

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因申請建物第 1 次測量及時效取得地上權位置勘測事件，不服原處分機關 94 年 8 月 25 日中山字第 000095 號駁回通知書及 94 年 8 月 29 日中山字第 000096 號駁回通知書所為處分

，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣系爭本市中山區○○段○○小段○○地號國有土地上○○建號（門牌：○○○路○○巷○○號）之建物於 94 年 3 月 17 日已辦理建物滅失登記在案，而訴願人於 94 年 7 月 22 日

以中山建字第 1113 號建物測量申請書，向原處分機關申辦上開本市中山區○○段○○小段○○地號土地上○○建號（門牌：○○○路○○巷○○號）之建物第 1 次測量；案經原處分機關審查後以 94 年 8 月 1 日中山字第 000146 號通知書通知訴願人略以：「……經查尚有下列事項須予補正，應於接到本通知之日起 15 日內，前來本所補正，逾期不補正者，予以駁回。請補正事項：一、檢附建築管理前建造之建物之主管機關證明文件或戶籍謄本、門牌編釘證明、繳納房屋稅、水費、電費憑證（地籍測量實施規則第 279 條）。二、請檢附基地租賃契約書或基地所有權人同意書憑辦……」，因訴願人逾補正期限未完全補正（基地租賃契約書或基地所有權人同意書資料），原處分機關即以訴願人逾期未照通知補正事項完全補正為由，而以 94 年 8 月 25 日中山字第 000095 號駁回通知

知

書駁回訴願人之申請並檢還原案。

二、訴願人復於 94 年 8 月 1 日以中山土字第 378 號土地複丈申請書，向原處分機關申辦本市中山區○○段○○小段○○地號土地他項權利位置測量（地上權）（時效取得）。案經原處分機關依地籍測量實施規則相關規定審查結果，以訴願人主張時效取得地上權位置之建物現場為鐵架屋，沿用已辦理建物滅失登記之門牌，該建物是否為訴願人所有？請其檢附房屋稅籍證明及戶籍謄本以憑核對為由，而以 94 年 8 月 10 日中山字第 000151 號通

知書通知訴願人略以：「……經查尚有下列事項須予補正，應於接到本通知之日起 15

日內，前來本所補正，逾期不補正者，予以駁回。請補正事項：一、攜帶印章補辦認章手續（地籍測量實施規則第 207 條）。二、請檢附房屋稅捐證明及戶籍謄本以憑核對..」，因訴願人逾補正期限未完全補正，原處分機關即以訴願人逾期未補正為由，而以 94 年 8 月 29 日中山字第 000096 號駁回通知書，駁回訴願人之申請並檢還原案。訴願人

分別於 94 年 9 月 5 日就建物第 1 次測量部分及於同年 9 月 8 日就時效取得地上權位置測

量部分之處分表示不服，向本府提起訴願，同年 10 月 14 日補充時效取得地上權位置測量部分之訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

壹、關於原處分機關 94 年 8 月 25 日中山字第 000095 號駁回通知書部分：

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。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 47 條規定訂定之。」第 213 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 258 條規定：「建築改良物（以下簡稱建物）測量，包括建物第 1 次測量及建物複丈。」第 261 條規定：「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地地政事務所為之。前項申請，得以書面委託代理人為之。」第 265 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 15 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 268 條規定：「第 209 條、第 213 條、第 216 條及第 217 條之規定，於建物測量時，準用之。」第 279 條規定：「申請建物第 1 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或依法得免發使用執照之證件，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謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑或稅籍證明。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，由地政事務所會同直轄市、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。依第 1 項申請建物第 1 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。依第 1 項、第 2 項及第 4 項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發還之。」第 280 條第 2 項規定：「前項建物第 1 次測量，申請人應於測量現場指界並在測量圖上簽名或蓋章。」

二、本部分訴願理由略謂：

建物所有權不實記載，臺北市○○○路○○巷○○號，○○○路○○段○○巷○○號原有（省政府木造房舍），15 年前已滅失，為空地。何故原處分機關沒有更改建物事實記載？測量員拒測訴願人申請之○○○路○○巷○○號磚造私人建物第 1 次測量。

