

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 105 年 9 月 14 日士測駁字第 000052 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○○○檢附房屋稅籍證明書及台灣電力公司臺北北區營業處書函等資料影本，於民國（下同） 105 年 7 月 6 日以原處分機關收件士林建字第 xxx 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士林區○○大道○○段○○巷○○號建物（坐落基地：本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號土地，下稱系爭建物）第一次測量。案經原處分機關以 105 年 7 月 15 日北市士地測字第 10531305100 號會勘通知單通知臺北

市建築管理工程處（未到場，下稱本市建管處）、臺北市稅捐稽徵處士林分處（下稱本市稅捐處士林分處）等機關及訴願人於 105 年 7 月 26 日辦理會勘，會勘結論：「本案建物之房屋稅籍證明書起課年限不足，且無建築執照資料，致無法認定是否為合法建物，仍請申請人依地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條之規定，檢附其他足資證明之文件，俾憑續辦。」嗣原處分機關復以 105 年 8 月 1 日北市士地測字第 10531370300 號函請本市建管處查告系

爭建物是否曾有請領有建造執照及使用執照紀錄，若無建造執照及使用執照可否依臺北市建築管理自治條例第 35 條辦理申請認定合法建築物，經本市建管處以 105 年 8 月 9 日北市都建照

字第 10582138200 號函復略以：「……說明：……三、旨揭地號土地經查本處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果，目前查無申請建造執照紀錄。四、另得否認定合法房屋乙節，應依本市建築管理自治條例第 35 條規定，於士林區請檢具民國 59 年 7 月 4 日都市計畫發布實施前之舊有房屋之證明文件及圖說文件，並委託建築師簽證檢討符合規定後，向本處申請辦理。」原處分機關乃以 105 年 8 月 22 日士測補字第

0001

58 號補正通知書通知訴願人略以：「……請補正事項：一、請檢附合法房屋證明文件、基地使用同意書或其他足資證明文件（地籍測量實施規則第 279 條、土地登記規則第 79 條及建築管理自治條例第 35 條）。」請其於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 105 年 8 月 29 日送達。惟訴願人逾期未為補正，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 105 年 9 月 14 日士測駁字第 000052 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書

於 105 年 9 月 23 日送達，訴願人不服，於 105 年 10 月 7 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。」

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或建物標示圖。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證明文件。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：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 213 條第 3 款規定：「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：……四、士林、北投區：民國五十九年七月四日。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭建物在 54 年間就已存在，當時並不需要申請，原屋主也未辦理申請，至 79 年間因訴願人向原屋主購買時才辦理第一次測量，惟因未補製圖規費 400 元而遭駁回，因訴願人誤認該駁回通知書為系爭建物所有權狀，之後才知並非所有權狀，直至 105 年 7 月 6 日才重新辦理申請；系爭建物屬實施建築管理前之建物，無使用執照，依土地登記規則第 79 條及地籍測量實施規則第 279 條規定，訴願人所提出之台灣電力公司臺北北區營業處之接電證明為 54 年 6 月，已可證明系爭建物為合法建物，無需提出使用證明，就可申請建物第一次測量及登記。
- (二) 又參照 54 年及 58 年間之空照圖，確實有拍到系爭建物部分反光，之後在 69 年之地形圖可看見系爭建物確已存在，與 102 年之地形圖相符；請撤銷原處分，並准予辦理測量及登記。

三、查本件原處分機關審認訴願人有如事實欄所述應補正事項，乃以 105 年 8 月 22 日士測補字第 000158 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 105 年 8 月 29 日送達；嗣原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃駁回系爭申請案，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物屬實施建築管理前之建物，無使用執照，依土地登記規則第 79 條及地籍測量實施規則第 279 條規定，訴願人所提出之台灣電力公司臺北北區營業處之接電證明為 54 年 6 月，並參照 54 年、58 年空照圖及 69 年、102 年之地形圖可看見系爭建物

確已存在，足以證明系爭建物為合法建物，無需提出使用證明，就可申請建物第一次測量及登記云云。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。次按土地登記規則第 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證明文件。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，如無合法建物面積資料者，再進行會勘，以為合法建物面積之認定證明。查本件原處分機關為確認系爭建物是否屬合法建物及其面積，於 105 年 7 月 26 日邀集本市稅捐處士林分處等機關及訴願人辦理會勘，會勘結論：「本案建物之房屋稅籍證明書起課年限不足，且無建築執照資料，致無法認定是否為合法建物，仍請申請人依地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條之規定，檢附其他足資證明之文件，俾憑續辦。」嗣原處分機關復以 105 年 8 月 1 日北市士地測字第

105

31370300 號函請本市建管處查告系爭建物是否曾有請領有建造執照及使用執照紀錄，若無建造執照及使用執照可否依臺北市建築管理自治條例第 35 條辦理申請認定合法建築物，經本市建管處以 105 年 8 月 9 日北市都建照字第 10582138200 號函復略以，系爭地號土

地

經查目前並無申請建造執照紀錄，另得否認定合法房屋一節，應依本市建築管理自治條例第 35 條規定，於士林區請檢具民國 59 年 7 月 4 日都市計畫發布實施前之舊有房屋之證

明

文件及圖說文件，並委託建築師簽證檢討符合規定後申辦。是本件系爭建物縱屬實施建築管理前建造之建物，惟並無申請建造執照紀錄且無使用執照，致無法認定是否為合法建物，訴願人自應依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定申請認定系爭建物為合法建物後，始得據以申請系爭建物第一次測量及登記。又依卷附台灣電力公司臺北北區營業處 78 年 8 月 10 日電費證字第 780444 號書函記載，系爭建物於 54 年 6 月裝表供電，惟尚難

認定

系爭建物當時面積、坐落位置及是否為原有建物存續至今；另依本府民政局門牌整合檢

索系統畫面列印、本市稅捐處士林分處系爭建物房屋稅籍證明書、原處分機關 105 年 7 月 26 日會勘紀錄表、56 年航測影像及 58 年地形圖等影本顯示，系爭建物門牌初編日期為 94 年 3 月 30 日，房屋稅籍證明書折舊年數為 31 年（起課年度為 76 年），起課年限不足，均

難認定系爭建物為 59 年 7 月 4 日士林區實施建管前已存在之合法建物。訴願主張，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 268 條準用第 213 條規定駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 柯 格 鐘

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 105 年 12 月 28 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）