

## 調 查 意 見

一、有關彰化縣鹿港地政事務所辦理鹿港鎮洛津段 00 號地號共有基地分割登記案件，於法並無不合。惟關於建築基地法定空地分割辦法第 5 條、第 6 條規定執行衍生之問題及疑義，宜請內政部會商有關機關研議檢討改善：

(一)依建築基地法定空地分割辦法第 6 條規定：「建築基地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理」，又內政部 75 年 10 月 4 日台(75)內地字第 440706 號函釋：「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一效力。為鄉鎮市調解條例第 24 條第 2 項明定。本案民事調解，依前揭規定，既與民事確定判決有同一效力，除經當事人提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，自可依建築基地法定空地分割辦法第 6 條規定辦理。」合先敘明。

(二)查有關鹿港鎮洛津段 00 號地號土地分割登記，係由土地所有權人林 00、林 00、洪 00 等 3 人持臺灣高等法院臺中分院 90 年 10 月 5 日之和解筆錄分別於 91 年 1 月 15 日及 91 年 1 月 29 日向鹿港地政事務所申辦土地分割複丈、和解共有物分割登記及基地號變更登記。經該所依民事訟訴法第 380 條第 1 項：「和解成立者，與確定判決有同一效力」之規定，認符合建築基地法定空地分割辦法第 6 條規定要件及內政部 75 年 10 月 4 日台(75)內地字第 440706 號函釋要旨，據以辦理分割登記。

(三)至於內政部 90 年 5 月 2 日台(90)內中地字第 9006983 號函釋：「持憑法院和解筆錄申辦...共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之」。

經查上開函釋係就個案疑義所為之釋示，並於 90 年 5 月 2 日函復新竹縣政府，嗣經內政部彙整 90 年版地政法令彙編時，經檢討認其內容妥適可行後，始納入該部 90 年 12 月版地政法令彙編，經以 91 年 2 月 18 日台內地字第 09100625785-2 號函送彰化縣政府，並由該府以 91 年 3 月 7 日府地籍字第 09100401840 號函轉送各所，顯見上開函釋之下達係本案申辦日期之後。且參酌司法院大法官釋字第 287 號解釋：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，固應自法規生效之日起有其適用。惟在後之釋示如與在前之釋示不一致時，在前之釋示並非當然錯誤，於後釋示發布前，依前釋示所為之行政處分已確定者，除前釋示確有違法之情形外，為維持法律秩序之安定，應不受後釋示之影響。」意旨，本案鹿港地政事務依民事訴訟法第 380 條第 1 項：「和解成立者，與確定判決有同一效力」之規定，認符合建築基地法定空地分割辦法第 6 條規定要件及內政部 75 年 10 月 4 日台(75)內地字第 440706 號函釋要旨，據以辦理分割登記，並無不合。

- (四)另依建築基地法定空地分割辦法第五條：「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件」，及同辦法第六條：「建築基地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理」規定。則同一性質案件，如無法依第五條規定辦理建築基地分割時，當事人循訴訟程序訴請法院判決分割或於法院成立調解、和解，申請人亦得依法辦理分割，將易造成違反建築法令建造完成之建物亦可申請建築基地分割之漏洞。因此，內政部於

82年3月25日即以台內營字第8274294號函表示：除將研修建築基地法定空地分割辦法外，並請司法院轉請各級司法機關於受理建築基地分割訴訟案件時，參酌建築物合法性與建築基地之空地比，以防止建築基地法定空地分割辦法第5條、第6條規定執行時發生偏差。嗣於95年10月24日再以台內營字第0950806281號函，請各縣市政府調解委員會於受理法定空地分割之民事調解事件時，審酌建築基地法定空地分割辦法有關規定。爰此，關於上開辦法第5條、第6條規定執行衍生之問題及疑義，宜請內政部會商有關機關研議檢討改善。

(五)綜上，有關彰化縣鹿港地政事務所辦理鹿港鎮洛津段00號地號共有基地分割登記案件，於法並無不合。惟關於建築基地法定空地分割辦法第5條、第6條規定執行衍生之問題及疑義，宜請內政部會商有關機關研議檢討改善。

二、彰化縣政府依鹿港鎮洛津段00號-1地號土地所有權人92年7月28日之申請，經審查合格後，核發建造執照及使用執照，依法並無不合：

(一)查91年間，鹿港鎮洛津段00號-1地號土地所有權人洪00以無權占有對鄭00提起拆屋還地訴訟，案經法院判決洪00勝訴確定，鄭00應將坐落彰化縣鹿港鎮洛津段00號-1地號土地上之建物拆除，並將土地交還原告。嗣經彰化地方法院拆除499-1地號土地上建物並以92年6月6日92民執壬字第3534號公告將土地點交予洪00，洪00即於92年6月13日檢具彰化地方法院上開公告，向鹿港地政事務所申辦鹿港鎮洛津段303建號部分滅失登記，經該所依土地登記規則第31條及地籍測量實施規則第292條派員實地丈量後，辦理該建號坐落同段

