

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因建物主要用途變更登記事件，不服原處分機關民國 110 年 8 月 19 日建登駁字第 100176 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人檢附建物所有權狀、分區證明書影本等相關文件，以原處分機關民國（下同）110 年 7 月 9 日收件大同字第 xxxxxx 號土地登記申請書，申請將其所有本市大同區○○段○○小段○○建號建物（門牌：本市○○街○○巷○○弄○○號，領有 62 使字第 xxxx 號使用執照，以下稱系爭建物）之主要用途由「工業用」變更登記為「住家用」（下稱系爭申請）。經原處分機關審認尚有應補正事項，以 110 年 7 月 12 日建登補字第 100674 號補正通知書（下稱 110 年 7 月 12 日補正通知書）載明：「……三、補正事項（一）申請書第（2）欄原因發生日期請填明，第（4）欄應為『建物主要用途變更』，請補正。（土地登記規則第 33 條；登記原因標準用語）（二）查本案大同區○○段○○小段○○建號領有建物使用執照，主要用途應依使用執照登載，該樓層所載用途為『工廠』，請辦理變更後檢附載有主要用途為『住家用』之使用執照憑辦。（土地登記規則第 34 條；內政部 89 年 9 月 8 日台內中地字第 8979895 號函）……」通知訴願人於 15 日內補正，110 年 7 月 12 日補正通知書於 110 年 8 月 3 日送達，惟訴願人逾期未補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 110 年 8 月 19 日建登駁字第 100176 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 110 年 8 月 20 日送達，訴願人不服，於 110 年 8 月 25 日向本府提起訴願，8 月 26 日於本府法務局網站聲明訴願，9 月 28 日、10 月 18 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組……應申請變更使用執照。……」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七第二項規定訂

定之。」第 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。……」第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。……」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。……」第 79 條第 1 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……。」。

臺北市建築管理自治條例第 30 條第 1 項、第 2 項規定：「建築物申請變更使用執照時，應備具申請書及下列文件：一、建築物使用執照影本或謄本或其他相關證明文件。二、建築物權利證明文件：建物所有權狀影本、建築改良物勘測成果表。三、土地權利證明文件：基地面積調整、變更地號者應檢附土地所有權狀影本及土地使用權利證明書。四、土地使用分區證明文件。五、圖樣：變更樓層平面圖、面積計算表、位置圖、現況圖。六、主要構造強度、防火避難設施、消防設備及防空避難與停車空間之檢討說明。七、其他有關之文件及計算書。前項申請變更使用無需施工者，經主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件……。」

內政部地籍資料電子處理建檔作業手冊第二章建立主檔作業方法第一節登記資料部分壹登記簿建檔作業五整理並核對登記簿影本（六）各部應注意事項 4 建物標示部規定：「……（9）建物主要用途內容，按下列方式歸類：

整理後用途	原登記用途
(一)住家用	住宅、宿舍、別墅。
……	……

(二)工業用	工廠、原料堆積場、廢水處理場。
-----------------	--------------------------

」

內政部 89 年 9 月 8 日台內中地字第 8979895 號函釋：「……查建物標示部資料項目中不僅建物『主要用途』應依建管單位核發之記載為準，另有『主要建材』及『附屬建物用途』等亦應屬之……。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：系爭建物領有 62 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為工廠，核發使用執照當時土地使用分區為工業區，嗣系爭建物坐落之本市大同區○○段○○小段○○、○○地號土地為第 3 種住宅區；又系爭建物登記面積 73.67 平方公尺，如改作為住宅用途使用，符合臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法之規定，得免辦理變更使用執照；系爭建物其上第 3、4 層之屋主並未申請變更使用執照，所有權狀主要用登載為住家用，不應有差別待遇，請撤銷原處分。
- 三、查訴願人申請就其所有之系爭建物為主要用途變更登記，經原處分機關審認尚有如事實欄所述應補正事項，以 110 年 7 月 12 日補正通知書通知訴願人於 15 日內補正，該補正通知書於 110 年 8 月 3 日送達，惟訴願人逾期未補正，有訴願人 110 年 7 月 9 土地登記申請書、110 年 7 月 12 日補正通知書及其郵件收件回執等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願主張系爭建物領有 62 使字第 XXXX 號使用執照，核准用途為工廠，核發使用執照當時土地使用分區為工業區，嗣系爭建物坐落之土地依土地使用分區證明書顯示為第 3 種住宅區；又系爭建物登記面積 73.67 平方公尺，如改作為住宅用途使用，符合臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法之規定，得免辦理變更使用執照；系爭建物其上第 3、4 層之屋主並未申請變更使用執照，所有權狀主要用途登載為住家用，不應有差別待遇云云。按申請登記，應提出下列文件：「一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」申請登記應提出之文件不符或欠缺者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，土地登記規則第 34 條、第 56 條及第 57 條定有明文。次按建物標示部資料項目中建物

主要用途應依建管單位核發之記載為準，內政部 89 年 9 月 8 日台內中地字第 8979895 號函可資參照。復按內政部編印之地籍資料電子處理建檔作業手冊規定，使用執照登載建物用途為宿舍者，建物標示部之主要用途欄登載為住家用，使用執照建物用途登載為工廠者，建物標示部主要用途欄登載為工業用。查本件依系爭建物領有之 62 使字第 XXXX 號使用執照所載，該建築物用途 1、2 層為工廠，3、4 層為員工宿舍。系爭建物位於該建築物之 1 層，其建物標示部主要用途欄登載為「工業用」；有 62 使字第 XXXX 號使用執照存根、系爭建物標示部等影本附卷可稽。是訴願人申請系爭建物主要用途變更登記為「住家用」，自應向建築管理主管機關申請變更使用執照或取得建築管理主管機關核發之文件後，再憑以向原處分機關申請建物主要用途變更登記。訴願人未辦理使用執照變更或提出任何建築管理主管機關開具建築物用途變更為住家用之證明文件，經原處分機關通知其補正，惟訴願人逾期未補正，乃駁回系爭申請，並無違誤。又查系爭建物於使用執照登載之建物用途為工廠，與其上第 3、4 層登載之建物用途為員工宿舍本有不同，業如前述，是尚難認原處分機關通知訴願人補正係有差別待遇。訴願主張，尚難採之而對其為有利之認定。從而，原處分機關依前開規定駁回系爭申請，並無不合，原處分應予維持。

五、至訴願人申請陳述意見及言詞辯論一節，因本件事實及法律關係已臻明確，核無進行陳述意見及言詞辯論之必要，併予敘明。

六、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 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 12 月 29 日

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）