

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 113 年 5 月 23 日松山駁字第 000050 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）113 年 3 月 28 日委託代理人○○○（下稱○君）檢附使用執照存根、竣工平面圖、房屋委建契約書及身分證影本等資料，以原處分機關收件南港建字第 000530 號建物測量申請書（下稱系爭申請書），申請本市南港區○○街○○巷○○弄○○號○○樓建物（下稱系爭建物，坐落於本市南港區○○段○○小段○○地號土地）第一次測量（下稱系爭申請案）。經原處分機關派員實地勘測系爭建物，發現涉有使照竣工平面圖疑義，爰於 113 年 4 月 25 日會同臺北市建築管理工程處及○君至現場會勘，嗣原處分機關審認系爭申請案有待補正事項，乃以 113 年 5 月 1 日松山補字第 000086 號補正通知書（下稱 113 年 5 月 1 日補正通知書）載明：「……請補正事項：一、請攜帶印章於建物測量成果圖及建物測量成果圖上補辦認章手續（地籍測量實施規則第 267 條）。二、請補繳建物測量費 5,500 元整（土地複丈費及建築改良物測量費收費標準第 3 條）。三、請於竣工平面圖上就區分所有之建物範圍，以紅實線繪明並註明門牌，其主建物與附屬建物相連處，則以紅虛線繪明區隔，俾憑據以辦理（臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點第 3 點）。四、因案附房屋委建契約書記載不明，請檢附移轉契約書或其他證明文件，如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，俾據以辦理（地籍測量實施規則第 279 條、土地登記規則第 79 條及內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 8707380 號函）……」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 113 年 5 月 3 日送達。訴願人雖於 113 年 5 月 6 日補繳建物測量費，並檢附切結書及其證明文件等資料辦理補正，惟其中所附房屋稅繳款證明文件記載繳納義務人為案外人○○等 3 人，代繳人為訴願人，經

原處分機關審認仍未依上開補正通知書完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 113 年 5 月 23 日松山駁字第 000050 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於 113 年 5 月 27 日送達，訴願人不服，由訴願代理人於 113 年 6 月 4 日在本府法務局網站聲明訴願，6 月 27 日補具訴願書，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。」第 47 條之 2

規定：「土地複丈費及建築改良物測量費標準，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。」

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、屆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。……四、未依規定繳納建物測量費。」第 267 條規定：「測量人員於實施測量前，應先核對申請人之身分。測量完竣後，應發給申請人建物測量成果圖。測量結果應由申請人當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章。申請人不簽名或蓋章時，測量人員應在建物測量圖及建物測量成果圖載明其事由；其涉及原建物標示變更者，發給之建物測量成果圖並加註僅供參考，其所附土地登記申請書件予以退還。」第 268 條規定：「第二百零九條、第二百十三條及第二百十六條之規定，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，應檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。」第 282 條規定：「建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。」

內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 8707380 號函釋（下稱內政部 87 年 7 月 21 日函釋）：「按『申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第 73 條第 1 項第 2 款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記。』為本部 85 年 11 月 18 日台內地字第 8510926 號函所明釋。惟現今社會覓保不易，且申辦建物所有權第一次登記，依法尚須公告十五天，俟公告期滿無人提出異議後，方可登記，若申請人未能提出建物毗鄰土地或房屋所有人之保證書時，為簡政使民，得由申請人自行切結原由憑以申辦，爰修正上開函釋後段為『……，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。』（按：原土地登記規則第 73 條修正後為第 79 條）」

二、本件訴願理由略以：訴願人依民法時效取得制度，申請建物第一次測量及建物所有權第一次登記；訴願人於時限內繳交補正資料；訴願人提出之繳納房屋稅憑證已具備足夠效力，補正事項中要求申請人須為納稅義務人並不合理；房屋稅以房屋所有人為徵收對象，變更房屋稅納稅義務人名義，須提出取得所有權證明文件，惟申請人須為納稅義務人之認定，致使訴願人無法依民法時效取得制度取得建物所有權，請撤銷原處分。

三、查系爭申請案有如事實欄所述應補正事項，經原處分機關以 113 年 5 月 1 日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 113 年 5 月 3 日送達；訴願人雖於 113 年 5 月 6 日補繳建物測量費，並檢附切結書及其證明文件等資料辦理補正，惟經原處分機關審認仍未依上開補正通知書完全補正，有系爭申請書、113 年 5 月 1 日補正通知書及其掛號郵件收件回執等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其依民法時效取得制度，申請建物第一次測量及建物所有權第一次登記、其於時限內繳交補正資料、其提出之繳納房屋稅憑證已具備足夠效力、申請人須為納稅義務人之認定，致使其無法依民法時效取得制度取得建物所有權云云。經查：

