

彰化縣政府訴願決定書（案號 105－105）

府法訴字第 1050010334 號

訴 願 人：○○○

地址：○○市○區○○路○號

原處分機關：彰化縣溪湖鎮公所

訴願人因解除套繪管制事件，不服原處分機關 104 年 9 月 30 日彰溪福建字第 1040014303 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣案外人○○○起造本縣○○鎮○○里○○路○段○○號農舍，領有(69)溪鎮建都(使)字第 11792 號使用執照，系爭農舍坐落基地業經地主出具土地使用權同意書，並經套繪管制在案，其中包含訴願人所有坐落○○鎮○○段○○○地號土地（下稱系爭土地），係經臺灣彰化地方法院民事判決分割自○○鎮○○段○地號土地（重測前：○○○段○○小段○地號）；嗣訴願人分別於 104 年 3 月 26 日、104 年 5 月 6 日（原處分機關收文日）向原處分機關申請解除套繪管制，原處分機關以 104 年 5 月 11 日彰溪福建字第 1040007067 號函、104 年 6 月 4 日彰溪福建字第 1040008737 號函請本府釋疑，本府則以 104 年 5 月 15 日府建營字第 1040159347 號函、104 年 6 月 17 日府建營字第 1040189632 號函復原處分機關，原處分機關遂據此以 104 年 6 月 24 日彰溪福建字第 1040009550 號函否准訴願人所請，然訴願人復於 104 年 9 月 9 日向原處分機關提出申請，原處分機關仍以 104 年 9 月 30 日彰溪福建字第 1040014303 號函予以否准，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- (一) 原處分機關於 69 年時未查明法定要件即逕行核發系爭農舍建築執照及使用執照，且其中他人所有坐落○○段○○地號（重測後：○○段○○地號）土地漏未註記套繪管制，原處分機關於 104 年 9 月 30 日始函請溪湖地政事務所補註記，並就本人所有坐落○○鎮○○段○○○地號土地逕行加諸註記套繪管制之責任，實已侵害本人財產權，具有重大明顯瑕疵，應屬無效。
- (二) 我方依重測後基地全部面積合計為 18,130 平方公尺，已達 0.25 公頃，符合解除套繪管制規定，且原處分機關已承認他人所有坐落○○段○地號土地案在套繪時或有疏漏，故本案建築基地面積之計算顯有錯誤。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 系爭土地係經法院判決分割○○段○○地號土地（重測前：○○○段○○小段○地號）而來，農舍起造人提供土地使用權同意書及相關文件向原處分機關申請核發建築執照及使用執照，原處分機關依據「實施區域計畫地區建築管理辦法」及「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」等規定准予核發，系爭土地因此受有套繪管制在案，並無訴願人所稱未註記套繪管制之情形；另，他人所有坐落○○段○○地號（重測後：○○段○○地號）土地於套繪管制時或有遺漏，然本所已函送該筆地號土地資料予溪湖地政事務所補辦套繪管制註記，併予敘明。
- (二) 系爭土地不因法院判決強制分割即可解除套繪，依據內政部函釋意旨，已興建農舍之農業用地若經法院判決分割確定，自得檢附法院確定判決逕向地政機關辦理分割，然其套繪及解除管制事宜，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條規定辦理，以落實農業發展條例第 18 條第 4 項之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施工或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，造成農舍與坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。

理由

- 一、按「直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造冊列管，同時將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並副知該府農業單位建檔列管。已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：
一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。前項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。」農業用地興建農舍辦法第 12 條定有明文。
- 二、次按「…本部 74 年 7 月 17 日 74 台內營字第 330722 號函說明二所示：『按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，並不以登記為要件。此有最高法院 43 年台上字第 1016 號、51 年台上字第 2641 號判例可稽。…』」爰已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，以落實農業發展條例第 18 條第 4 項『已申請興建農舍之農業用地不得重複申請』之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。」、「…其符合規定比例之多筆農地面積應達 0.25 公頃以上，其餘超出規定比例之

農地，得依變更使用執照程序申請解除套繪列管。…」內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函、內政部營建署 103 年 3 月 19 日營署建管字第 1032904856 號函意旨可資參照。

三、經查，系爭農舍係坐落○○鎮○○○段○○小段○○○地號（重測前）土地，並合併○○鎮○○○段○○小段 2、2-16、2-17、2-18、2-19、2-22、2-23 地號及○○段 867 地號（重測前）等土地依持分比例面積使用，建築基地面積總計為 2497.83 平方公尺，此有系爭農舍使用執照、土地使用權同意書及竣工圖等相關文件資料可稽，訴願人所有系爭土地係經臺灣彰化地方法院民事判決分割自其中○○鎮○○○段○○小段 2 地號土地（即重測後：○○鎮○○○段○○地號土地），係與系爭農舍坐落土地合併使用之土地，業經套繪管制在案，此有土地登記第二類謄本及相關土地建物查詢資料可稽；嗣訴願人向原處分機關申請解除套繪管制，參照前揭內政部函釋意旨，已興建農舍之農業用地雖經法院判決共有物分割確定，然其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，本件原處分機關遂函請本府釋疑系爭規定之農業用地面積應如何審認，本府 104 年 5 月 15 日府建營字第 1040159347 號函復略以「…其農業用地係應符合規定比例及合計達 0.25 公頃以上，超出規定比例之農業用地始得依前開規定辦理變更使用執照解除套繪列管。」原處分機關復函請本府釋疑本件申請是否符合前開說明而得辦理解除套繪列管，本府 104 年 6 月 17 日府建營字第 1040189632 號函復略以「…有關本府前揭函所稱超出規定比例之農地係指原核發執照時取得土地權利證明文件之建築基地為限…」，查系爭農舍使用執照基地面積欄位載明係 2497.83 平方公尺，且參照前開土地使用權同意書、竣工圖及原處分機關 104 年 9 月 30 日彰溪福建字第 1040014303 號函說明三「…依台端所附竣工圖所示，土地使用面積共計 2497.83 平方公尺(含頂寮段 867

地號面積：2299 平方公尺)…」等內容可知，本案土地使用面積之計算業已包含他人所有坐落頂寮段 867 地號之土地面積，僅係該筆土地當時漏為套繪管制註記（業經原處分機關函請溪湖地政事務所補辦註記）；又參照前揭農業用地興建農舍辦法規定及本府 104 年 6 月 17 日府建營字第 1040189632 號函意旨，農地面積之計算應以核發執照時取得土地權利證明文件之建築基地為限，是參照系爭農舍使用執照、土地使用權同意書及竣工圖等內容可知，系爭農舍土地使用面積依持分比例計算即為 2497.83 平方公尺，小於 0.25 公頃，不符合前揭農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項第 3 款規定及內政部函釋意旨，原處分機關以 104 年 9 月 30 日彰溪福建字第 1040014303 號函否准訴願人解除套繪管制之申請，依法即無不合，應予維持；至訴願人所述原處分機關於基地面積計算上顯有錯誤、基地面積應以重測後地號土地之全部面積合併計算等主張，尚難憑採，併此敘明。

四、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 蕭文生

委員 張奕群

委員 林宇光

委員 常照倫

委員 李玲瑩

委員 葉玲秀

委員 陳坤榮

委員 蔡秀男

委員 魏平政

委員 黃耀南

委員 楊瑞美

委員 林浚煦

中 華 民 國 105 年 2 月 2 日

縣 長 魏 明 谷

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起2個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路99號）