

彰化縣政府訴願決定書（案號 102—203）

府法訴字第 1020005149 號

訴 願 人：○

地址：○縣○鎮○路○段○號

原處分機關：彰化縣二林地政事務所

訴願人因建築物分割事件，不服原處分機關 96 年 1 月 22 日二地資字第 6240 號分割登記所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願不受理。

事 實

緣案外人○原所有○地號土地，使用分區為特定農業區丁種建築用地，並於 82 年間於其上建築○建築物（門牌：○，下稱原○建號建物）取得使用執照在案，嗣於 96 年 1 月 22 日向原處分機關申請將原○建號建物分割為○號建築物（門牌：○號，下稱系爭○建號建物）及○建築物（門牌：○號，下稱系爭○建號建物）。訴願人於 100 年 12 月 25 日購買系爭○建號建物並辦妥移轉登記後，以原處分機關 96 年 1 月 22 日二地資字第 6240 號所為之建築物分割處分有違法不當之處，向本府提起本件訴願，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）坐落於本縣○之建物分割一案，內政部 91 年 10 月 16 日台內地字第 0910013138 號函旨在對○號之丁種建築用地申辦建築物分割之解釋，而二林地政事務所於 96 年辦理有關○號丁種建築用地建物分割時，並未再向內政部申請解釋。惟於內政部 92 年 3 月 20 日台內營字第 0920085154 號修正建築技術規則建築設計施工編部分條文，其中第 271 條規定，廠房樓地板面積不得小於 150 平方公尺；另第 257 條規定工廠內建築物設有 2 座以上直通樓梯。則本

件原本樓地板面積為 89.01 平方公尺，已不足法定面積，怎可再分割？又原本○建物內有 2 座直通樓梯，怎能再分割成單棟單梯呢？內政部 92 年 3 月 20 日之修正條文施行在先，而二林地政事務所辦理之建築物分割於 96 年始申辦。怎沒請示內政部，依循 92 年 3 月 20 日之新條文辦理？

(二) 工業住宅，根據臺灣省畸零地使用規則，住宅面寬最小 7 公尺。二林鎮公所敘述，本建案於 80 年申請興建，當時法規並不完整，導致建商提早申編門牌與○號，對於基地面寬之限制，加上工業住宅規定限工廠用途，再加上 92 年台內營字第 0920085154 號之 271 條，作業廠房樓地板面積不得小於 150 平方公尺，諸多限制。為何建物可以分割？二林地政事務所疏於權責，更沒從嚴審核，讓買方買下單棟單地號單門牌之房子，而工業住宅限制頗多，蒙受損失，特提此訴願。

(三) 二林地政事務所提到當時建築物所有權人為○，係於 96 年 1 月 23 日分割登記完竣，為何辦事效率如此之快？且未審核當時之修正條文有否恰當辦理，其過程甚是可議？

(四) 內政部修訂之第 14 章工廠類建築物第 271 條文，其條文應是任何機關都必須遵守，為何與地政無關？丁種工業建築用地，○還有剛竣工位於荊桐之工業住宅，其面寬都是 7 米，為何只有○之工業住宅面寬只有 4.4 米呢？內政部 91 年 10 月 16 日台內地字第 0910013138 號函真的永久生效嗎？有新法規新條文就必須依新條文法規辦理才對。否則新條文到底給誰遵守云云。

二、答辯意旨略謂：

(一) 「登記機關受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，…」為地籍測量實施規則第 210 條所明定，本案本所受理原建物所有權人○先生，於 95 年 12 月 12 日二建測字第 532、533 號申請書辦理複丈之申請，並依地籍測量實施規則第 288 條之規定：「辦理建物分割，應以已辦畢所有權登記，法令並無禁止分割，及已經增編門牌號或所在地址證明，且其

分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁之建物為限」辦理，複丈後並依規定製作建物測量成果圖，並於 96 年 1 月 22 日二地資字第 6240 號辦理建物登記，並無不符。

- (二) ○地號因屬丁種建築用地，地上建物分割時，本所即因地籍測量實施規則第 288 條建物分割規定與「台灣畸零地使用規則」所規定丁種建築用地所限制之寬度滋生疑義，分割時即專案函請示鈞府，並奉內政部 91 年 10 月 16 日台內地字第 0910013138 號函核復：「…丁種建築用地使用執照，似受前「台灣畸零地使用規則」建築基地寬度及前台灣省政府建設廳 82 年 10 月 5 日 82 建四字第 48131 號限制乙節，經查所提上開之限制，尚與地籍測量實施規則第 288 條所稱法令禁止之情形無涉」。(如附件二)是以，本所受理○鎮○段○、○建號分割案與上開案件完全一致，比照上開解釋函辦理建物分割，並無違誤。
- (三) 另訴願人陳訴建物分割後，致使購買人誤認為一般住宅一事，此部分購買人可至地政機關申請地籍謄本及建物謄本查證，其土地謄本中有記載土地使用類別為特定農業區丁種建築用地，建物謄本及建物所有權狀亦有記載建物主要用途為廠房、倉庫、辦公室、單身員工宿舍，不能因購買後有使用之疑義而歸責於地政機關。
- (四) 訴願人陳為：「本所未依建築技術規則建築設計施工編第一四章工廠類建築物第 271 條：作業廠房樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。與其附屬空間應以防火牆或防火樓板及甲種防火門窗區劃用途，同時能個別通達避難層或地面或樓梯口之規定辦理。」上開規定係規範建築物之建築情形，與建物申請分割無涉云云。

