

調 查 意 見

壹、案由：據 000 等陳訴，桃園縣中壢市中原段 896、897、898、899、900 地號等建地，遭桃園縣政府於 90 年間逕分割為道路用地及農業用地，造成渠等房屋改坐落於不同區界，損及權益等情乙案。

貳、調查意見：

據 000 等陳訴，桃園縣中壢市中原段 896、897、898、899、900 地號等建地（下稱系爭土地），遭桃園縣政府於 90 年間逕分割為道路用地及農業用地，造成渠等房屋改坐落於不同區界，損及權益等情乙案。經函請桃園縣政府查復到院，於 99 年 11 月 11 日至現場履勘，聽取該府簡報，並 100 年 1 月 10 日約詢該府相關單位（地政局、城鄉發展局）主管人員，業調查竣事。茲將調查意見臚列如下：

一、桃園縣政府於系爭土地細部計畫核定發布實施後，未依都市計畫法 23 條第 3 項規定，於 1 年內完成豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路、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；又 81 年核發之都市計畫土地使用分區證明書，未能詳核都市計畫圖與地籍圖，致記載之使用分區與事實不符，洵有疏失。

（一）按都市計畫法 23 條第 3 項規定：「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。」；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。」

- (二)陳訴人等所有之系爭土地於 61 年 2 月 26 日發布實施之「中壢平鎮都市擴大修訂計畫案」中，劃設為都市計畫範圍內之「農業區」。嗣桃園縣政府 72 年 4 月 26 日發布實施「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(通盤檢討)案」（下稱系爭都市計畫），依該計畫變更內容（摘略）：變更中北道路兩旁農業區，自中原理工學院校界起至三房站止，沿道路兩旁深 30 公尺住宅區，變更後住宅區與中原理工學院校地之間農業區被包圍部分一併變更為住宅區。附帶條件：應俟辦理市地重劃完竣後，始得准予發照建築。即系爭土地臨接中北道路深 30 公尺部分，變更為「住宅區」，其餘仍維持「農業區」使用，並應俟辦理市地重劃完竣後，始得准予發照建築。
- (三)該細部計畫發布實施後，桃園縣政府即依上開規定豎立都市計畫樁、73 年 5 月完成樁位座標表及樁位圖、74 年 4 月 23 日辦理樁位圖及樁位座標表公告，惟卻未繼續辦理地籍分割測量等後續事宜，而延宕至 79 年間中壢市公所函請中壢地政事務所實地點交樁位，該地政事務所始辦理地籍分割作業，自系爭土地臨接新中北路部分，逕為分割出同段 896-1、897-1、898-1、899-1、900-1 地號等 5 筆

都市計畫道路用地，並於 79 年 10 月 13 日辦理地籍登記完畢，將登記結果通知登記名義人，同時訂正地籍圖。

- (四)嗣新中北自辦市地重劃會於 90 年 7 月 25 日向該府申請重劃範圍分割時，該府再依系爭都市計畫變更內容及樁位實地檢測，自系爭土地逕為分割出同段 896-2、897-2、898-2、899-2、900-2 地號等 5 筆土地，位於重劃範圍外，使用分區仍為「農業區」，並於 90 年 10 月 26 日辦理地籍登記完畢。分割後之系爭土地，坐落於前開自辦市地重劃範圍內，使用分區為「住宅區」。
- (五)系爭土地自細部計畫發布實施後，延宕至 90 年始完成地籍分割，顯已違反上開都市計畫法 23 條第 3 項應於 1 年內完成之規定，詢據桃園縣政府表示，都市計畫樁測定及管理辦法第 38 條，於 86 年 2 月 13 日修正發布前，未規定都市計畫樁豎立完竣，並經依第 7 條規定公告確定後，應實地完成樁位點交作業，故系爭都市計畫樁位公告確定後，應即辦理地籍分割測量，惟事實上地籍分割測量作業卻至 79 年、90 年始完成，延宕原因實係該府內部相關機關溝通聯繫不夠積極縝密所致。
- (六)按桃園縣政府 81 年 5 月 8 日核發之系爭 900 地號都市計畫土地使用分區證明書，其土地使用分區(或公共設施用地)名稱欄內記載「住宅區及道路用地」乙節，據桃園縣政府表示，該筆地號土地於逕為分割前使用分區名稱應為「住宅區、農業區及道路用地」，另依該證明書說明一記載：「…證明書係依據已公告實施之都市計畫書圖及地籍套繪圖核對僅供參考…」，經核系爭 900 地號土地，於 79 年間業已逕為分割出同段 900-1 地號都市計畫道路用地，惟

