

臺北市政府 92.05.07. 府訴字第0九一二六00二三00號訴願決定書

訴 願 人 ○○○
○○○
○○○

兼訴願代表人

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人等四人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關九十一年十月二十一日新測駁字第000一五九號駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等四人委託代理人○○○於九十一年九月五日以前處分機關收件字號北建測字第一一七一至一一七三號建物測量申請書，向原處分機關申辦本市北投區○○街○○巷○○號○○至○○樓建物第一次測量，經原處分機關就訴願人所附證明文件審查結果，認訴願人檢附證明文件不全，乃以九十一年九月二十七日新測補字第000三七八號補正通知書載明：「．．．．．請補正事項：一、檢附門牌證明（地籍測量實施規則第二百七十九條）。二、檢附建築基地坐落土地使用同意書或切結佔用鄰地部分不予測量（○○段○○小段○○地號及○○地號，地籍測量實施規則第二百七十九條，建物所有權第一次登記法令補充規定第二十條）。三、本案第三層應檢附建築管理前建物之主管機關證明文件或戶籍謄本、繳納房屋稅、水費、電費憑證（地籍測量實施規則第二百七十九條）。四、建物複丈申請書填具之權利人與稅捐機關稅籍資料不符，請檢具移轉契約書或其他證明文件（地籍測量實施規則第二百七十九條）。」通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正；嗣因訴願人逾期未依通知補正事項完全補正，原處分機關爰以九十一年十月二十一日新測駁字第000一五九號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於九十一年十一月七日遞送訴願書予原處分機關向本府提起訴願，九十一年十一月二十日補正訴願程序，九十一年十二月十七日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地登記規則第七十八條規定：「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。」第七十九條規定：「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。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。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。．．．．．」地籍測量實施規則第二百零五條規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地地政事務所為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理．．．．．：四、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，應由權利人申請。．．．．．」第二百十三條規定：「地政事務所受理複丈案件，收件後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：一、不屬受理地政事務所管轄者。二、依法不應受理者。三、逾期未補正或未依補正事項完全補正者。」第二百六十五條規定：「地政事務所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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、申請書或應提出之文件與規定不符者。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者。四、未依規定繳納建物測量費者。」第二百六十八條規定：「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。」第二百七十九條規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本，其有下列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本：一、區分所有建物，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件。實施建築管理前建造之建物，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之下列文件之一；建物與基地非屬同一人所有者，並應檢附使用基地之證明文件：一、曾於該建物設籍之戶籍

膳本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。依第一項申請建物第一次測量時，建物起造人於申請主管建築機關之建物使用執照，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，向地政事務所辦理。．．．．．」

建物所有權第一次登記法令補充規定第十九點規定：「領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時勿須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿備註欄加註『本建物尚有部分占用鄰地未登記』之文字。」第二十點規定：「實施建築管理前建造之建物部分占用鄰地，得比照前條規定，就未占用鄰地部分，申辦建物所有權第一次登記。」

臺北市建築管理自治條例第三十五條規定：「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。」

臺北市建物第一次測量申請須知第一點規定：「說明：新建、增建或舊有合法建物在建立產權前，得申請建物第一次測量。」第三點規定：「應備文件及文件來源：

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
．．．．．	．．．．．	．．．．．	．．．．．
4．合法建物證明文件：建物使用執照暨附圖或依法得免發使用執照之證件或建築執照或	1．建築執照或使用執照暨附圖或依法得免發使用執照之證件向臺北市政府工務局申請。 2．其他有關文	1．地籍測量實施規則第二百零九條。 2．土地登記規則第七十九條。	1．民國四十七年底前以及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區公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下

<p>其他有關證明文件。</p>	<p>件向其他相關機關申請。</p>		<p>列文件之一： 曾於該建物設籍之戶籍謄本。 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、航圖或政府機關測繪地圖。 其他足資證明文件。</p> <p>2. 實施建築管理後之建物應檢附使用執照，惟其在民國五十七年六月六日前竣工之建物得憑建築執照，申請建物第一次測量。</p>
<p>.....</p>	<p>.....</p>	<p>.....</p>	<p>.....</p>
<p>7、使用基地之證明文件</p>	<p>自行檢附</p>	<p>· 地籍測量實施規則第二百七十九條。</p>	<p>1、建物與基地為同一人所有或建物有使用執照者免附。</p>

