

臺北市政府 95.10.04. 府訴字第 09584959000 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市古亭地政事務所

訴願人因建物第一次測量事件，不服原處分機關 95 年 1 月 4 日古測駁字第 000001 號駁回
通

知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

一、緣訴願人於 94 年 10 月 17 日檢附系爭本市文山區○○路○○段○○巷○○號建物實施建築
管理前（民國 58 年 4 月 28 日）房屋稅繳納證明及門牌證明書等文件，以原處分機關收件
文山建字第 706 號測量申請書，向原處分機關申請本市文山區○○段○○小段○○、○
○及○○等地號土地上之系爭建物第一次測量。

二、案經原處分機關派員於 94 年 10 月 26 日會同訴願人實地勘測，因系爭建物面積認定尚有疑
義，乃以 94 年 10 月 28 日北市古地二字第 09431749900 號函請本市稅捐稽徵處文山分處
提

供稅籍相關資料，經該分處以 94 年 11 月 3 日北市稽文山乙字第 09461341400 號函復原處
分

機關略以：「主旨：查本市○○路○○段○○巷○○號房屋.....依本分處房屋稅籍紀
錄表記載，課稅折舊年數 36 年，總層數 2 層.....1、2 層面積皆為 71.3 平方公尺

.....

說明.....二、前開房屋納稅義務人為○○○.....」在案。

三、嗣原處分機關查認系爭建物坐落基地並非訴願人所有，其中○○、○○地號土地為案外
人○○○等 48 人共有，另 ○○地號土地為臺北市木柵區農會所有。而訴願人之被繼承
人○○○與○○、○○地號土地共有人之○○○、○○○之被繼承人○○○間有租賃關
係（○○○為系爭建物原所有權人；○○○為○○、○○地號土地原共有人之一），惟
未檢具 ○○、○○地號土地其他共有人及○○地號土地所有權人同意使用基地之證明
文件，不符地籍測量實施規則第 279 條第 2 項及建物所有權第一次登記法令補充規定第 14
點、第 21 點規定，乃以 94 年 11 月 9 日古測補字第 000220 號補正通知書略以：「.....

請

補正事項：一、請檢附使用基地證明文件憑審（土地登記規則第 79 條，建物所有權第一

次登記法令補充規定第 14、21 點。二、所檢附證明文件切結部分未認章。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。

四、訴願人嗣以 94 年 11 月 28 日及 11 月 30 日補正狀復知原處分機關，案經原處分機關審認訴願

人未依補正事項完全補正，乃以 95 年 1 月 4 日古測駁字第 000001 號駁回通知書略以：「

..

.... 未按補正事項（一、請檢附使用基地證明文件憑審）完全補正（地籍測量實施規則第 268 條規定）.....」駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 95 年 1 月 27 日向本府提

起

訴願，3 月 9 日補具訴願理由，4 月 13 日及 6 月 1 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。」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：..... 三、逾期未補正或未依補正事項完全補正者。」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：..... 二、申請書或應提出之文件與規定不符者。.....」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

之

。」第 279 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 14 點規定：「實施建築管理前建築完成之建物，其所有權第一次登記之申請人與基地所有權人非同一人，而有下列情形之一者，其申請登記無須基地所有權人同意：（一）申請人為地上權人或典權人。（二）因法院拍賣移轉取得建物者。（三）日據時期已登記之建物。（四）占用基地經法院判決確定有使用權利者。（五）租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。」第 21 點規定：「共有人之一於實施建築管理前在共有土地興建完成之房屋，申請建物所有權第一次登記時，應檢附他共有人之土地使用同意書。但該建物為基地共有人區分所有者，免檢附他共有人之土地使用同意書。」臺北市建築管理自治條例第 35 條第 3 項規定：「各區都市計畫發布實施日期如下：……二、景美、木柵區：民國 58 年 4 月 28 日。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人附上最高法院 92 年度臺上字第 1400 號判決，臺灣高等法院 90 年度重上字第 411 號判決，臺灣臺北地方法院 89 年度訴字第 781 號確定判決作為證據，證明訴願人所有系爭建物使用建築基地有正當權源。原處分機關負責丈量之人到丈量現場強調最高法院判決是土地沒有問題，不代表建物沒有問題，後丈量建物與臺北市稅捐稽徵處繳稅面積不符，即表示無法丈量。訴願人前往臺北市府都市發展局調閱 57 年 11 月繪製之 5534 地形圖，證實與訴願人申請之建物面積吻合，可見臺北市稅捐稽徵處文山分處回函所附資料是有人偽造文書。稅捐單位認地政有問題，等將來登記完成再更改稅籍資料；地政單位則強調以繳稅資料為準。惟訴願人在訴訟過程中已經法院認定系爭建物對系爭土地有權占有，有權使用，占有土地非無正當之權源，並認定系爭土地有分管，依建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點第 4 款規定，占有基地經法院判決確定有使用權利者，其申請登記無須基地所有人同意，系爭共有土地既有分管，租用他人土地者當然有使用土地權利，民法第 818 條、第 819 條定有明文。法院之既判力最高法院 84 年臺上字第 2530 號判例闡述相當清楚。更何況訴願人申請建物測量登記之系爭共有土地早已有人登記建物所有權。
- (二) 原處分機關依民法第 820 條第 1 項規定，要求訴願人檢附全體共有人之土地使用同意書，惟查民法第 820 條第 1 項所指之契約即為分管契約。臺灣高等法院 90 年度重上字第 411 號判決認定之文山區○○段○○小段○○、○○地號土地有分管，同時本案申請建物第一次測量，登記之建物亦建在最初之分管範圍內，並經最高法院 92 年度臺上字第

