

臺北市政府 96.09.21. 府訴字第 09670272500 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 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 96 年 4 月 26 日古測駁字第 000030 號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願代理人○○○代理訴願人以原處分機關 96 年 2 月 27 日收件文山建字第 574 號建物測量申請書，檢具戶籍謄本等資料，申請就本市文山區○○段○○小段○○建號建物辦理建物第一次測量（補登陽臺），案經原處分機關測量人員於 96 年 3 月 6 日至現場測量，審認系爭建物前後仍有未登記部分，且未領有使用執照或建築執照，訴願人所附之 57 年地形圖未載有面積，遂依土地登記規則第 79 條第 3 項規定，以 96 年 3 月 9 日北市古地二字第 096 30313100 號會勘通知單通知本市文山區公所、本市稅捐稽徵處文山分處、本市建築管理處及訴願代理人○○○於 96 年 3 月 26 日到場會勘，經到場人員參考相關資料後，仍無法認定系爭建物陽臺之合法建物面積，乃作成會勘紀錄表，會勘結論載以：「依臺北市建築管理處傳真資料內容，請申請人至該處依上開規定申請檢討。」嗣原處分機關以 96 年 4 月 2 日古測補字第 000065 號補正通知書載明補正事項略以：「.....請依臺北市建築管理處傳真書面意見就該建築物是否屬合法，依『臺北市建築管理自治條例』第 35 條之規定申請檢討認定.....」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並以 96 年 4 月 4 日北市古地二字第 09630463200 號函送上開會勘紀錄表予訴願代理人等在案。訴願人未於期限內補正，原處分機關遂以 96 年 4 月 26 日古測駁字第 000030 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 96 年 5 月 7 日向本府提起訴願，5 月 8 日補送相關資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按地籍測量實施規則第 213 條規定：「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

：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應受理。三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」第 259 條規定：「新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：一、依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。二、實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無第 279 條第 2 項所規定之文件者。」第 265 條規定：「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 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。二、申請書或應提出之文件與規定不符。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。四、未依規定繳納建物測量費。依排定時間到場，發現有障礙物無法實施測量，需申請人排除者，登記機關應依前項規定通知補正。」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：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理。建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，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，向登記機關申請建物第一次測量。……」

土地登記規則第 79 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。前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、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。第 2 項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件

。」

臺北市建築管理自治條例第 35 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：一、切結書：註明如有不實申請，願負法律責任。二、建築物所有權相關證件：如建築改良物登記簿謄本、買賣契約等。三、土地所有權相關證件：如土地登記簿謄本、土地使用同意書等。四、都市計畫發布實施前建造完成者，應檢附載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本、課稅始期證明、接水、接電日期證明、第一次水電費收據、載有該建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本、戶口遷入證明、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。五、經建築師及申請人簽認之各層平面圖、立面圖（比例尺 1/100）、地籍配置圖（1/500、或 1/600 或 1/1200）、面積計算表及彩色相片（各向正立面、屋頂及周圍環境）。

前項合法建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造，以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定；僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，得依航測圖認定。房屋構造、結構安全及各項圖說由建築師負責。各區都市計畫發布實施日期如下：……景美、木柵區：民國 58 年 4 月 28 日。……」

內政部 89 年 9 月 13 日臺（89）內地字第 8977503 號函釋：「……二、有關實施建築管理前合法建物及其面積認定……統一規定如下：在限制建地擴展執行辦法、都市計畫發布實施及非都市土地使用編定前已建有合法房屋之土地，申辦分割及地目變更，於實地勘查時，應由申請人依土地登記規則規定檢附相關證明文件，該文件已足勘認定為合法建物且載有面積者，由地政單位依其文件所載面積辦理，其檢附之證明文件未載有面積或面積無法認定者，於申辦分割及地目變更實地勘查時，由地政機關之測量單位依實地測量之建物面積認定。惟地政機關於實地勘查時，如建物有部分顯係新增建，致發生是否為合法建物之疑義者，應請建設（工務）單位派員會勘確定後再據以辦理。……」

