都測字第10437912101號函(下稱
10 「104年10月23日函」)檢送公告系爭計畫案之樁位公告
11 圖、樁位圖及樁位坐標表等，請臺北市中正區公所自104
12 年10月23日起公告30日。輔助參加人臺北市政府都市發展
13 局(下稱「都發局」)並邀集臺北市政府捷運工程局(下
14 稱「捷運局」)、輔助參加人臺北市政府地政局土地開發
15 總隊(下稱「土地開發總隊」)於104年11月19日辦理系
16 爭計畫案之指樁、新釘樁會勘。土地開發總隊與都發局另
17 於104年12月8日就原告共有之臺北市○○區○○段4小段6
18 地號土地(下稱「系爭土地」，面積為1萬4,876平方公尺
19 ，原告應有部分比例為10萬分之3萬7,973)涉及不同使用
20 分區逕為分割案辦理會勘，復於同年月23日就系爭土地涉
21 及不同使用分區逕為分割案指樁會勘。

22 (二) 之後土地開發總隊以105年1月26日北市地發控字第105310
23 56400號函(下稱「105年1月26日函」)檢送系爭土地、
24 同小段6-1、74、76、78地號等土地，涉及系爭計畫案用
25 地逕為分割測量成果，計複丈原圖、複丈處理結果清冊、
26 土地逕為分割清冊、地籍抄圖、都市計畫樁位坐標表等資
27 料，表示本案業依都市計畫法第23條、平均地權條例施行

01 細則第3條、都市計畫樁測定及管理辦法第38條及臺北市
02 都市計畫樁測定及管理要點第5點規定辦理逕為分割竣事
03 ，請被告依法辦理分筆登記。被告乃以105年1月28日收件
04 中正一字第005130號登記案（下稱「系爭分割登記案」）
05 ，就系爭土地、同小段6-1、74、76、78地號等土地，辦
06 理逕為分割分筆登記，其中就系爭土地部分，分割為同小
07 段6、6-2、6-3、6-4地號土地（系爭土地之分割及登記，
08 下稱「原處分」），面積依序為7,502、6,382、928、64
09 平方公尺，並於105年2月3日寄發「逕為分割土地權利書
10 狀換發通知書」，通知原告以原處分辦理系爭土地逕為分
11 割及登記之結果，並請前來辦理書狀換給，復補充說明分
12 割後之4筆土地（下依序稱「分割後6地號土地」、「分割
13 後6-2地號土地」、「分割後6-3地號土地」、「分割後6-
14 4地號土地」）的使用分區，依序為第3種住宅區、第3種
15 商業區、交通用地及道路用地。原告不服原處分，提起訴
16 願，遭決定駁回，於是提起本件行政訴訟，前經本院106
17 年度訴字第834號判決（下稱「原判決」）駁回，原告仍
18 不服，提起上訴，經最高行政法院108年度判字第143號判
19 決（下稱「發回判決」）將本院原判決廢棄，發回本院更
20 為審理。

21 二、原告主張要旨及聲明：

22 （一）原告於87年6月25日向臺灣土地開發信託投資股份有限公
23 司購得坐落系爭土地上仰德大樓停車場與所坐落基地之持
24 分。依當時買賣契約之約定，大樓基地即系爭土地為面積
25 1萬4,876平方公尺之單一商業用地，有甲乙丙3棟建物共
26 同坐落其上，仰德大樓停車場位於面臨南昌路之丙棟建物
27 ，與面臨南海路及羅斯福路的公家大樓，俗稱「L形大樓

」（下稱「L形大樓」），並非位於不同基地上。原處分卻將一塊完整商業用之系爭土地違法分割為不同使用分區，使停車場所在丙棟建物坐落分割後6地號土地，使用分區為住宅區，丙棟建物依現狀商業使用只能修繕，不能重建再作停車場使用，使原告賴以維生之事業無所保障。

（二）被告雖稱原處分對系爭土地之分割，是延續45年間起公告之都市計畫，系爭土地內早劃有商業與住宅二使用分區，且以羅斯福路、南海路兩側道路所夾每側各深入30公尺之L形土地範圍部分為商業區，其餘部分為住宅區，應分割而久未分割，才於104年公告系爭計畫案之後，補行分割等語，但未提出相關足資憑信的佐證。至於都發局所提歷來都市計畫圖或說明，均不足採信，且所謂由道路深入30公尺之商業區，究竟是由人行道或L形大樓起算，為何要將單一基地分割為商業區、住宅區，動機為何，均有疑問。