		· 土地登記規則第七十九條。	2、實施建築管理前之建物與該建物所占之基地非屬同一人所有且未設定地上權或典權者，應附基地租賃契約書或基地所有權人同意書及其印鑑證明、身分證明文件。
--	--	----------------	---

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人等主張本市北投區○○段○○小段○○地號上建物臺灣光復前已建成樓房，五十九年四月十三日整建為現狀，歷經行政區調整為現址北投區○○街○○巷○○號、○○號○○樓、○○號○○樓，依三十六年一月十六日○○○創立新戶之戶籍登記、○○○戶籍謄本、北投區戶政事務所九十一年四月二十三日門證字第四九六二號門牌證明、房屋稅籍證明、房屋稅單、○○○戶籍謄本、五十九年四月十三日買賣契約等文件即足證明，依土地登記規則第七十九條規定辦理建物第一次測量，應無不合，駁回違誤。
- (二) 又訴願人等主張本案房屋所有權，已實際所有權占有十年以上，經全體所有權人協議同意，北投區○○街○○巷○○號地面層，○○○○所有全部、一號二樓○○○所有權全部、一號三樓○○○、○○○各持分二分之一共有，並依民法第七百七十條規定時效取得所有權，訴願人等檢具四鄰證明書，依民法第七百七十條、土地法第五十一條、第五十四條及土地登記規則第七十九條規定申辦建物第一次測量應無不合；又本案房屋基地，五十九年四月十三日○○○、○○○購買，各持分二分之一，○○○死亡，○○○○繼承與○○○同意其子○○○、○○○使用基地。
- (三) 本案建物日據時代以一樓門牌登記，嗣依事實及納稅，即已有○○街○○巷○○號地面層、○○號○○樓、○○號○○樓門牌，憑房屋現值證明及房屋稅單公文書為證，依民事訴訟法第三百五十五條及第二百八十一條推定為真正，無庸舉證，原處分竟以未提供二、三層門牌證明駁回，乃認事

用法違誤，應准予測量。訴願人九十一年十月三日申請函依補正通知書補正事項逐項說明補正，詳如前開說明，所謂未補正駁回，猶認事用法違誤；綜前開說明，原處分違法損害權益，依法提起訴願撤銷原駁回處分並准予測量，以明法制。

三、卷查本案原處分機關九十一年十月二十一日新測駁字第000一五九號駁回通知書，其駁回原因係載明「．．．．．經通知應補正事項逾期未照通知補正事項完全補正者。」，故其並非以訴願人未遵期補正，而係以未照通知應補正事項逾期未為完全補正為本案駁回之理由，是訴願人主張本案以未補正駁回，認事用法違誤乙節，顯有誤認，合先敘明。

四、按申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本，如為區分所有建物，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書；又申請人如非起造人者，則應檢具移轉契約書或其他證明文件，並應依各該規定檢附文件正本及其影本；實施建築管理前（北投區為五十九年七月四日）已建造完成之建物，因是否舊有合法建物未明，在建立產權前，雖得申請建物第一次測量，惟應提出主管建築機關或區公所之證明文件或實施建築管理前曾於該建物設籍戶籍謄本、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費憑證或繳納電費憑證等文件以憑辦；又關於建物與坐落基地如非屬同一人所有時，並應檢附使用基地之證明文件，地籍測量實施規則第二百七十九條第二項、臺北市建築管理自治條例第三十五條及臺北市建物第一次測量申請須知第三點分別定有明文。本案系爭建物依卷內訴願人○○○○向本府都市發展局申請查復之該局九十一年三月十九日北市都二字第0九一三0五五0八00號函說明三查復內容略以：「．．．．．五十九年七月四日公告為農業區．．．．．」及卷附本府工務局五十八年臺北市航照圖所示，系爭建物結構當時已存在為二層建物，此有上開函及航照圖影本附卷可證，顯現系爭建物應可認於實施建築管理前業已存在，且第三層建物合法性亦有疑義；從而原處分機關審認結果，本案系爭建物既為實施建築管理前已建造完成之建物，揆諸首揭地籍測量實施規則第二百七十九條規定，爰以前開補正通知書要求訴願人補正門牌編釘證明及提出系爭建物第三層主管建築機關之證明文件或實施建築管理前有關之文件，並無違誤。至訴願人所稱其有檢附相關文件足證明得依土地登記規則第七十九條規定（應為地籍測量實施規則第二百七十九條規定）辦理建物第一次測量乙節。查訴願人等所補正之臺北市北投區戶政事務所九十一年四月二十三日門證字第000四九六二號門牌證明書影本僅載明本案系爭