95 年 12 月 27 日臺內地字第 0950198938 號函釋：「主旨：關於地籍測量實施規則第 279 條規定之執行事宜……說明：……二、……而有關於同規則第 259 條規定：『新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：一、依法令應請領使用執照之建

物，無使用執照者。二、實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無第 279 條第 2 項所規定之文件者。』該條文第 2 款所規定之第 279 條第 2 項，於本次地籍測量實施規則修正時漏未配合修正，自係指第 279 條第 1 項而言，前開情形本部將留供該規則下次研修時併同檢討修正。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 系爭建物第一次登記原因發生日期為 57 年 3 月 15 日，為建築管理前之合法建物。依內政部 54 年 8 月 25 日臺內地字第 182424 號代電，已是合法房屋，無須再向建築管理機關申請合法房屋證明。
- (二) 建築面積指建築物所佔平面最大面積認定，並依臺灣省土地建物複丈規則（已於 71 年廢止）測量面積應包含主、附屬建物面積。
- (三) 本案應依內政部 89 年 9 月 13 日臺（89）內地字第 8977503 號函釋，有關實施建築管理前合法建物及其面積認定之辦理方式。
- (四) 臺北市建築管理處傳真書面意見要求就系爭建物是否屬合法，依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定檢討認定，違反法律不溯及既往及信賴保護之原則。
- (五) 原處分機關未依內政部函釋辦理，卻引用臺北市建築管理處傳真書面意見要求依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定檢討認定一事，違反中央法規標準法第 11 條及地方制度法第 30 條規定。

三、卷查系爭建物經原處分機關依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 3 項規定，會同相關機關會勘，並參考訴願人所附之地形圖後，因無法認定系爭建物合法面積，乃通知訴願人依本市建築管理處 96 年 3 月 23 日傳真書面意見補正，此有卷附本市建築管理處書面意見影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物依內政部 54 年 8 月 25 日臺內地字第 182424 號代電，已是合法房屋，無須再向建築管理機關申請合法房屋證明；建築面積依臺灣省土地建物複丈規則測量面積應包含主、附屬建物面積云云。查系爭建物前由案外人○○○於 58 年間以原處分機關 58 地事字第 2052 號申請書申請測繪完竣，並以 58 年 10 月 17 日景美字第 1615 號申請案，於 59 年 2 月 16 日辦竣第一次登記在案，此有卷附系爭建物之建築改良物勘測結果通知書及登記簿資料等影本附卷可稽。而本案原處分機關於現場勘查後，審認系爭建物未領有使用執照或建築執照，前後仍有未登記部分，而訴願人所附之 57 年地形圖亦未載有面積及附屬建

物部分；是以訴願人申請測量之陽臺部分既經原處分機關等相關機關會勘後，仍無法據以認定系爭建物陽臺部分是否屬合法且非為增改建之建物，即難認系爭建物現有狀況與原處分機關辦理第一次登記時建物狀況相符，無從認定系爭建物陽臺部分已符合內政部前揭函釋所稱之合法建物，自應由原處分機關依申請時土地登記規則第 79 條第 3 項規定辦理。是原處分機關通知訴願人依臺北市建築管理處傳真書面意見，依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定申請檢討認定，並無違誤。訴願人就此主張，尚難採憑。

五、又訴願人主張應依內政部 89 年 9 月 13 日臺（89）內地字第 8977503 號函釋辦理乙節。查該函釋係統一規定在限制建地擴展執行辦法、都市計畫發布實施及非都市土地使用編定前已建有合法房屋之土地，申辦分割及地目變更時，有關合法建物及其面積認定之辦理方式，其申請測量原因與本案不同，自難比附援引。況前揭函釋中亦釋明有是否為合法建物之疑義者，應由建設（工務）單位派員會勘確定後再據以辦理。是原處分機關人員經現場勘查後，無從認定系爭建物陽臺部分之合法範圍及面積，乃通知訴願人依本市建築管理處之傳真意見辦理補正，並無違誤，自不生違反中央法規標準法第 11 條及地方制度法第 30 條規定之情事。訴願人就此主張，亦難採憑。從而，原處分機關駁回訴願人之申請案，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、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（請假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 9 月 21 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

副主任委員 王曼萍 代行

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，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）