（三）系爭土地面積原為1萬4,876平方公尺，經原處分分割後之6、6-2地號住宅、商業使用用地相加後，面積僅1萬3,884平方公尺，比分割前面積短少992平方公尺，雖分割後6-3、6-4地號土地面積相加為992平方公尺，但是否由系爭土地分割而來不明，原處分分割草率，違反分割原理及測量分界準則。

（四）聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告答辯要旨及聲明：

（一）原告分別共有之系爭土地所在街廓，於臺北市政府以45年5月4日北市工字第14417號公告（下稱「45年公告」）之「臺北市都市計畫圖」（下稱「45年計畫圖」）上，包含有機關用地、交通用地、第三種住宅區及第三種商業區（

特) (原屬第二種商業區) 等使用分區，系爭土地之土地使用類別應屬混合區。後於臺北市政府67年5月2日府工二字第16419號公告「變更中正紀念堂周圍地區都市計畫為特定專用區計畫案」(下稱67年計畫案) 當中，也將系爭土地臨羅斯福路1段、南海路兩側規劃為L形路線商業區，其餘非屬路線商業區部分則為住宅區明確，丙棟建物坐落系爭土地範圍顯屬「住宅區」無誤。使用分區之劃分方式，則有65年8月11日至同年9月29日之都市計畫委員會議紀錄可查。又由臺北市政府75年2月5日府工二字第67018號公告「修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討) 暨配合修定主要計畫案」(下稱「75年計畫案」) 可知，系爭土地雖不在計畫範圍內，惟該次變更所涉部分土地之住宅區及商業區(變更為機關用地)，與系爭土地屬同一街廓，丙棟建物坐落系爭土地範圍為住宅區，也經該次計畫案審查決議公告實施，而早期劃設之「路線型商業區」，多配合都市發展需要或沿街已供商業使用者，以進深30公尺劃設商業區範圍，依計畫案圖上比例尺量測，即可計算出進深30公尺所在範圍。因此分割後6地號土地與相鄰分割後6-2地號土地(即L形商業區部分)，依上開原則即得釐清商業區與住宅區界線並予分割。另臺北市政府84年9月27日府都二字第84064377號公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討) 計畫案」(下稱「84年計畫案」)，其計畫書內說明：「……商業區主要位於舊市區西側即部分主要道路兩側30公尺內，另有地區性及鄰里性商業區分布於市內」，並規定羅斯福路空間屬性為「路線型」、「以商業發展主要沿道路兩旁分佈，且其進深通常不超過30公尺」，亦可知

01 丙棟建物既然不在羅斯福路1段、南海路沿線進深30公尺
02 範圍內，即屬住宅區無誤，與該次計畫圖上顯示為第三種
03 住宅區情形相符。至於丙棟建物所領71年核發之使用執照
04 上登載土地○○○區○○路線商業區、住宅區」，則是因
05 系爭土地當時尚未分割，故依該土地上兩使用分區而記載
06 ，並非如原告主張，是單一商業用途的基地，且土地地籍
07 登記與其上都市計畫規劃之土地使用分區，係屬二事，不
08 是必須有2筆土地才得為不同土地使用分區的規劃。再者
09 ，將84年、104年9月16日計畫案之計畫圖與現行地形圖套
10 疊，亦顯示分割後6地號土地及相鄰臺灣博物館南園坐落
11 之土地均為第三種住宅區。

12 (二) 系爭計畫案公告後，都發局邀集捷運局、土地開發總隊辦
13 理計畫案之新指樁、釘樁會勘，土地開發總隊與都發局另
14 就系爭土地分割案辦理會勘，之後土地開發總隊以105年1
15 月26日函檢送系爭土地逕為分割等資料，指示被告依都市
16 計畫樁測定及管理辦法第41條辦理分割及登記，分割後面
17 積總和與原系爭土地面積相同，皆為1萬4,876平方公尺，
18 原處分並無違誤。

19 (三) 聲明：原告之訴駁回。

20 四、輔助參加人都發局陳述要旨：丙棟建物坐落系爭土地範圍於
21 45年計畫圖上就已劃設為住宅區，由計畫圖比例尺進行量測
22 ，並將該圖上系爭土地所在位置放大其比例，即可判定其上
23 住宅區及商業區之各自範圍。依67年計畫案之計畫圖與現行
24 地形、地籍圖套疊，也顯示丙棟建物坐落分割後6地號土地
25 使用分區為住宅區等語。