1400 號駁回案外人○○○之上訴確定在案；原處分機關之要求是無理由。又鄰棟建物（本市文山區○○街○○巷○○號）越界範圍（○○地號土地）為○○樓梯間的寬度，可以於民國 92 年 8 月 19 日登記（換照亦須審查），故請依訴願人請求事項依法處理，以符平等原則。本案建物所在基地於民國 50 年間、60 年間、70 年時、90 年時皆有人登記成功，法律從未改變，何以別人能，訴願人不能，是否違憲，請求解釋。

（三）上開補充規定第 14 點第 5 款並未規定，租用他人土地建築房屋之土地使用證明須在判決主文中載明，原處分機關強調最高法院 73 年判例當作駁回依據，違反法律保留原則。

（四）在訴願人申請建物第一次測量、登記前，在同一塊共有土地上已登記建物所有權之人，哪一位附上基地使用證明文件？故請原處分機關依平等原則及比例原則，給予訴願人登記及測量。

（五）又臺北市文山區○○街○○巷○○號建物之共有土地應有部分於 70 年間判決移轉，92 年 8 月 19 日及 57 年 11 月 4 日 2 次登記或更正法律關係不同，應重新審查。

三、卷查本案訴願人於 94 年 10 月 17 日以原處分機關收件文山建字第 706 號測量申請書，向原

處分機關申請本市文山區○○段○○小段○○、○○及○○等地號土地上建物（門牌號：本市文山區○○路○○段○○巷○○號）之建物第一次測量，案經原處分機關審認尚有須補正事項，乃以 94 年 11 月 9 日古測補字第 000220 號補正通知書，通知訴願人於接到

通知之日起 15 日內補正；訴願人嗣雖以 94 年 11 月 28 日及 11 月 30 日補正狀復知原處分機關

，惟原處分機關審認訴願人仍有未依補正事項完全補正之情事，乃以 95 年 1 月 4 日古測駁字第 000001 號駁回通知書駁回訴願人之申請；此有上開補正通知書、駁回通知書及訴願人 94 年 11 月 28 日、11 月 30 日補正狀等影本附卷可稽。是原處分機關駁回訴願人之申請

，
尚非無據。

四、惟查土地登記規則第 78 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。是申請建物所有權第一次登記與建物第一次測量，二者分屬個別之程序；且除土地法外，亦分別訂有土地登記規則、建物所有權第一次登記法令補充規定及地籍測量實施規則等規定，用以分別適用。又申請建物第一次測量者，依前揭規定，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。於實施建築管理前建造之建物，且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及地籍測量實施規則第 279 條規定之主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之相

關證明文件等；是前揭地籍測量實施規則已就建物第一次測量應附證明文件予以明定。
經查本案原處分機關 94 年 11 月 9 日古測補字第 000220 號補正通知書係依土地登記規則

第

79 條，建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點、第 21 點通知訴願人補正。而 95 年

1

月 4 日古測駁字第 000001 號駁回通知書，則係依據地籍測量實施規則第 268 條規定為之，則原處分機關通知補正與駁回之依據分屬登記與測量之規定，是否妥適？不無研酌之餘地。又原處分機關主張依民事訴訟法第 400 條第 1 項規定，認確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生，尚非無據。惟申請建物第一次測量者就實施建築管理前建造之建物，於建物與基地非屬同一人所有之情形，則應檢附「使用基地之證明文件」；而地籍測量實施規則第 279 條規定之「使用基地之證明文件」之內涵如何？是否與建物所有權第一次登記法令補充規定第 14 點及第 21 點規定之「基地所有權人同意」及「土地使用同意書」相同？其應如何適用？亦不無疑義。而本案訴願人檢附之臺灣高等法院 90 年度重上字第 411 號民事判決，其理由略以：「……則共有人○○○將其分管之系爭土地出租○○○作為系爭房屋之基地，嗣後○○○於 80 年 7 月 24 日去世，由上訴人繼承上開租賃之法律關係，繼續向○○○及○○○之繼承人○○○等承租，被上訴人仍應受分管協議之拘束，上訴人自屬有權使用。即其占有系爭土地非無正當之權源。……」，則上開法院就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人攻防之結果，已為判斷，且訴願人於申請測量時並檢附賣渡證書及租地契約等文件，是否足以該當前揭地籍測量實施規則第 279 條規定之「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」之要件？亦不無探究之餘地。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關究明上開疑義或報請中央主管機關釋示後，於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。另訴願人請求依行政程序法第 46 條規定閱覽、複印卷宗及其疑義等節，經原處分機關分別以 95 年 4 月 3 日北市古地二字第 09530463600 號函及 95 年 5

月 10

日北市古地二字第 09530832500 號函復訴願人在案，併予敘明。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，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 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 10 月 4 日 市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行