理 由

- 一、訴願人雖非 96 年 1 月 22 日二地資字第 6240 號原○建號建物分割之申請人，惟訴願人為系爭○建號建物之買受人並辦妥所有權宜轉登記，而系爭○建號建物係由原○建號建物所分割，則訴願人對於原處分機關所為建築物分割登記之行政處分，應認有法律上利害關係，而得提起本件訴願，合先敘明。

- 二、按「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。但自行政處分達到或公告期滿後，已逾三年者，不得提起。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：二、提起訴願逾法定期間或未於第五十七條但書所定期間內補送訴願書者。」訴願法第 14 條第 1 項及第 2 項、第 77 條第 1 項第 2 款定有明文。
- 三、查本件訴願人對原處分機關 96 年 1 月 22 日二地資字第 6240 號函所為處分而提起本件訴願，惟查上開處分係於 96 年間做成，而訴願人遲至 101 年始提出訴願，顯已逾處分達到或公告期滿後三年之訴願法定期間。是以，揆諸首揭條文規定，訴願人提起本件訴願，尚非法之所許，自不應受理。
- 四、再者，按「已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。」、「建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，登記機關據以辦理建物標示變更登記。」、「建物因改建、增建、分割或合併等申請複丈完成後，登記機關應將變更前後情形分別繪製建物位置圖及平面圖。」、「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」於地籍測量實施規則第 288 條、第 295 條、第 296 條及土地登記規則第 7 條定有明文。
- 五、次按「主旨：貴府函為○上之丁種建築用地建築申辦建物分割乙案，復請查照。說明：…二、…貴府函為旨開建物編列兩個門牌且有牆壁隔離，似可辦理建物分割，惟其為丁種建築用地使用執照，似受前『臺灣省畸零地使用規則』建築基地寬度及前臺灣省政府建設廳 82 年 10 月 5 日八二建四字第 48131 號函限制乙節，經查所提上開之限制，尚與地籍測量

實施規則第 288 條所稱法令禁止分割之情形無涉，是以本案仍請貴府依該實施規則之規定，本於職權，自行核處。」內政部 91 年 10 月 16 日台內地字第 0910013138 號亦著有函釋。經查原處分機關於 95 年依申請人○申請所提憑之分割圖、使用執照、設計圖等相關資料辦理建物測量，後於 96 年間依申請人○所提建物分割及標示變更登記之申請，審酌建物所有權狀、使用執照及相類似事實之前揭內政部 91 年 10 月 16 日函釋辦理分割登記，於法並無不符。

六、至訴願人所述原處分機關辦理建物分割時，並未再向內政部申請解釋及原處分機關之分割不合法令，並援引 92 年 3 月 20 日修正之建築技術規則建築設計施工編第 271 條規定：「作業廠房樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。與其附屬空間應以防火牆或防火樓板及甲種防火門窗區劃用途，同時能個別通達避難層或地面或樓梯口。」及臺灣省畸零地使用規則第 3 條規定：「本規則所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達左列規定者：一、一般建築用地：基地情形：正面路寬 7 公尺以下/使用區域或使用地別：丁種建築用地及工業區：最小寬度 7 公尺，最小深度 16 公尺。」為依據一節。按有關建築使用管理事項業經原處分機關依相同事實之內政部函釋辦理，非原處分之地政機關得審究範圍。訴願人所陳容有誤解，核無足採。至訴辯雙方其餘主張，因不影響本件訴願決定之結果，不再一一論述，併予敘明。

七、據上論結，本件訴願不受理，爰依訴願法第 77 條第 1 項第 2 款規定，決定如主文。

訴願審議委員會 主任委員 楊 仲(請假)

委員 溫豐文(代理)

委員 呂宗麟

委員 李玲瑩

委員 林宇光

委員 陳廷墉
委員 張富慶
委員 張奕群
委員 簡金晃
委員 楊瑞美
委員 白文謙

中 華 民 國 102 年 4 月 11 日

縣 長 卓 伯 源

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：台中市南區五權南路 99 號)