

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 103 年 5 月 15 日古測駁字第 000026 號駁回

通知，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委由○○○檢附相關資料，於民國（下同）103 年 2 月 14 日以原處分機關收件 103 年中正一建字第 XXXXXX 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關申請辦理本市中正區○○街○○巷○○弄○○號建物（坐落基地：本市中正區○○段○○小段○○地號土地，下稱系爭建物）第一次測量。案經原處分機關審認系爭建物為臺北市舊市區都市計畫 45 年 5 月 4 日發布實施建築管理之前建造完成，惟申請檢附之資料並無面積之記載，遂依土地登記規則第 79 條規定，以該所 103 年 3 月 24 日北市古地測字第 10330421300 號函邀集臺北市建築管理工程

處（下稱建管處）、臺北市稅捐稽徵處中正分處、臺北市中正區公所及訴願人之代理人○○○等於 103 年 4 月 2 日到場會勘，並以 103 年 4 月 10 日北市古地測字第 10330583700 號函檢送會勘

紀錄表略以：「……會勘結論：本案與會單位無法認定合法建物面積（範圍），故本案仍請申請人依土地登記規則第 79 條規定，檢附實施建築管理（45 年 5 月 4 日發布）前有記載面積

之證明文件，俾憑依其所載認定合法建物範圍……。」另以 103 年 4 月 11 日古測補字第 0000

56 號補正通知書通知訴願人略以：「……請補正事項：一、本案經辦理會勘後因與會單位無法認定合法建物面積（範圍），請申請人檢附實施建築管理（45 年 5 月 4 日發布）前有記載面積之證明文件或向臺北市建築管理工程處申請舊有合法建築物之認定，俾憑依其所載認定合法建物範圍。（依地籍測量實施規則第 279 條，土地登記規則第 79 條）」，請其於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 103 年 4 月 22 日送達，嗣經原處分機關審認訴願人未依

補正事項為補正，遂以 103 年 5 月 15 日古測駁字第 000026 號駁回通知載以：「主旨：台端於民

國 103 年 2 月 14 日申請建物第一次測量（103 年中正一建字 001640 號）一案……依地籍測量

實施規則第 213 條規定駁回……駁回原因：一、經通知應補正事項逾期未補正或未照通知補正事項完全補正者……。」駁回訴願人之申請。該駁回通知於 103 年 5 月 16 日送達，訴願人不服，於 103 年 5 月 30 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。

土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」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。」

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 條第 1 項第 2 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……。」第 268 條規定：「……第二百十三條……之規定，於建物測量時，準用之。」第 279 條規定：「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。建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測量。依前二項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發還。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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 4 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。」「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。」

臺北市建築管理自治條例第 35 條規定：「都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件……各區都市計畫發布實施日期如下：一、舊市區：民國三十四年十月二十五日。二、景美、木柵區：民國五十八年四月二十八日。三、南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。四、士林、北投區：民國五十九年七月四日。」

臺北市政府地政處（100 年 12 月 20 日更名為臺北市政府地政局）97 年 12 月 8 日北市地一字

第 09733041400 號函釋：「……說明：……二、……臺北市舊市區都市計畫依臺灣省行政長官公署 34 年 11 月 3 日佈告及內政部 45 年 2 月 1 日台(45)內地字第 84524 號代電訂

頒『實施都市計劃注意事項』規定，將日據時期已公告之都市計畫案依民國 28 年都市計畫法之規定，報由內政部重新核定後於民國 45 年 5 月 4 日發布，並實施建築管理……。」

二、本件訴願理由略以：本申請案之關鍵應係訴願人提出之文件是否符合土地登記規則第 79 條第 3 項規定，而非要求訴願人舉證證明系爭建物之面積。系爭建物確為實施建築管理前建造，原處分機關應依同條項規定審查訴願人所提證明文件，而會勘後則應依同條第 4 項規定作成會勘紀錄以證明系爭建物之合法面積，卻將其應認定系爭建物面積之責任轉嫁於訴願人而命補正，復以訴願人未補正而駁回申請，是為違法。

三、查訴願人檢具相關資料，向原處分機關就系爭建物申請建物所有權第一次測量。案經原處分機關查認本案有如事實欄所述應補正之事項，乃通知訴願人依限補正。嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關遂依地籍測量實施規則第 213 條規定駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本申請案之關鍵應係訴願人提出之文件是否符合土地登記規則第 79 條第 3 項規定，而非要求訴願人舉證證明系爭建物之面積；系爭建物確為實施建築管理前建造，原處分機關應依同條項規定審查訴願人所提證明文件，而會勘後則應依同條第 4 項規定作成會勘紀錄以證明系爭建物之合法面積，卻將其應認定系爭建物面積之責任轉嫁於訴願人而命補正，復以訴願人未補正而駁回申請，是為違法云云。按申請建物第一次測量所應提出之文件與規定不符，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；申請人如逾期未補正或未依補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明法令依據或理由，駁回申請，此為前揭地籍測量實施規則第 213 條第 3 款及第 265 條第 1 項第 2 款所明定。

。查本件訴願人申請建物所有權第一次測量，經原處分機關審認有如事實欄所述應補正

事項，爰通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未依規定補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，並無違誤。又按土地登記規則第 79 條第 3 項及第 4 項規定：「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。」亦即實施建築管理前建造之建物，其位置、面積（範圍）及完工時間等資料，應由申請建物第一次測量之人依上開規定檢附相關文件以資證明，如無面積資料者，再進行會勘以為認定之證明並作成紀錄，然非謂應由原處分機關代申請人提出面積之證明資料。查系爭建物為臺北市舊市區都市計畫 45 年 5 月 4 日發布實施建築管理之前建造完成，惟因申請書檢附資料仍欠缺面積之記載，經原處分機關於 103 年 4 月 2 日邀集建管處等相關機關及訴願人之代理人○○○等到場會勘，無法認定合法建物面積（範圍），難謂訴願人已依規定提出應附資料、文件，原處分機關通知訴願人限期補正，並無違誤。訴願人主張應由原處分機關證明系爭建物面積一節，顯係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關以訴願人逾期未補正為由，依地籍測量實施規則第 213 條規定駁回訴願人之申請，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 丁庭宇（公出）
委員 王曼萍（代理）
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 103 年 8 月 21 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）