

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：宜蘭縣政府、宜蘭縣羅東鎮公所。

貳、案由：坐落宜蘭縣羅東鎮豐年路○○號及40巷○號建物係依宜蘭縣政府68年間所核准建築線及建造執照而興建於住宅區之建物，惟該府未經實地檢測該建築線及建物興建位置，即率於69年間公告之「羅東鎮擴大都市計畫樁位測釘成果」案內，將該等建物部分基地改測定為道路用地；又該府及羅東鎮公所於71年間發現上情後均未積極妥處，對所有權人自86年以來陳情迄今，亦一再敷衍，且內部單位行政連繫殊有不周，任令本案久懸近30年仍未獲解決，影響民眾財產權益至鉅，均有違失，爰依監察法第24條提案糾正。

參、事實與理由：

坐落宜蘭縣羅東鎮豐年路○○號及40巷○號建物（下稱本案建物）係依宜蘭縣政府民國（下同）68年間所核准建築線及建造執照而興建於住宅區之建物，惟該府竟於69年間將該等建物部分基地改測定為道路用地；又該府及羅東鎮公所於71年發現上情後均未積極妥處，對所有權人長期陳情亦一再敷衍，且內部單位行政連繫殊有不周，相關違失情節敘明如下：

- 一、宜蘭縣政府未經實地檢測本案建物建築線及建物興建位置，即將其部分基地改測定為道路用地：
 - （一）按「細部計畫擬定後，除首都、直轄市應報由內政部核定實施外，其餘一律由該管省政府核定實施，並應於核定發布實施後1年內豎立樁誌計算座標，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……。」為 62 年 9 月 6 日修正後都市計畫法第 23 條所明定。嗣內政部為依上開規定建立都市計畫樁測定及管理制度，乃於 63 年 6 月 18 日發布實施都市計畫樁測定及管理辦法，依該辦法第 2 條及第 5 條規定：「直轄市、縣市政府、鄉、鎮、縣轄市公所，應於主要計畫或細部計畫核定發布實施後 1 年內，將主要道路中心樁測釘完竣，並依細部計畫，完成釘樁測量，豎立樁誌，計算座標，辦理地籍分割測量，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。」、「直轄市、縣市政府、鄉、鎮、縣轄市公所，應於都市計畫樁測釘完竣後 30 天內，將樁位、樁號標明於都市計畫圖上，公告 30 天……。」是以對於該辦法發布前已實施都市計畫之地區，於該辦法發布後，都市計畫擬定機關應就原都市計畫樁位進行全面清理、檢測、補樁，俾賡續完成樁位公告之法定程序。惟為避免已依指定建築線興建之合法建物，因受樁位測量技術、精度等原因影響，致嗣後遭改測定為道路範圍，測定機關依上開辦法辦理都市計畫樁位清理之過程，自應詳予調查及檢測既有合法建物及其建築線位置，並切實依照該辦法第 35 條所定：「道路兩側或一側之建築物或街廓，已依照指定建築線建築完成之地區，如其建築線與都市計畫道路之邊線不一致，且超出許可誤差時，得先以建築線作為計畫道路邊線，測定道路中心樁，然後依法變更都市計畫。」之規定辦理（該條文 68 年 5 月 4 日修正時，於文末增列「並追究其責任」文字），以杜紛爭，並保障民眾既有合法建物之權益。