26 五、輔助參加人土地開發總隊陳述要旨：臺北市政府工務局於38
27 年3月製作，於45年公告之45年計畫圖上以紅色標示者，即

01 為商業區，該圖上系爭土地上以紅色標示商業區之位置，就
02 呈現L型狀況，30公尺進深是由都市計畫所應設置道路用地
03 之道路邊線起算，105年1月26日函請被告辦理分割，其中30
04 公尺商業區之土地分割，就是按都市計畫上述原則辦理，而
05 非依現場所見L型辦公大樓之現實位置去分割劃設等語。

06 六、前提事實：

07 (一) 如爭訟概要欄(一)所載之事實，有臺北市政府104年9月
08 16日府都規字第10408263800號公告(見本院卷一第397頁
09)、系爭計畫案之計畫書(見同卷第399-515頁)、系爭
10 計畫案之細部計畫書圖(見同卷第517頁)、104年10月23
11 日函及檢送之公告系爭計畫案之樁位公告圖、樁位圖及樁
12 位坐標表等資料(見訴願卷第257-260頁)、都發局邀集
13 捷運局、土地開發總隊於104年11月19日辦理系爭計畫案
14 之新釘樁、指樁會勘之會勘紀錄(見發回本院更審前審理
15 卷，下稱「更審前本院卷」第402頁)、土地開發總隊與
16 都發局104年12月8日至系爭土地為涉及不同使用分區逕為
17 分割案之會勘紀錄(見同卷第405頁)、104年12月23日就
18 系爭土地涉及不同使用分區逕為分割案之指樁會勘紀錄(見
19 同卷第403頁)、標示原告對系爭土地所有權之土地登
20 記謄本(見訴願卷第19-20頁)等在卷可供查對屬實。

21 (二) 如爭訟概要欄(二)所載之事實，有土地開發總隊105年1
22 月26日函及檢送之資料(見更審前本院卷第411-424頁)
23 、對原告通知原處分分割系爭土地規制內容之權利書狀換
24 發通知書(見同卷第45-47頁)、原告對系爭土地及換發
25 分割後6、6-2地號土地所有權狀(見同卷第261-263頁，
26 分割後6-3、6-4地號土地為供捷運場站與道路使用之交通
27 用地，業經徵收歸為國有)、分割後6、6-2、6-3、6-4等

01 地號土地之土地使用分區查詢圖（見訴願卷第142頁）、
02 訴願決定書（見更審前本院卷第35-44頁）等存卷可供佐
03 證為真。

04 七、爭點：被告依土地開發總隊105年1月26日函檢送逕為分割相
05 關資料及臺北市政府地政局土地開發總隊暨各地政事務所辦
06 理逕為分割與登記案件注意事項（下稱「注意事項」）規定
07 ，以原處分將系爭土地辦竣分割登記為分割後6、6-2、6-3
08 及6-4等地號土地，是否違法？

09 八、本院的判斷：

10 （一）應適用的法令及法理的說明

11 1.土地登記，依土地法第2編地籍編及其中第36條第2項、第
12 37條第1項規定可知，是為整理地籍而將土地及建築改良
13 物之所有權與他項權利予以登記之程序，且土地登記經由
14 公告或提供閱覽之公示方式，使權利人或第三人得予查知
15 ，亦寓有確保土地及建築改良物等不動產交易安全之目的
16 。同法第37條第2項規定：「土地登記之內容、程序、規
17 費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中
18 央地政機關定之。」內政部依上開規定之授權，訂定土地
19 登記規則，綜合該規則第27條至第29條規定可知，土地登
20 記依其發動方式不同，分為申請登記、逕為登記及囑託登
21 記三類，其中所稱逕為登記，是登記機關為執行土地政策
22 或為整理地籍，基於職權直接所為之登記。又同規則第28
23 條第1項第5款、第2項前段規定：「（第1項）下列各款應
24 由登記機關逕為登記：……五、其他依法律得逕為登記者
25 。（第2項）登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通
26 知登記名義人。……」

