

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

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 100 年 11 月 23 日松山駁字第 000108 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委託代理人○○○於民國（下同） 100 年 10 月 25 日檢附身分證明及本市南港區○○路○○段○○巷○○號建物（下稱系爭建物）實施建築管理（58 年 8 月 22 日）前水電繳費收據等文件，以原處分機關收件南港建字第 014850 號建物測量申請書申請系爭建物（坐落基地：本市南港區○○段○○小段○○地號，重測前為臺北市南港區○○段○○ 7 地號，為訴願人與他共有人等 29 人共有）第一次測量。案經原處分機關審查後認證明文件尚有缺漏且建物與基地非屬同一人所有，爰以 100 年 11 月 2 日松山補字第 000281 號補正通知書載明：「..... 請

補正事項：1. 請檢附使用基地之證明文件..... 2. 請檢附該建物於建築管理實施前已建築完成之相關證明文件.....。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。該通知書於 100 年 11 月 7 日送達，訴願人乃再提供臺灣士林地方法院民事起訴狀、民事裁定、民事判決、臺灣高等法院民事判決確定證明書、日據時期土地賣渡證、土地登記簿、土地登記謄本、房屋稅籍證明書、房屋稅繳納資料、門牌證明書、戶籍資料及繼承文件等佐證其對基地有使用權；經原處分機關審認上開文件內容僅證明系爭建物於實施建築管理前確實已建造完成，尚無法證明其有使用基地之權源，訴願人逾期未檢具使用基地之證明文件，而認訴願人未依補正事項完全補正，乃依地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定，以 100 年 11 月 23 日松山駁字第 00

0108 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 100 年 12 月 1 日送達，訴願人不服，於

100 年 12 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，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。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。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。前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。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 47 條規定訂定之。」第 213 條第 3 款

規定：「登記機關受理複文申請案件，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 條第 1 項第 2 款及第 3 款規定：「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。」建物所有權第一次登記法令補充規定第 13 點規定：「申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件：（一）申請人為地上權人或典權人。（二）因法院拍賣移轉取得建物者。（三）日據時期已登記之建物。（四）占用基地經法院判決確定有使用權利者。（五）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。」

臺北市建築管理自治條例第 35 條第 3 項第 3 款規定：「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、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭建物坐落之基地為一共有地，日據時期土地共有人各據其地蓋屋居住，訴願人之先人亦買地蓋屋，該基地早於 23 年間即有分管事實。
- (二) 臺灣士林地方法院民事判決及臺灣高等法院民事判決確定證明書指出，上開基地堪認有分管協議，依建物所有權第一次登記法令補充規定，占用基地經法院判決確有使用權利者，免附基地所有權人同意使用之證明文件，原處分機關卻認為須判決主文中確定有分管協議才能辦理登記，訴願人不服。

三、查本件訴願人於 100 年 10 月 25 日以原處分機關收件南港建字第 014850 號建物測量申請書

申請系爭建物第一次測量，案經原處分機關審認尚有事實欄所述應補正事項，乃以 100 年 11 月 2 日松山補字第 000281 號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正

；該通知書於 100 年 11 月 7 日送達，訴願人雖再提出臺灣士林地方法院民事起訴狀、民事裁定、民事判決、臺灣高等法院民事判決確定證明書、日據時期土地賣渡證、土地登記簿、土地登記謄本、房屋稅籍證明書、房屋稅繳納資料、門牌證明書、戶籍資料及繼承文件等，惟原處分機關審認訴願人仍未檢具足資認定使用基地合法性之證明文件，而有未依補正事項完全補正之情事，乃以 100 年 11 月 23 日松山駁字第 000108 號駁回通知書駁

回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人雖為上開主張，惟按土地登記規則第 79 條第 5 項規定，申請建物第一次測量者就實施建築管理前建造之建物，於建物與基地非屬同一人所有者，應另附使用基地之證明文件。本件訴願人雖提出臺灣士林地方法院 98 年度重訴字第 330 號民事判決，其事實及理由三之（五）記載略以：「……因此被告（○○○等 5 人）所有之系爭房屋（即系爭建物）在長期於共見共聞下占用系爭土地，共有人未為反對，則應已顯非單純的沈默，而係默許同意之協議，應足認定，依首揭意旨，堪認具有分管契約之存在……。」

且經訴願人提出該判決之臺灣高等法院 100 年 9 月 23 日院鼎民恭 99 上 768 字第 1000015305

號民事判決確定證明書，以證明其具有合法使用系爭基地權源。惟該臺灣士林地方法院民事判決係案外人○○○○等 5 人與案外人○○○等 5 人間訴訟，該判決係就○○○○○嬌等 5 人與○○○美等 5 人間之法律關係為認定，是否得據以肯認訴願人占用基地業經法院判決確定有使用權利，即非無疑，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提出日據時期土地賣渡證、土地登記謄本、房屋稅籍資料、門牌證明書、戶籍資料及繼承文件等資料，惟該等資料尚無法證明其具合法使用系爭基地權源，且訴願人逾期仍未提出其他證明文件以資佐證。訴願主張，尚不可採。從而，原處分機關依前揭規定，駁回訴願人系爭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 戴東麗  
委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 覃正祥  
委員 傅玲靜  
委員 吳秦雯

中華民國 101 年 3 月 7 日市長 郝龍斌  
公假

副市長 陳威仁 代行  
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)