

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 106 年 7 月 21 日古測駁字第 000034 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於民國（下同）105 年 3 月 10 日委由代理人（即本案送達代收人○○○）檢附身分證及臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書等影本，以原處分機關收件中正（一）建字 14 號建物測量申請書（下稱系爭申請案），申請本市中正區○○路○○段○○巷 xx 號建物（下稱系爭建物），坐落於本市中正區○○段○○小段○○地號）第一次測量。案經原處分機關審認有待補正事項，乃以 105 年 6 月 14 日古測補字第 Y00018 號補正通知書載明：「..... 請補正事項：一、

查現場建物構造（磚造）與房屋稅籍資料所載之構造（木造）不同，請提出現場建物之使用執照或主管建築機關之證明文件，或依土地登記規則第 79 條第 3 項規定提出實施建築管理前有關現場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。（地籍測量實施規則第 279 條、土地登記規則第 79 條）.....」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 6 月 16 日送

達。嗣訴願人於 105 年 6 月 23 日補正戶籍證明文件、繳納房屋稅憑證及日據時期建物修繕證明文件等資料，經原處分機關以 105 年 7 月 19 日北市古地測字第 10531236800 號會勘通知單通知

本市建築管理工程處、本市稅捐稽徵處中正分處、本市中正區公所及訴願人等於 105 年 7 月 27 日辦理現場會勘，會勘結論為俟相關單位查證資料後續辦。因訴願人前開補正之房屋課稅資料無法證明系爭建物係實施建築管理前存在，補正之日據時期建築圖說所載建物坐落地號與系爭建物坐落地號不符，現場會勘亦無法認定系爭建物實施建築管理前已存在之合法建物面

積，且訴願人並未再提出足資佐證之資料，原處分機關乃審認訴願人未依補正事項完全補正，依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 106 年 7 月 21 日古測駁字第 000034 號駁回

通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 106 年 7 月 24 日送達，訴願人不服，於 106 年 8 月 22

日經由原處分機關向本府提起訴願，9 月 6 日補正訴願程式，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 條前段規定：「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。……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 261 條第 1 項規定：「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。」第 265 條第 1 項規定：「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……。」

前本府地政處（現已改制為本府地政局）97年12月8日北市地一字第09733041400號函

釋

：「……『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：訴願人自昭和19年（民國33年）9月5日入住至今未曾搬家，原建物

為木造，因有安全疑慮，故木造牆壁腐損部分換為磚造，避免房屋倒塌。嗣門牌號碼因行政區劃已變更多次，但房屋坐落未曾變動。日據時期建物坐落地號○○町○○目○○番地與重測前（本市○○段○○小段○○地號）不符，據訴願人查證重測前應為本市○○段○○小段○○內地號。

三、查本件原處分機關審認訴願人系爭申請案有如事實欄所述應補正事項，乃以105年6月14日古測補字第Y00018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6月16日送達；嗣原處分機關審認訴願人未依補正事項為完全補正，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坐落地並未變動，且現存木石磚造建築即為前木造建築修繕而來；日據時期建物坐落地號○○町○○目○○番地與重測前（本市○○段○○小段○○地號）不符，據訴願人查證重測前應為本市○○段○○小段○○內地號云云。經查：

（一）按登記機關受理建物測量申請案件，經審查申請人有逾期未補正或未依補正事項完全補正之情形者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之，地籍測量實施規則第213條第3款及第268條定有明文。次按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所列文件（包括曾於該建物設籍之戶籍證明文件、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、未實施建築管理地區建物完工證明書、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或其他足資證明之文件等）之一；而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；揆諸土地登記規則第79條第3項及第4項規定自明。

(二) 查本市舊市區於 34 年 10 月 25 日發布實施都市計畫，復觀之土地登記規則第 79 條第 3 項及第 4 項規定，實施建築管理前建造之建物，應由申請建物第一次測量之人依規定檢附相關文件以資證明，如無面積資料者，再進行會勘以為合法建物面積之認定證明；故系爭建物是否為實施建築管理前建造之建物，仍應由申請人提出證明文件以資判斷。依本市稅捐稽徵處中正分處提供之系爭建物房屋稅籍調查校正紀錄表及房屋稅籍證明書觀之，系爭建物之建造年為 21 年，經歷年數為 23 年，可推知前開紀錄表應於 44 年間製作；且依前開房屋稅籍調查校正紀錄表之記載，系爭建物於 44 年間所登記之構造為木造，而本市於 45 年 5 月 4 日實施建築管理，系爭建物現登記之構造為木石磚造。雖訴願人主張系爭建物有修繕之情事，惟其提出之建物修繕證明文件所載建物係坐落於○○町○○目○○番地（重測前為○○段○○小段○○地號，重測後為○○段○○小段○○地號），與系爭建物坐落地號不同，尚難據以認定系爭建物確為原木造建物經修繕而成之木石磚造建築。

(三) 另系爭建物坐落之土地，係位於本市○○段○○小段○○地號（重測前為本市○○段○○小段○○地號），然訴願人提出之 44 年、51 年、59 年、67 年及 68 年租金繳納

收據，其上所記載之土地所在係位於○○段○○小段○○地號（重測前為本市○○段○○小段○○地號），因此訴願人提出之租金繳納收據之建物坐落地與系爭建物之坐落地顯不相符，尚難證明訴願人之主張。

(四) 至訴願人主張日據時期建物坐落地號○○町○○目○○番地與重測前（本市○○段○○小段○○地號）不符，據訴願人查證重測前應為本市○○段○○小段○○內地號云云。經查訴願人提出建物修繕證明文件載明日據時期建物坐落地號為○○町○○目○○番地，重測前為本市○○段○○小段○○地號，重測後為本市○○段○○小段○○地號；至其提出之租金繳納之建物則係坐落於本市○○段○○小段○○地號，重測前為本市○○段○○小段○○地號；而本件系爭建物則坐落於本市○○段○○小段○○地號，重測前為本市○○段○○小段○○地號。

(五) 是本件訴願人雖已檢附相關文件，然該等文件不足以證明其申請第一次測量之建物即系爭建物於實施建築管理前已存在及其當時面積，且構造與坐落位置均與現況不同，原處分機關召集相關單位辦理現場會勘後仍無法認定合法建物面積。從而，原處分機關依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定所為駁回系爭申請案之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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

委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍

中華民國 106 年 11 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：臺北市士林區福國路 101 號）