

臺北市政府 99.10.22. 府訴字第 09970114400 號訴願決定書

訴 願 人 王○○
訴 願 人 蔡王○○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 黃○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 金○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 王○○玲

訴願人兼訴願代表人 謝王○○○

訴 願 代 理 人 劉○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 99 年 6 月 29 日建測駁字第 000060 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人劉○○代理訴願人等 13 人以原處分機關民國（下同）99 年 4 月 1 日收件萬華建字第 452 號建物測量申請書，檢具訴願人等 13 人身分證影本、其中 12 人之房屋稅籍證明書、本市萬華區福星段 4 小段 71 地號之重測前地號（築地段 1 小段 5-11 地號）領有之執照存根（36 營字第 XXXX 號營造執照《36 使字第 XXXX 號使用執照》、37 營字第 XXXX 號營造執照《44 使字第 XX XX 號使用執照》、37 營字第 XXXX 號營造執照、37 營字第 XXXX 號《41 使字第 XXXX 號使用執照》）、臺北自來水事業處開立本市萬華區昆明街○○巷○○號自來水裝置紀錄表（竣工日期為 13 年 8 月 10 日）等影本資料，就坐落於本市萬華區福星段 4 小段 71 及 71-1 地號之 3 層樓建物（門牌為本市萬華區昆明街○○巷○○號；下稱系爭建物）申請建物第一次測量。因前揭

資料未記載系爭建物面積，原處分機關遂通知本市建築管理處、本市稅捐稽徵處萬華分處及案外人劉○○於 99 年 5 月 25 日至現場會勘認定系爭建物合法範圍及面積。嗣經會勘審認，依申請案內檢附資料，系爭建物是否為合法建物尚須澄清，本市建築管理處並以書面表示，如無法釐清系爭建物合法範圍及面積，得由系爭建物所有權人委託本市開業建築師依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定向該處申請合法建築物認定。原處分機關乃作成會勘紀錄表，並以 99 年 6 月 9 日建測補字第 000073 號補正通知書載明補正事項略以：「……請檢附合法建物證明文件。（地籍測量實施規則第 279 條）請依本市建築管理處書面意見，逕向該處申請合法建築物認定，如經該處認定合法範圍及面積後，本所將依法辦理建物第一次測量。」通知訴願人等於接到通知之日起 15 日內補正。因訴願人等未於期限內補正，原處分機關遂依地籍測量實施規則第 213 條規定，以 99 年 6 月 29 日建測駁字第 000060 號駁回通知書駁回訴願人等之申請。該駁回通知書於 99 年 7 月 1 日送達，訴願人等 13 人不服，於 99 年 7 月 28 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

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：… ……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，無第二百七十九條第二項所規定之文件者。」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。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 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七十九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 條第 1 項、第 3 項及第 4 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。有下列情形者，並應附其他相關文件：.....四、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。」

臺北市建築管理自治條例第 35 條第 1 項規定：「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.....。」

臺北市各地政事務所建物第一次測量申請須知第 1 點規定：「說明：領有使用執照或依法得免發使用執照之新建、增建建物或實施建築管理前建造之建物，得申請建物第一次測量。」第 3 點規定：「應備文件及文件來源：（節錄如下表）」

| 文件名稱 | 文件來源 | 法令依據 | 備註 |
|---------------------------------------|----------------------------|--|--------------------------------|
| 3. 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造 | 2. 其他有關文件向其他相關關申請 | 1. 地籍測量實施規則第 27 條 2. 土地登記規則第 79 條 3. 臺北市建築管理自治條例第 35 條 4. 臺北市建築管理處 97 年 11 月 28 日北市都建照字 | 3. 本市發布都市計畫實施建築管理日期如下 |

| | | |
|-------|------------------|------------|
| 執照或其他 | 第 09777673800 號函 | : |
| 有關證明文 | | (1) 舊 |
| 件 | | 區：民國 |
| | | 45 年 5 月 4 |
| | | 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.....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、本件訴願理由略以：系爭建物始建於 13 年，於 36 年改建為 3 層樓，訴願人等提出之自來水裝置紀錄表已可證明其屬實施建築管理前之合法建物；且訴願人等所有系爭建物為繼承取得，原始申請資料因年代久遠無法提出，原處分機關要求訴願人等向本市建築管理處申請合法建物認定，實不可行。

三、查訴願人等委由案外人劉○○以原處分機關 99 年 4 月 1 日收件萬華建字第 45 2 號建物測量申請書申請系爭建物第一次測量。經原處分機關審查，以所附資料無法證明系爭建物為合法建物，乃通知訴願人等依本

市建築管理處書面意見，向該處申請合法建物證明文件並依限補正。嗣因訴願人等逾期未補正，原處分機關乃駁回訴願人等之申請，有卷附本市建築管理處書面意見及原處分機關 99 年 6 月 9 日建測補字第 0000 73 號補正通知書等影本附卷可稽，是原處分機關駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物始建於 13 年，於 36 年改建為 3 層樓，其提出之自來水裝置紀錄表已可證明系爭建物屬實施建築管理前之合法建物；且訴願人所有建物為繼承取得，原始申請資料因年代久遠無法提出，原處分機關要求訴願人向本市建築管理處申請合法建物認定，實不可行等節。按申請建物第一次測量，應檢附使用執照或依法得免發使用執照之證件辦理；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文件。地政事務所受理建物第一次測量申請案件，經審查有「申請書或應提出之文件與規定不符」或「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」等情形者，應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，申請人逾期未補正或未依補正事項完全補正者，地政事務所應以書面敘明法令依據或理由駁回之，為地籍測量實施規則第 265 條、第 268 條準用第 213 條第 3 款、第 279 條第 1 項、土地登記規則第 79 條第 1 項及第 3 項所明定。本件據原處分機關答辯書所載，訴願人申請建物第一次測量時所附之證明文件，其中臺北自來水事業處 99 年 4 月 21 日開立之自來水裝置紀錄表上，所載竣工日期雖為 13 年，惟該表並無記載建物範圍，且訴願人等陳稱該址建物於 36 年時，已由 1 層樓改建為 3 層樓，自無法以該自來水裝置紀錄表認定訴願人等申請之 3 層樓建物即為實施建築管理前之建物。另訴願人檢附之其餘證明文件，其中 99 年期房屋稅籍證明書部分，因記載系爭建物折舊年數為 45 年，推估系爭建物起課年份為 54 年，亦無法證明系爭建物為實施建築管理前建造；37 營字第 XXXX 號營造執照（44 使字第 XXXX 號使用執照）、37 營字第 XXXX 號營造執照、37 營字第 XXXX 號營造執照（41 使字第 XXXX 號使用執照）等執照部分，依附圖可知，並非系爭建物之核准資料；36 營字第 XXXX 號營造執照（36 使字第 XXXX 號使用執照）部分，因無附圖，無法證明所核准之建物即為系爭建物，又因該執照所載起造人非訴願人，且套繪前揭其他營造執照建物位置至重測前地籍圖後，仍有兩處以上空間，故無法推定該等執照

即係系爭建物之核准資料。原處分機關審認依訴願人檢附之資料無法認定系爭建物為實施建築管理前建造之建物，而依前揭地籍測量實施規則規定，通知訴願人等依本市建築管理處意見，向該處申請合法建物認定並限期補正，訴願人等逾期未補正，原處分機關乃駁回訴願人等之申請，並無違誤。是訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關駁回訴願人等之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中華民國 99 年 10 月 22 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 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，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）