27 2.綜合都市計畫法第32條、第15條第1項第4款、第22條第1

項第3款等規定可知，都市計畫得劃定土地使用分區，且都市計畫範圍內土地究屬何使用分區，並受何等使用之管制，是因都市計畫之發布實施而發生及確認。同法第23條第3項又規定：「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。」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。……」綜合可知，細部計畫發布實施後，應辦理地籍分割測量及其相關作業，其目的包括藉此釐清都市計畫所規劃之不同使用分區在土地上之分界線，並按都市計畫對都市範圍內土地使用之分區，辦理分割登記，使土地之地籍與所受都市計畫法令規範的用途得以單純合一，達成土地登記制度整理地籍的效果。

3. 都市計畫法第23條第4項規定：「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。」依此規定授權訂定之行為時都市計畫樁測定及管理辦法第7條第1項規定：「直轄市、縣(市)(局)政府、鄉、鎮、縣轄市公所，應於都市計畫樁測釘並經檢查校正完竣後30天內，將都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位座標表公告30天，並將公告地點及日期登報周知，公告期滿確定。」第38條規定：「都市計畫樁豎立完竣，並經依第7條規定公告確定後，直轄市、縣(市)(局)政府工務(建設或都市計畫)單位除

應將樁位座標表、樁位圖、樁位指示圖及有關資料送地政單位外，並應實地完成樁位點交作業，據以辦理地籍逕為分割測量。」又臺北市政府為維護臺北市都市計畫樁之完整與精度，保障公私權益，訂定臺北市都市計畫樁測定及管理要點，行為時該要點第5點(五)規定：「實施本市山坡地開發建築要點地區及住宅區分類界線，由本府地政處土地開發總隊提供地籍抄圖，經發展局轉套繪確定後，檢還據以分割。」另為有效執行都市土地逕為分割與登記案件、提升測量方法及逕為分割與登記成果品質，並確保土地所有權人之權益，臺北市政府地政局訂定注意事項，該注意事項針對土地開發總隊需辦理逕為分割時，為「應核對圖說樁位資料、查閱地籍正圖等資料、清查並會同現場指告樁位及用地範圍；查明確認後，以圖根點、實地可靠地籍界址點及都市計畫樁位為依據，決定都市計畫公共設施用地及土地使用分區界線在地籍圖上之位置；應依地籍測量實施規則相關規定整理逕為分割複丈原圖並計算面積；於逕為分割成果確定後，應即函送轄區地政事務所辦理標示變更登記」等規範（見注意事項第2-4、8、9點規定），針對各轄區地政事務所，為「接獲逕為分割成果時，應收件、配件、檢查相關成果資料並核對地籍圖、登記資料，逕為分割成果經審核無誤後，辦理標示變更登記；辦竣後，通知權利人辦理書狀換發事宜」等規範（見注意事項第10、11點規定）。由此可見，臺北市政府都市計畫權責機關即都發局在細部計畫發布實施並豎立都市計畫樁、計算坐標之後，除應將樁位座標表、樁位圖、樁位指示圖及有關資料送地政單位外，並應實地完成樁位點交作業，據以辦理地籍逕為分割測量。承辦測量事務之土地開發總

01 隊則應核對、查閱圖說樁位、地籍正圖等資料，現場清查
02 並會同查明確認，以圖根點、實地可靠地籍界址點及都市
03 計畫樁位等為依據，決定都市計畫土地使用分區界線在地
04 籍圖上之位置，依地籍測量實施規則相關規定，整理逕為
05 分割複丈原圖並計算面積，將應逕為分割相關資料函送轄
06 區地政事務所辦理逕為分割登記，再由地政事務所通知權
07 利人辦理逕為分割登記後之書狀換發事宜。則地政事務所
08 依此辦理之土地逕為分割登記是否合法，應視其登記內容
09 與都市計畫對各土地使用分區之劃分是否一致而定。

10 (二) 原處分對系爭土地之逕為分割登記合法有據：

11 1. 經查，由卷附土地開發總隊至系爭土地依都發局按系爭計
12 畫案指樁所檢測之地籍抄圖（見本院卷二第253頁），與
13 系爭計畫案之計畫書內所附LG01車站變更計畫內容表
14 及後附該車站計畫圖（見本院卷一第409-410頁），以及
15 系爭計畫案之細部計畫圖（見同卷第517頁）、系爭計畫
16 案主要計畫圖縮小尺寸翻拍彩色影本（本院卷二第313頁
17 ）相比對可知，系爭土地依系爭計畫案公布之都市計畫圖
18 上的土地使用分區規劃，該同一筆土地上的確標註有「住
19 」、「商」、「交」依序為住宅區、商業區、交通用地等
20 3種使用分區之劃分，其中捷運車站使用之交通用地部分
21 （即南海路、南昌街東北角部分），是由原商業區範圍土
22 地內變更其使用分區管制用途而來，並未使用到系爭土地
23 靠西北側臨南昌路原屬住宅區用地部分。