499-1 地號土地上之建物部分滅失登記。

(二)92 年 7 月 28 日，該地號土地所有權人洪 00 向彰化縣政府申請建照，因鹿港鎮洛津段 00 號-1 地號土地屬商業區，面前道路寬度為 12 公尺，基地之寬、深度分別為 7.05 公尺×9.94 公尺，依彰化縣畸零地使用規則第 3 條規定，商業區正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺，基地最小寬、深度應為 4 公尺×15 公尺，惟另依同規則第 8 條第 1 項第 2 款：「面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度，地界曲折之基地非經整理，均不得建築。經彰化縣政府或委託辦理之鄉鎮市公所查勘認為該基地之最小面積已達規定寬度及深度者，周圍情形確實無法補足或整理，可供建築使用，並合於下列情形之一者，不在此限。…二、鄰接土地業已建築完成無法合併建築使用者。」規定。本案申請書依所附地籍套繪圖所示該基地鄰房皆已建築完成，依前開規定，得不受畸零地最小寬、深度之限制。另本案法定建蔽率為 80%，設計建蔽率為 76.17%；法定容積率為 240%，設計容積率為 235.15%。因此，彰化縣政府於 92 年 8 月 1 日核發 92 府建管字第 18775 號建造執照，並於完工後，於 93 年 3 月 4 日核發 93 府建（使）字第 3254 號使用執照。

(三)綜上，彰化縣政府依鹿港鎮洛津段 00 號-1 地號土地所有權人 92 年 7 月 28 日之申請，經審查合格後，核發建造執照及使用執照，依法並無不合。

三、鹿港鎮洛津段 00 號-1 地號基地建築物，所有權人於 96 年 12 月 19 日重新申請建照，該建築物並未違反鹿港福興都市計畫土地使用管制要點有關「退縮建築」之規定：

(一)按鹿港鎮洛津段 00 號-1 地號基地建築物，係經王

瑞泰於 96 年 9 月 20 日以買賣方式取得所有權，並於同年 12 月 19 日向彰化縣政府申請該棟建築物之拆除及併案申請建造執照，於完工後，並領得彰化縣政府 97 年 12 月 2 日 97 府建管字第 0970244915 號使用執照，合先敘明。

(二)有關該建築物於 96 年間重新申請建照時，應適用彰化縣政府 94 年 8 月發布實施之「變更鹿港福興都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）書」之規定辦理，依該計畫書所定第 17 條規定略以：「本計畫區之退縮建築規定如下：（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，及 1,000 平方公尺以上之建築基地，其退縮建築應依下表規定辦理：…。（二）前項規定以外地區，其退縮建築應依『彰化縣建築管理自治條例』等相關法令辦理」。查本案基地（位屬商業區）非屬實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區，且基地面積僅為 64.35 平方公尺，未達 1,000 平方公尺。因此，其退縮建築應依彰化縣建築管理自治條例第 19 條：「商業區、住宅區面臨 7 公尺以上計畫道路，應設置騎樓或無遮簷人行道。」規定辦理，本案已依規定留設騎樓，依法尚無違誤。

(三)綜上，鹿港鎮洛津段 00 號-1 地號基地建築物，所有權人於 96 年 12 月 19 日重新申請建照，該建築物並未違反鹿港福興都市計畫土地使用管制要點有關「退縮建築」之規定。

四、台灣彰化地方法院檢察署對於彰化縣鹿港鎮洛津段 00 號地號共有基地分割案件，經告發涉有犯罪嫌疑，案經該署查證後，認被告發之被告等人所涉部分均查

無不法，並詳述其認定之理由及證據，而以查無不法事證簽結，並無不當：

- (一)有關彰化縣鹿港鎮洛津段 00 號地號共有基地分割案件，經告發：該地號於 83 年間業已合照建築，領有合法共有使用執照，且未有足額之法定空地，依法不得分割，卻經以違法手段，辦理土地分割登記。共有人林 00、林 00、洪 00；代書楊 00；彰化縣鹿港地政事務所人員顏 00、蔡 00、施 00；彰化縣政府使管課人員莊 00、凌 00；及建築師林 00、連 00、陳 00 等人涉有犯罪嫌疑。
- (二)案經彰化地檢署查證後認為：
  - 1、依民法第 824 條第 1 項之規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。」；同法第 823 條第 1 項規定：「各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限」，本件共有人 3 人於台灣高等法院台中分院所為之和解筆錄，屬共有人之協議，並無虛偽、通謀欺騙法院之行為。
  - 2、共有人 3 人於台灣高等法院台中分院達成和解，並持上開和解筆錄於 91 年 1 月 25 日向彰化縣鹿港地政事務所申請辦理分割登記，該所依據建築基地法定空地分割辦法第 6 條之規定，辦理分割為 499、499-1、499-2 地號 3 筆土地，並無不法。
  - 3、92 年 7 月 28 日洪 00 以 499-1 地號土地向彰化縣政府申請建造執照，經該府委由建築師連 00、陳 00 審查，並由技士凌金生代為決行核准。該府認為 499-1 地號土地係洪 00 經台中高分院和解分割，復於 92 年 6 月間，向彰化地方法院提起拆屋還地之訴所取得，地上物已因法院之判決執行拆除，該拆除部分依內政部 86 年 4 月 10 日(86)