(二)查坐落宜蘭縣羅東鎮公正段○○○○、○○○○-○○(地上建物：豐年路○○號)及○○○○、○○-○○地號(地上建物：豐年路4巷○號)等4筆土地(下稱本案土地。上開2筆子地號係81年11月6日始分割自○○○○及○○○○母地號，母地號則原於73年3月重測標示變更登記前為竹林段○○-○○、○○-○○地號)，原屬宜蘭縣政府以55年10月26日宜府建土字第44465號公告實施「羅東鎮擴大都市計畫」(主要計畫及細部計畫合併實施)所劃設之住宅區範圍(毗鄰之豐年路40巷則劃設為道路用地，道路編號：I-8，計畫寬度：6米)。嗣該都市計畫案公告實施後，為賡續辦理公共設施用地樁位測定及地籍逕為分割，遞由該計畫擬定機關羅東鎮公所實地設置樁位並點交予羅東地政事務所，再經該所依實地樁位測量及展繪於地籍測量原圖後，以該所56年8月30日羅地二測字第8454號函檢送「羅東鎮都市計畫擴大地區各種預定地測量成果」，報經宜蘭縣政府以同年11月6日宜府地籍字第40863號函核准辦理地籍逕為分割在案。本案土地則依該核准函實際於同年12月22日完成分割登記，依當時地籍逕為分割結果，目前公正段○○○○-○、○○○○-○地號西南邊地籍線即為都市計畫道路境界線，該境界線之西南側為道路用地，東北側屬住宅區(住宅區含本案○○○○、○○○○-○及○○○○、○○○○-○地號土地)。嗣68年間，本案土地與毗鄰土地之所有權人為共同建築使用，經獲宜蘭縣政府建設局於所核發之68年5月7日建局都字第4047號建築線指定圖內，明確認定上開地籍線與都市計畫道路境界線一致，並經指定其為建築線後，嗣再據以申請

建築許可，案經前宜蘭縣政府建設處（即改制前之建設局，下同）於 68 年 7 月 9 日核發建局都字第 5431 號建造執照，並於該建物竣工後核發 69 年 7 月 16 日建局都字 5688 號使用執照在案。該完工後之建物即本案羅東鎮豐年路○○號及豐年路 40 巷○○號建物，分別坐落本案 1381、1381-1 及 1383、1383-1 地號位置，並未踰越都市計畫道路境界線及按該境界線分割之地籍線，此有宜蘭縣政府相關人員到院證述及內政部國土測繪中心現場勘測結果可稽。足見本案建物乃依主管機關所指定建築線及核發建造執照而興建於原都市計畫所規劃之住宅區，並於嗣後依法取得使用執照之合法建物。

(三) 惟查宜蘭縣政府（代替羅東鎮公所執行）自 67 年間委託旭東測量公司辦理「羅東鎮都市計畫補樁」工程之過程，僅依據羅東鎮公所檢送之 56 年 3 月該鎮都市計畫樁位圖即辦理樁位測定，而未實地檢測當地已依指定建築線興建之建物是否與檢測後樁位一致，並及時依上開都市計畫樁測定及管理辦法第 35 條之規定處理，即率於 69 年 2 月 10 日宜府建都字第 9458 號公告之「羅東鎮擴大都市計畫樁位測釘成果」案內，將本案已依該府建設處 68 年 5 月 7 日指定建築線及 68 年 7 月 9 日核發建造執照所興建建物之部分基地，劃歸道路用地（依建物勘驗記錄表所載，本案建物於 68 年 10 月 30 日已完成「基礎」勘驗），致該等建物面臨將來遭拆遷之窘境，顯有違失。又本案建築線指定、建造執照核發、樁位測定與公告及使用執照核發等事項均屬宜蘭縣政府建設處之職掌業務，該處既核發本案建物建造執照，嗣卻將其部分基地改測定為道路用地，又既將其劃為道路用地，乃復核發本案建物使

用執照，而其辦理過程竟均未發現該等矛盾及錯誤，足見該處內部業務連繫之不當。

二、宜蘭縣政府及羅東鎮公所於 71 年間發現上情後均未積極妥處，對所有權人自 86 年以來陳情迄今，亦一再敷衍，且內部單位行政連繫殊有不周：

(一)查宜蘭縣政府於 71 年間辦理本案土地所在地區地籍圖重測時，雖已發現本案合法建物部分基地遭 69 年公告後都市計畫樁位劃歸道路用地，並於 71 年 12 月 14 日邀集前台灣省政府地政處測量總隊（現內政部國土測繪中心）、本案都市計畫擬定機關羅東鎮公所、羅東地政事務所及該府建設處召開「羅東鎮 72 年度地籍圖重測區內都市計畫樁位偏差及座標等不符第 1 次研商會」（受邀單位均派員參加），惟該府及羅東鎮公所於會後竟未積極妥處，乃至後續辦理「變更羅東擴大都市計畫（第 1 期公共設施保留地專案通盤檢討暨第 2 次通盤檢討）案」時（80 年 3 月 22 日公告實施），亦未將本案列入檢討。嗣相關人於 81 年 9 月 17 日就鄰近之公正段 1364 地號土地申請指定建築線時，宜蘭縣政府建設處雖再次發現本案合法建物部分坐落道路用地，並經轉請羅東地政事務所依 69 年公告後都市計畫樁位資料，於 81 年 11 月 6 日逕為分割出目前○○○○-○○及○○○○-○地號，惟事後亦未積極究明原因。迨至 86 年間，本案建物所有權人發現本案建物部分基地無故遭劃歸道路用地後，旋自同年 3 月 26 日起即一再陳情，並具體要求暫停受理豐年路 40 巷兩側建築案之申請，以及詢問當地都市計畫通盤檢討之預定辦理時程，期能及時徹底解決本案及鄰近土地所涉都市計畫樁位測定等問題（此有 86 年 3 月 26 日、同年 4 月 9 日、同年 5 月 21 日、87 年 6