24 2. 參照卷附土地開發總隊與都發局104年12月8日、23日至系
25 爭土地現場之會勘紀錄（見更審前本院卷第405、403頁）
26 ，以及系爭計畫案公告之樁位公告圖、樁位圖及樁位坐標
27 表等（見訴願卷第259-260頁），可知都發局的確是依系

爭計畫在系爭土地上所公告前述各土地使用分區之樁位坐落情形，指示土地開發總隊辦理各使用分區分界線之樁位點檢測，並由土地開發總隊測量後製成逕為分割依據之地籍抄圖（見更審前本院卷第423頁、本院卷二第253頁）。且卷附系爭都市計畫案計畫圖、樁位公告圖、樁位圖、樁位坐標表等，均標示有比例尺，可精確換算圖上規劃各使用分區範圍，以及現實上在土地之界線，而得據以辨別系爭計畫案對系爭土地使用分區的分界情形，土地開發總隊依此圖示，及會同都發局至現場指樁結果，檢測製成分割測量成果、計複丈原圖、複丈處理結果清冊、土地逕為分割清冊、地籍抄圖、都市計畫樁位坐標表等資料，當具有憑信之基礎。被告依此等檢送資料，以原處分對系爭土地逕為分割，且參照在卷權利書狀換發通知書所載系爭土地逕為分割結果（見更審前本院卷第45-47頁），分割後6、6-2、6-3、6-4地號各土地之面積及土地使用分區，與土地開發總隊按系爭計畫案書圖、樁位坐標檢測後之土地逕為分割清冊顯示應為分割之面積（見同卷第421頁），以及系爭計畫圖（見本院卷一第517頁、本院卷二第255頁）、地籍抄圖（見本院卷二第253頁）對比後所顯示之土地使用分區狀況，也相互吻合。而分割後6地號土地，依土地開發總隊按系爭計畫案測繪之地籍抄圖，其使用分區就是註記為「住三」之第三種住宅區無誤。再者，由在卷之複丈處理結果清冊顯示，系爭計畫分割後6-3、6-4地號交通用地之土地面積總和992平方公尺部分，的確是由分割前系爭土地分割而來。

3.原告提出仰德大樓1樓及地下1樓買賣契約（見更審前本院卷第48-59頁）及建物登記謄本等（見訴願卷第17頁），

01 佐證其所有仰德大樓1樓及地下1樓經營停車場部分，是在
02 丙棟建物內，經本院受命法官至系爭土地現場履勘結果，
03 確實位在分割後6地號土地之上，分割後使用分區編為住
04 宅區；至於分割後6-2地號呈L形狀範圍之土地，為商業區
05 土地，現狀上則有L形仰德大樓建物（甲、乙棟）建物，
06 建物體大致與分割後6-2土地範圍相當，惟分割後6-2土地
07 地界是依系爭計畫案之羅斯福路、南海路道路境界線為基
08 準，向內進深30公尺劃設為商業區，並非以既有L形大樓
09 使用範圍為基準，此經土地開發總隊在履勘現場陳述明確
10 ，與卷附前述土地開發總隊會勘現場依系爭計畫案計畫圖
11 、樁位圖等劃設分割後6-2地號土地地界之情形，也相映
12 證，可信為真。另分割後6-3地號土地作捷運工程交通用
13 地，分割後6-4地號土地則為落實都市計畫規劃南海路路
14 寬要求，而將系爭土地退縮一部分編為南海路道路使用之
15 道路用地，兩交通用地連同分割後6、6-2地號等4筆土地
16 總和，就是分割前系爭土地等情，也經本院勘驗明確，並
17 為兩造及輔助參加人當場肯認無誤，有勘驗筆錄存卷為憑
18 （見本院卷二第187-199頁）。

19 4.承上可知，原處分的確是依都市計畫法第23條第3項、平
20 均地權條例施行細則第3條第1項、行為時都市計畫樁測定
21 及管理辦法第38條、土地登記規則第28條第1項第5款等規
22 定，按核定公告實施之系爭計畫案對系爭土地之使用分區
23 規劃，作成土地逕為分割及登記，經核於法並無違誤。原
24 告主張原處分對系爭土地分割欠缺依據，且分割後6-3、6
25 -4地號土地非由分割前系爭土地分割而來，原處分草率分
26 割等語，與事實不符，均不可採。