尚未辦理分割屬於農業區之同段 900-2 地號，故上開證明書核發時，系爭 900 地號之土地使用分區實應為「部分住宅區，部分農業區」，該土地使用分區(或公共設施用地)名稱欄內之記載與事實並不相符，該證明書雖註明「僅供參考」，惟仍屬行政機關核發之公文書，承辦人員未能詳核都市計畫圖與地籍圖而為正確之記載，難卸疏失之責。

(七)又依系爭都市計畫規定，系爭土地應俟辦理市地重劃完竣後，始得准予發照建築。系爭土地雖位於桃園縣政府於 89 年 10 月 13 日核定之「新中北自辦市地重劃區」重劃範圍內，該府並依平均地權條例第 59 條規定，於 90 年 7 月 27 日函囑中壢地政事務所於系爭土地及同段 896-1、897-1、898-1、899-1 及 900-1 地號等 10 筆土地註記「公告禁止事項」，惟嗣後因傅榮興等人一再陳情反對參加重劃，上開重劃會遂修正重劃範圍，將該 10 筆土地剔除於重劃區外並重新公告重劃計畫書，該府乃於 91 年 8 月 20 日函囑中壢地政事務所塗銷上開 10 筆土地「公告禁止事項」註記，並經該所登記完畢在案。

(八)綜上所述，桃園縣政府於系爭土地細部計畫核定發布實施後，未依都市計畫法 23 條第 3 項規定，於 1 年內完成豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路、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；又 81 年核發之都市計畫土地使用分區證明書，未能詳核都市計畫圖與地籍圖，致記載之使用分區與事實不符，洵有疏失。

二、桃園縣政府刻正辦理「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討案)」及「台鐵桃園段高架捷運化都市縫合暨都市計畫變更案」，陳訴人等如有意見，仍得以書面

向該府提出；該府亦應周延考量，充分溝通協調，俾保障民眾財產權益。

- (一)按都市計畫法第 8 條規定：「都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。」、同法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。…」；又按都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 36 條第 1 項規定：「都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。」
- (二)陳訴人等所有之系爭土地於 61 年 2 月 26 日劃設為都市計畫範圍內之「農業區」，嗣經 72 年 4 月 26 日發布實施系爭都市計畫案，劃設為「住宅區」，規定須以市地重劃方式開發，並分割出同段 896-1、897-1、898-1、899-1、900-1 地號等 5 筆都市計畫道路用地，及同段 896-2、897-2、898-2、899-2、900-2 地號等 5 筆重劃範圍外土地，仍維持為原「農業區」使用，嗣後因陳訴人一再陳情反對參加重劃，業已將系爭土地剔除於重劃範圍外，已如前述。桃園縣政府於 96 年 12 月 21 日發布實施「擬定中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(新中北路中原大學附近地區)細部計畫案」，審酌系爭土地上之建物發展較為密集，較不具重劃可行性，且因臨新中北路 1 樓以店面使用為主，故將其劃設為住宅(再發展區)，不參與市地重劃。該府刻正辦理「變更中壢平鎮主要計畫(第三次通盤檢討案)」，目前於內政部都委會審議中，陳訴人之陳訴意見，已錄案供該部都市計畫委員會審議參考。另同段 896-2、897-2、898-2、899-2、900-2 地號等 5 筆屬重劃範圍外

之土地，亦已納入該府辦理「台鐵桃園段高架捷運化都市縫合暨都市計畫變更案」中，擬由「農業區」變更為「住宅區」，並以區段徵收辦理整體開發，該變更案目前尚於該縣都市計畫委員會審議中。

(三)據此，陳訴人指陳「系爭土地遭桃園縣政府於 90 年間逕分割為道路用地及農業用地，造成渠等房屋改坐落於不同區界，損及權益」乙節，核屬該府依都市計畫法等相關法令規定辦理都市整體規劃事宜，尚難認有違誤，惟上開二個都市計畫案均尚未定案，陳訴人等如有意見，仍得以書面向該府提出；該府亦應周延考量，充分與陳訴人溝通協調，俾保障民眾財產權益，併予指明。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函請桃園縣政府確實檢討改進見復。
- 二、調查意見，函本案陳訴人。