台內營字第 8602834 號函釋，免辦理拆除執照，已為獨立可建築之土地，並無所謂重複發照、空地重複使用、違反建築基地法定空地分割辦法之情事，且台灣高等行政法院 94 年訴字第 00261 判決亦同此認定。

4、另依彰化縣畸零地使用自治條例第 8 條之規定：499-1 地號之土地，其鄰接之 499 與 499-2 地號土地，皆已建築完成，以確實無法補足或整理，該土地已非屬畸零地。另經向彰化縣政府調閱「彰化縣政府分層負責明細表」建築管理課許可 5 樓以下非公有及非供公眾使用建築物得由第四層主辦人員決行，而所稱「建設局監印」係該府建設局收發文部分與凌金生無涉。

5、是本件所告發之被告等人所涉部分均查無不法。

(三)綜上，台灣彰化地方法院檢察署對於彰化縣鹿港鎮洛津段 00 號地號共有基地分割案件，經告發涉有犯罪嫌疑，案經該署查證後，認被告發之被告等人所涉部分均查無不法，並詳述其認定之理由及證據，而以查無不法事證簽結，並無不當。

五、有關鄭 00 於 90 年 1 月 29 日就台灣彰化地方法院 89 年度訴字第 544 號共有物分割事件提出抗告狀，彰化地方法院未予以處理，確有疏漏，惟該院後續已補行相關程序：

(一)查台灣彰化地方法院 89 年度訴字第 544 號分割共有物事件，由原告洪 00 於 89 年 5 月 24 日以林 00、林 00 為被告，起訴請求分割坐落彰化縣鹿港鎮洛津段第 499 地號共有土地。訴訟中，鄭 00 於 89 年 10 月 24 日具狀申請參加訴訟，其書狀繕本經送達兩造當事人後，其委任之代理人林春發於 90 年 1 月 5 日言詞辯論期日表示依民事訴訟法第 58 條規

定輔助二位被告，惟到場之當事人即原告及被告林00一致反對參加人參加訴訟，承辦法官乃於90年1月9日裁定駁回該參加訴訟之聲請，本案訴訟部分並辯論終結，定期於90年1月12日宣判。嗣鄭00於90年1月29日併以林00、林00之參加人名義，對駁回其參加訴訟之裁定及本案訴訟判決，具狀提起抗告及上訴狀，該院承辦書記官收受該狀後，發現狀載之具狀人真實與否似有疑問，經以電話詢問狀載名義人（即被告）林00、林00是否確有提出上訴？被告林00、林00均表示未提出上訴，並於90年2月19日具狀表示：其已於本件言詞辯論時，聲明不同意鄭00為輔佐參加訴訟人，今鄭00未經其同意，擅自以被告名義具狀聲明上訴，實非依2被告所為，爰此，特聲請撤回上訴等語。該院承辦書記官因認上開上訴及抗告書狀，係被冒名撰狀，具狀人有瑕疵，且被告林00、林00已正式具狀撤回上訴，認無再送法官批示之必要，故未送交承辦法官批示。因而，漏未就鄭00對駁回其參加訴訟裁定所提之抗告部分為處理。

(二)嗣該案判決部分因原告提出上訴，承辦書記官即於90年5月24日將全案卷證（含上開上訴及抗告狀正本及繕本），檢卷送台灣高等法院台中分院，案經台中高分院以90年台上字第270號分割共有物事件受理後，兩造於90年10月5日成立訴訟上和解。鄭00於93年6月25日提出和解無效聲請繼續審判狀，經台中高分院於93年7月23日以93年續字第1號分割共有物事件，裁定駁回其請求。鄭00不服該裁定，於93年8月6日再提起抗告，經最高法院於93年9月16日以93年度台抗字第715號裁定駁回其抗告確定。確定後，最高法院將



卷證檢還彰化地方法院，該院即於 93 年 11 月 3 日將上開鄭 00 於 90 年 1 月 29 日就被駁回參加訴訟裁定之抗告狀，函送台灣高等法院台中分院審理，經該院於 93 年 11 月 16 日以 93 年度抗字第 1003 號裁定駁回，及於 93 年 12 月 21 日駁回再抗告，最高法院並於 94 年 4 月 15 日以 94 年度台抗字第 321 號裁定駁回確定。

(三)綜上，有關鄭 00 於 90 年 1 月 29 日就台灣彰化地方法院 89 年度訴字第 544 號共有物分割事件提出抗告狀，彰化地方法院未予以處理，確有疏漏，惟該院後續已補行相關程序。