三、卷查系爭本市中山區○○段○○小段○○地號土地，依土地登記資料載明所有權人為中華民國，且地上○○建號建物所有權人為中華民國，於 94 年 3 月 17 日已辦理建物滅失登記在案，有登記資料影本附卷可稽。復按申請建物第 1 次測量，應填具申請書並檢附相關資料，屬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文件，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，為地籍測量實施規則第 279 條第 1 項及第 2 項所明定。查本件訴願人申請建物第 1 次測量，雖補附門牌證明書、繳納水費、電費憑證、房屋稅繳款書及曾於該建物設籍之戶籍謄本等文件。惟本件系爭土地既係屬中華民國所有，訴願人主張其為系爭建物之所有權人，建物與基地既非屬同一人所有，訴願人申請建物第 1 次測量，自應依上開規定，檢具使用基地之證明文件以憑辦理。惟訴願人未檢附使用基地相關證明文件，核與地籍測量實施規則第 279 條規定不符。從而，原處分機關依地籍測量實施規則第 279 條規定通知補正，因訴願人逾期未完全補正而予以駁回，揆諸前揭規定，並無不合，此部分原處分應予維持。

貳、關於原處分機關 94 年 8 月 29 日中山字第 000096 號駁回通知書部分：

一、按土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項規定：「因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。」「前 2 項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 4 款規定：「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 769 條、第 770 條或第 772 條規定因時效完成所為之登記請求者，應由權利人申請。」第 207 條第 1 項規定：「申請複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權

利書狀或其他足資證明文件。」第 208 條規定：「依第 205 條第 1 項第 4 款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。」第 212 條規定：「地政事務所受理複丈申請案件，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 15 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與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符原因者。四、未依規定繳納土地複丈費者。五、現場有障礙物致無法施測，需申請人排除者。」第 213 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：……三、逾期未補正或未依補正事項完全補正者。」

時效取得地上權登記審查要點第 1 點規定：「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第 118 條辦理。」第 2 點規定：「占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。」

二、本部分訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人居所與已滅失之房舍（木造，原省府財政廳）共同使用同一門牌，也是被拒建物測量之原因。
- (二) 訴願人向原處分機關申辦時效取得地上權，承辦人要訴願人補送房屋稅籍證明、水電證明，訴願人已舉證多項，房屋證明為訴願人之房屋，為何無法辦理？原處分機關答覆訴願人戶籍未滿 10 年，但房屋事實為訴願人所有。

三、按主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先向該管登記機關申請土地複丈，取得占有範圍位置圖，為首揭土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項及時效取得地上權登記審查要點第 2 點所明定。是以，申請因時效取得地上權登記與主張時效取得地上權而申請土地複丈，為二階段行為。亦即，得僅單獨向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置，而不進入地上權登記申請程序，合先敘明。

四、本件訴願人於 94 年 8 月 1 日以原處分機關收件中山土字第 378 號土地複丈申請書，向原處分機關就本市中山區○○段○○小段○○地號土地，為時效取得地上權位置測量之土地複丈申請。經原處分機關審查結果，認尚有須補正事項，爰以 94 年 8 月 10 日中山字第 000151 號通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，因訴願人逾補正期限未完全補正，原處分機關即以訴願人逾期未補正為由，而以 94 年 8 月 29 日中山字第 000096 號駁

回通知書，駁回訴願人地上權位置勘測之土地複丈申請。

五、倘地政機關審核地上權測繪複丈之申請案時即予審究地上權登記應備文件，則首揭土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項及時效取得地上權登記審查要點第 2 點有關主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先向該管登記機關申請土地複丈，取得占有

範圍位置圖之規定，豈非形同具文？其非法規之意旨所在，洵屬明確。準此，本件訴願人申請時效取得地上權位置勘測，既係請求就占有系爭土地之範圍予以測量，尚無涉及時效取得地上權登記要件之審查，原處分機關將來仍可就登記之審查要件予以審查。然原處分機關答辯陳明訴願人雖已補送相關證明文件，惟戶籍登記謄本註明遷入僅 1 年多，且無法提出四鄰證明其以和平占有時效取得地上權 10 年或 20 年之基本要件，而依地籍測量實施規則第 213 條規定予以駁回。則訴願人既有補送相關證明文件，且原處分機關之駁回理由亦如上述；是本件原處分機關於駁回通知書中以訴願人逾期未補正為由，遽將訴願人複丈之申請駁回，揆諸前揭規定及上開說明，原處分自難謂允洽。惟卷查訴願人於 94 年 9 月 28 日中山土字第 499 號土地複丈申請書申請就同一地段、地號之土地複丈，並載明「本案暫不勘測請准予撤銷」，嗣經原處分機關以 94 年 10 月 24 日北市中地二字第 09431738800 號函准予撤回系爭土地複丈之申請（94 年中山土字第 499 號）並檢還申請書等資料。從而，訴願人本部分之訴願已無實益，應予駁回。

參、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 2 月 24 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 2 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 3 段 1 巷 1 號）