月 5 日及同年 9 月 3 日陳情書可稽)，惟該府所屬建築管理、都市計畫、地政單位及羅東鎮公所僅將該等陳情案相互承轉卻無積極查明處置，嗣後更未能藉辦理「變更羅東都市計畫（第 3 次通盤檢討）案」（92 年 8 月 20 日發布實施）及「變更羅東都市計畫（第 4 次通盤檢討）案」（刻正辦理中）時，謀求根本解決，再次印證其行事敷衍及行政連繫之缺失。案經本院調查後，該府相關人員始查究原因，並遲至本院詢問時自承前揭相關疏失，而本案經此延宕至今，因鄰近土地已陸續建築（如本案土地對面之○○○○地號土地於 97 年間完成建築使用），益增本案善後之難度。

(二)綜上，宜蘭縣政府及羅東鎮公所於發現本案合法建物部分基地遭劃歸道路用地後，未能積極妥處，復對所有權人之陳情一再敷衍，且行政連繫殊有不周，任令本案久懸近 30 年而置陳訴人於求助無門之境地，實不足取。該府於本院調查後，既自承前揭相關疏失，並衡酌該府 69 年間確疏於依行為時都市計畫樁測定及管理辦法第 35 條之規定辦理，以及本案建物之對面建物於 96 年間申請建築許可時業已要求其按豐年路 40 巷之現況退縮建築，而退縮後該巷道之現況仍寬達 5 米半等情，爰決定將本案列入刻正辦理中「變更羅東都市計畫（第 4 次通盤檢討）案」內之人民陳情意見，送該縣都市計畫委員會審議，期本案建物能獲存續保護，則該府允宜儘速依法妥處。

三、羅東鎮公所對都市計畫樁位疏於管理維護：

按「都市計畫樁豎立完竣後，應由所在地直轄市、縣（市）（局）之工務（建設或都市計畫）單位、鄉、鎮、縣轄市公所負責管理及維護，並定期實地查對作

成紀錄。」為都市計畫樁測定及管理辦法第 25 條第 1 項所明定，查羅東鎮公所係「羅東鎮擴大都市計畫」擬定機關，惟對本案土地所在地區之都市計畫樁位，任其滅失而疏於管理維護，迨本院赴現場履勘前，始連忙進行復樁，殊有不當，併予指明。

綜上所述，坐落宜蘭縣羅東鎮豐年路○○號及 40 巷○號建物係依宜蘭縣政府 68 年間所核准建築線及建造執照而興建於住宅區之建物，惟該府未經實地檢測該建築線及建物興建位置，即率於 69 年間公告之「羅東鎮擴大都市計畫樁位測釘成果」案內，將該等建物部分基地改測定為道路用地；嗣該府及羅東鎮公所於 71 年間辦理地籍圖重測獲悉上情後，非但未藉由後續辦理 3 次都市計畫通盤檢討時併案積極妥處，對所有權人自 86 年以來陳情迄今，亦一再敷衍，且該府所屬建築管理、都市計畫、地政單位及羅東鎮公所間之行政連繫殊有不周，任令本案久懸近 30 年仍未獲解決，影響民眾財產權益至鉅，均有違失，爰依監察法第 24 條提案糾正，送請內政部督促確實檢討改進見復。

提案委員：沈 美 真

楊 美 鈴

劉 玉 山

中 華 民 國 101 年 06 月 27 日