建物門牌號○○街○○巷○○號係於六十七年七月三十一日由○○里○○號改編而來，並非新編；次查本市北投區戶政事務所九十一年六月二十八日北市投戶字第0九一六0七二五四00號函略以：「．．．．．說明．．．．．：二、查本所門牌檔案記載本區○○街○○巷○○號門牌係於民國六十七年七月三十一日由原○○街○○號改編，但查無○○街○○巷○○號○○樓、○○樓門牌之申請編釘資料，並非漏登．．．．．」，又查訴願人所補正之陽士洲戶字第0九二號戶籍謄本影本，所載抄錄日期雖為五十四年八月二十日，惟其行政區劃及住址則記載為「士林鎮○○里○○鄰○○號」，均僅補正說明本案系爭建物地面層部分係屬合法之舊有建物，至於第二、三層門牌編釘證明及第三層建築管理前建物之主管機關證明文件部分仍未按限補正。且訴願人所檢附之房屋稅繳款書年度分別係八十九年及九十年，房屋稅籍證明（應為房屋現值證明書）亦均為九十一年五月二十四日所核發，均屬實施建築管理後之文件，與實施建築管理前建造之建物第一次測量應提出實施建築管理前有關之文件未符；至五十九年四月十三日土地買賣契約影本，除未有系爭建物標示之記載，亦非地籍測量實施規則第二百七十九條第二項所規定辦理建物第一次測量之文件，從而，訴願人所稱，均不足採。

五、復依卷附臺北市稅捐稽徵處北投分處九十一年六月十日市稽北投乙字第0九一六0八四三000號函說明二所載，依該分處關於系爭房屋稅籍紀錄表之記載，本市北投區○○街○○巷○○號○○、○○、○○樓房屋稅起課時間分別為六十年六月、八十六年八月、八十六年八月，其權屬記載分別為納稅義務人：○○○、○○○（九十一年三月十五日由○○○○繼承○○○之持分）各二分之一，納稅義務人：○○○，納稅義務人：○○○，與本案建物測量申請書填載之權利人分別為○○○○、○○○、○○○和○○○不同，原處分機關爰請訴願人等檢具移轉契約書或其他證明文件，依法並無不合，至於訴願人主張所有權依全體所有權人協議並檢附四鄰證明，即得申請建物第一次測量，顯對法令有所誤解。

六、又本案建物坐落基地部分經原處分機關派員現場勘測，系爭建物使用基地除建物測量申請書中所載之本市北投區○○段○○小段○○地號外，尚使用相鄰之同小段○○及○○地號，惟查前開地號所有權人分別為○○○等及中華民國，原處分機關爰依首揭建物所有權第一次登記法令補充規定要求訴願人等補正檢附建築基地坐落土地使用同意書或切結佔用鄰地部分不予測量，惟訴願人先於九十一年九月二十七日以申請函說明，願就北投區○○段○○小段○○號土地上建物測量，不及其他；惟嗣於九十一年十月三日以申請函主

張依民法規定已時效取得地上權，有合法用地權，其建物測量，無需相鄰之同小段○○及○○地號土地所有權人同意；惟查訴願人並未依時效取得地上權規定申辦該項登記。綜上，訴願人等因未照原處分機關前開通知應補正事項完全補正，原處分機關爰以九十一年十月二十一日新測駁字第000一五九號駁回通知書駁回其系爭建物第一次測量之申請，並無不合，原處分應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 五 月 七 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）