（一）按登記機關受理建物測量申請案件，經審查有申請書或應提出之文件與規定不

符、未依規定繳納建物測量費等情形者，應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；經審查申請人有屆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；申請建物第一次測量，應檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理；申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件；地籍測量實施規則第 213 條第 3 款、第 265 條第 1 項第 2 款、第 4 款、第 268 條、第 279 條第 1 項及土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款定有明文。復依內政部 87 年 7 月 21 日函釋意旨，申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人 1 人以上之保證書，保證該建物為申請人所有。

(二) 查訴願人委託○君檢附使用執照存根、竣工平面圖、房屋委建契約書及身分證影本等資料，於 113 年 3 月 28 日向原處分機關提出系爭申請案，經原處分機關審認訴願人未繳納建物測量費、所附房屋委建契約書記載不明等應補正事項，乃以 113 年 5 月 1 日補正通知書通知於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 113 年 5 月 3 日送達；訴願人雖於 113 年 5 月 6 日補繳建物測量費，並檢附切結書及其證明文件等資料辦理補正，惟經原處分機關審認仍未依上開補正通知書補正系爭建物移轉契約書或其他證明文件，乃以原處分駁回系爭申請案，並無違誤。

(三) 復按地籍測量實施規則第 279 條第 1 項及土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定，申請建物第一次測量，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，本件依系爭建物之使用執照存根記載所示，起造人為案外人○○○等 33 人，訴願人非起造人；復依訴願人所附之房屋委建契約書內容所示，立委建房屋契約人乙方記載為○○○，並非全體起造人；又該契約第 1 條有關委建房屋標示及地段部分為空白；且工程進度有關繳款金額、負責人蓋章、經手人簽名等僅記載至期別 1，其餘期別 2 至期別 9 關於簽約、開工、地基完成、一樓平頂完工、二樓平頂完工、三樓平頂完工、四樓平頂完工、交屋尾款等欄位皆為空白；是該契約未標示地段地號亦無設計圖表明其為系爭房屋，且該契約是否履約完成或已失效，尚有未明，亦無從審認原全體起造人同意由訴願人取得系爭建物所有權。嗣訴願人補正切結書並檢附房屋稅繳納通知書、房屋稅款及財務罰鍰繳款書、門牌證明書、戶籍謄本及○○○○公司台北北區營業處 113 年 3 月 4 日北北費核證字第 113000971 號函等，惟上開房屋稅繳納通知書、房屋稅款及財務罰鍰繳款書皆記載納稅義務人為案外人○○等 3 人，並記載代繳人為訴願人；是訴願人並非納稅義務人，核與地籍

測量實施規則第 279 條規定應檢附土地登記規則第 79 條規定之文件辦理不符，亦非內政部 87 年 7 月 21 日函釋所指「申請人為該建物之納稅義務人」，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人 1 人以上之保證書，保證該建物為申請人所有之情形；又依土地登記規則第 79 條第 3 項規定，實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管機關證明文件或實施建築管理前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、繳納水費、電費憑證等，惟承前所述，本件系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，尚無上開規定之適用；是訴願人雖於 113 年 5 月 6 日補繳建物測量費，並檢附切結書及其證明文件等資料辦理補正，惟仍未依 113 年 5 月 1 日補正通知書通知應補正事項補正系爭建物移轉契約書或其他證明文件，訴願人亦未提供其他相關資料證明其為系爭建物之納稅義務人，尚難對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。

- (四) 至訴願人主張其依民法時效取得制度，申請建物第一次測量及建物所有權第一次登記、申請人須為納稅義務人之認定，致使訴願人無法依民法時效取得制度取得建物所有權等節；依卷附系爭申請書影本記載，訴願人係申請系爭建物第一次測量，並非申請時效取得所有權登記；原處分機關並以 113 年 7 月 16 日北市松地測字第 1137008585 號函附訴願答辯書於理由三說明略以：「……(二)…… 1. 查訴願人檢附房屋委建契約向本所申請建物第一次測量時，並未亦非主張時效取得……本件依案附房屋委建契約書及切結書內容應屬買賣或其他契約行為，與民法第 769 條及第 770 條時效取得規定不合，本件訴願人於訴願理由始主張請求為時效取得，與申請案附證明文件以委建契約取得所有權之主張顯為不同……系爭建物為實施建築管理後領有使照之建物，如屬產權未定……應由申請人訴請司法機關確認其產權後，再憑向本所辦理建物第一次測量及登記……」是訴願人主張其依民法時效取得制度，申請建物第一次測量及建物所有權第一次登記，與申請書記載及所附資料不符，而其是否具有系爭建物所有權，仍可訴請司法機關確定後，再憑向原處分機關辦理第一次測量登記。此部分訴願主張，應屬誤解，亦不足採據。

- (五) 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，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 連 堂 凱 (公出)

委員 張 慕 貞 (代行)

委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 9 月 5 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）