

訴 願 人 蕭○○

送 達 代 收 人 鄭○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 99 年 11 月 22 日松山駁字第 000126 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於民國（下同）99 年 10 月 15 日檢附本市南港區南港路○○段○○號建物（下稱系爭建物）實施建築管理前（58 年 8 月 22 日）房屋稅籍證明、房屋賣渡契約書及出租承租建地租金契約書等文件，以原處分機關收件南港建字第 1313 號建物測量申請書，向原處分機關申請本市南港區南港段 2 小段 577 地號土地上之系爭建物第一次測量。
- 二、案經原處分機關查認系爭建物與坐落基地並非同一人所有，且所附出租承租建地租金契約書之出租人與登記簿所示土地所有權人不符，爰依地籍測量實施規則第 265 條、第 279 條及土地登記規則第 79 條等規定，以 99 年 11 月 3 日松山補字第 000313 號補正通知書載明：  
：「……請補正事項：案附出租承租建地租金契約書出租人與土地登記所有權人不符，如有繼承或分管情事，請檢附相關證明文件憑辦……。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。
- 三、訴願人嗣於補正期間陸續提出土地租借契約書、最高法院民事判決及戶籍資料等，案經原處分機關審認該等資料尚無法證明基地出租人與所有權人不符之原因及系爭房屋具合法使用土地權源，且訴願人逾期仍未提出其他證明文件，乃依地籍測量實施規則第 268 條規定準用第 213 條第 3 款規定，以 99 年 11 月 22 日松山駁字第 000126 號駁回通知書載明：  
：「……駁回原因：經本所以 99（松山）補字第 313 號補正通知單通知補正，惟已逾 15 日尚未補正（地籍測量實施規則第 213 條第 1 項第 3 款）……」駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 99 年 12 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，100 年 2 月 24 日補充訴願理由

由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 78 條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」第 79 條第 1 項、第 3 項及第 5 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖……。」「實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件。」「第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：……三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」第 265 條規定：「登記機關受理建物測量申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：……二、申請書或應提出之文件與規定不符。三、申請書記載之申請原因或建物標示與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符之原因。……」第 268 條規定：「第二百零九條、第二百十三條、第二百十六條及第二百十七條之規定，於建物測量時，準用之。」第 279 條第 1 項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。」

臺北市建築管理自治條例第 35 條第 3 項規定：「各區都市計畫發布實施日期如下：……三、南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭房屋坐落土地係由魏氏及謝氏親屬共有，且長期由案外人謝○○使用、管理及收益。謝○○於 42 年間將該土地依建物現況分別出租，訴願人之先人於 43 年間購買系爭房屋，即約定房屋基地租借權由賣主無償讓渡買主，並自此向出租人謝○○繳納租金。原出租人謝○○之繼承人謝○○、謝○○、謝○○及謝○○等人與訴願人之父等 3 人於 61 年 2 月間另立出租承租建地租金契約書，自承租該土地以來均依期繳納租金迄今，足證系爭房屋所坐落之基地確係基於租賃關係而來，並非無權占用。
- （二）58 年間部分土地共有人對訴願人之父等人訴請拆屋還地，該訴訟原告敗訴確定，判決理由中均認訴願人之父使用系爭土地具有合法權源，並非無權占有，有臺灣高等法院 59 年上更（一）第 450 號民事判決及最高法院 59 年度台上字第 837 號民事判決為證。

(三) 土地登記規則第 79 條第 5 項所稱之使用基地證明文件，並非僅侷限於書面之土地租約，凡足以證明合法使用基地之相關文件即為已足；訴願人提出之房屋賣渡契約書、不動產監證書、契稅繳納收據、戶籍、稅單資料、家屋地租簿、土地租借契約書、各期地租收據及法院判決書等文件，即屬訴願人合法使用基地之證明文件。

(四) 最高法院 59 年度台上字第 837 號民事判決，其判決理由中之爭點判斷，有拘束當事人、法院及其他機關之效力。

三、查本案訴願人於 99 年 10 月 15 日以原處分機關收件南港建字第 1313 號建物測量申請書，向

原處分機關申請本市南港區南港段 2 小段 577 地號土地上之系爭建物第一次測量，案經原處分機關審認尚有應補正事項，乃以 99 年 11 月 3 日松山補字第 000313 號補正通知書載明

事實欄所述補正事項，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人嗣於補正期間陸續提出土地租借契約書、最高法院民事判決及戶籍資料等，惟原處分機關審認該等資料尚無法證明基地出租人與所有權人不符之原因及系爭房屋具合法使用土地權源，且訴願人逾期仍未提出其他證明文件，乃以 99 年 11 月 22 日松山駁字第 000126 號駁回通知書駁

回訴願人之申請，自屬有據。

四、按申請建物第一次測量者，依首揭規定，應填具申請書，檢附建物使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖等。於實施建築管理前建造之建物，且建物與基地非屬同一人所有者，並應檢附使用基地之證明文件及土地登記規則第 79 條規定之主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件等；是前揭地籍測量實施規則及土地登記規則已就建物第一次測量應附證明文件予以明定。查本案訴願人雖檢附出租承租建地租金契約書，惟該契約書之出租人與登記簿記載土地所有權人不符，無法證明具合法使用基地權源。又訴願人檢附臺灣高等法院 59 年上更（一）第 450 號民事判決，其理由略以：「……據共有人謝○○及黃○○在第一審證稱系爭土地係由謝○○管理，而出租與上訴人，而證人黃謝○○與謝○○亦有同樣之供述。是謝○○與謝○○原係有分管之約定，否則已出租十六年之久，何以從無共有（人）出而異議或表示反對或請求還地之理，是對謝○○之代理全體出租與上訴人，足認已為共有人全體授權之行為，何能謂為無權占有，否認其適法租賃契約……」及最高法院 59 年度台上字第 837 號民事判決，其理由略以：「……原審經斟酌全辯論，及調查證據之結果，以被上訴人上項抗辯，業據提出土地租借契約書，房屋賣渡契約書，及家屋地租簿等件，以為證明。而該共有土地由各共有人分管，並有出租情事，復經前共有人謝○○及黃○○之妻黃廖○○證明屬實……足見有分管無疑。共有人既約定分管，自有管理出租之權，無須得其他共有人之同意。

上訴人及其他共有人均住當地，房屋建築迄今，已有十六年之久，上訴人所謂疏於注意，為被上訴人無權占用，迴不足採。被上訴人使用系爭土地，既有合法權源，上訴人本於無權占有，請求被上訴人拆屋還地，難謂正當……。」以為證明具有合法使用基地權源；惟上開臺灣高等法院民事判決之訴訟標的及當事人均與本案不同，且系爭建物使用之基地是否尚涉及他共有人部分等事實亦未臻明確；是此部分訴願主張，尚難採作對其有利之認定。又查訴願人雖於補正期間陸續提出土地租借契約書、最高法院民事判決及戶籍資料等，惟該等資料尚無法證明基地出租人與所有權人不符之原因及系爭房屋具合法使用土地權源，且訴願人逾期仍未提出其他證明文件以資佐證。從而，原處分機關依前揭規定，駁回訴願人建物第一次測量之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 覃 正 祥

中華民國 100 年 5 月 24 日市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）