27 5.原處分將系爭土地逕為分割所依據者，為系爭計畫案之細

部計畫圖、樁位圖對系爭土地之使用分區規劃，已如前述，而對於細部計畫樁位測定不服者，本得提起訴願、撤銷訴訟以資救濟，此經司法院釋字第273號解釋甚明。亦即，依都市計畫細部計畫公告之樁位測定，屬行政機關單方就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之行政處分；原告對之不服者，本得提起訴願、行政訴訟以資救濟。但其自承未曾對系爭計畫案細部計畫之樁位測定處分提起訴願或行政訴訟（見更審前本院卷第391頁筆錄），則系爭土地樁位測定處分所生界定該土地應受系爭計畫使用分區管制之位置與範圍的具體規制性法律效果，已發生形式存續力，原告對其合法性已不得再予爭執，且依都市計畫法第23條第3項、平均地權條例施行細則第3條第1項、行為時都市計畫樁測定及管理辦法第38條、土地登記規則第28條第1項第5款等規定，原處分必須依該樁位測定處分所界定系爭土地之各使用分區位置與面積範圍，辦理逕為分割登記，以使地籍狀況與所受都市計畫規範用途得以單純合一，已經本院說明如前，故該界定系爭土地使用分區位置與範圍之樁位測定處分，對原處分而言，已具有行政處分的構成要件效力，不僅原處分機關之被告，包括本院於本件針對原處分之司法審查，也不得再對系爭計畫案細部計畫之使用分區規劃與樁位測定處分之規制內容，另為審究而作成相反之認定。因此，在系爭計畫案之前，歷次都市計畫，包括45年計畫案、67年計畫案、75年計畫案、84年計畫案等，是否對丙棟建物坐落系爭土地範圍均規劃為住宅區使用，土地其他範圍是否為商業區，其大小範圍如何，界線如何認定，當時系爭土地是否整筆均為商業區等問題，均不影響原處分合法性

之判斷，自無庸予以審究。況本院受命法官於履勘現場當日，請都發局提供歷次都市計畫圖現場勘驗結果，確見系爭土地自臺北市政府工務局38年3月編制、45年公告之45年計畫案起，就混有住宅區與商業區兩使用分區，且只有臨開闢為羅斯福路、南海路進深約30公尺部分為商業區，其後67年計畫案、75年計畫案、84年計畫案等計畫圖上，也均顯現此情，有該次勘驗筆錄與勘驗所見各計畫圖公告、計畫圖在系爭土地部位放大與圖例照片等附卷可查（見本院卷二第195-197、219-247頁）。因此，系爭計畫案計畫書內所附臺北市政府回應原告陳情說明，雖稱系爭土地上供捷運設施使用而變更為交通用地部分，不影響現有停車場建物之使用，交通用地變更範圍外土地仍維持原使用分區等語（見本院卷一第421、423頁），然對照卷內系爭計畫案之細部計畫圖（見同卷第517頁），該交通用地範圍的確是由既往都市○○○○○路線商業區用地部分變更而來，未涉及歷來都市計畫規劃為住宅區使用之範圍，故臺北市政府上開陳情回應，並無肯認系爭土地以往僅作商業區使用之意思。原告主張臺北市政府在計畫說明會上表示此次變更是將系爭土地由商業區部分變更為交通用地，故系爭土地原只有商業使用單一用途，卻遭系爭計畫案及原處分憑空將之分割為不同使用分區等語，核與事實有違，也不可採。

6. 至於原告所提土地使用執照及稅單之記載，分別為建築主管機關依建築法核發之建築物使用許可，及稅捐稽徵機關關於稅目之認定，與都市計畫對於系爭土地使用分區規劃有別，並無從據以認定系爭土地依系爭計畫案之規劃，只有單一商業使用，也無從為原告有利證明，不能以此認定

原處分違法。

(三) 綜上所述，原告主張各節，均不可採。原處分認事用法，核無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請判決如其聲明所示，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘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，末予敘明。

九、判決結論：本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中華民國 109 年 5 月 14 日

臺北高等行政法院第五庭

審判長法官 張 國 勳

法官 楊 坤 樵

法官 梁 哲 瑋

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，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。

三、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241條之1第1項前段）

四、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1項但書、第2項）

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 109 年 5 月 14 日
書 記 官 林 苑 珍