

訴 願 人 王○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 99 年 11 月 11 日新測駁字第 000157 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於民國（下同）99 年 8 月 3 日以建物測量及標示變更登記申請書檢附本市大安區仁愛路○○段○○號建物（下稱系爭建物）領有之 66 使字第 xxxx 號使用執照暨附圖、身分證明等相關文件，向原處分機關申請系爭建物之 12 樓及 12 樓之 1 等樓頂建物第一次測量及其他（位置圖），其申請測量原因登載為「其他，民法物權編施行法第 8 條（96.3.26 公布）」，其申請標示變更登記事由及登記原因登載為「登記 時效取得屋頂花園建物水池等不動產所有權」；經原處分機關以 99 年 8 月 3 日大安建字第 010930 號測量案收件，並審認本件涉及法令適用疑義等，經原處分機關以 99 年 8 月 26 日北市大地二字第 09931253100 號函報請本府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會研議後，該處以 99 年 9 月 8 日北市地籍字第 09932461700 號函請內政部釋示，該函略以：「..... .說明：..... 三、前揭 12 層建物領有 66 使字 xxxx 號使用執照，並已辦竣建物（所有權）第一次登記，建物名稱為鑽石大廈（以下簡稱大廈），申請人於大廈及坐落基地均無權屬，其申請案所附身分證及戶口名簿影本所載住址為『仁愛路○○段○○號○○樓之○○』，惟現場並無門牌。..... 四、..... 本案申請人非大廈住戶，亦無大廈坐落基地之土地持分，渠主張時效取得地上權之標的係位於大廈屋頂平臺上搭建之違建物，按大廈屋頂平臺在構造上為供避難使用之公共用物，不能作為其他目的或不相容之使用；其上搭建之違章建築物，已破壞大廈屋頂構造影響公共安全，似不能為區分地上權之設定..... 五、..... 請核示。」經內政部以 99 年 9 月 20 日內授中辦地字第 0990049819 號函復略以：「..... 說明..... 二、按依民法第 769 條、第 770 條、第 772 條及土地登記規則第 118 條規定..... 本案請先查明申請人究主張時效取得何種權利？其有無符合上開規定而得主張時效取得地上權或所有權登記？..... 。」

二、嗣原處分機關以 99 年 9 月 29 日新測補字第 000286 號補正通知書，通知訴願人於接到通知

書之日起 15 日內補正，該補正通知書載以：「.....請補正事項：一、本案經本所派員至現場及本府地政處 99 年第 18 次簡化各地政事務所請示案件處理研討會時， 臺端均以口頭陳述係主張時效取得地上權申請勘測他項權利位置，核與 臺端 99 年本所收件大安建字第 010930 號建物測量申請書申請『時效取得屋頂花園、建物、水池等不動產所有權登記之建物第一次測量及位置圖』不符，經本府地政處 99 年 9 月 8 日北市地籍字第 09932461700 號函請示內政部，及內政部 99 年 9 月 20 日內授中辦地字第 0990049819 號函釋結

果

『本案請先查明申請人究主張時效取得何種權利？』，故本案請 臺端以書面確認主張時效取得何種權利，並一併更正申請書相關欄位資料內容。二、占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思占有，故主張以行使地上權之意思而占有，應負舉證責任（最高法院 64 年度臺上字第 25 52 號判例、84 年度臺上字第 748 號判決、87 年度臺上字第 1284 號判決及最高

行

政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議參照）。三、請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（地籍測量實施規則第 208 條）。」訴願人以 99 年 10 月 12 日書面主張就本件申請案改依內政部函釋以所有之意思依民法物權編施行法第 8 條規定申請時效取得所有權。原處分機關乃以 99 年 10 月 21 日北市大地二字第 09931528410 號

函

通知訴願人於 99 年 11 月 3 日現場會勘，並製作會勘紀錄略以：「.....一、確認申請項目：依上開法律，申請逾 20 年時效以所有之意思占有他人未登記之屋頂花園面積。權利人申請登記前位置面積確認。二、確認主張占有範圍：現場勘驗之屋頂平臺既有逾 20 年之屋頂花園之實質性（非比例性、抽象性）平方公尺多少，以便符合登記前登記位置（即屋頂花園位置）」嗣經原處分機關審認依臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點第 4 點規定，屋頂平臺不得勘測轉繪平面圖，依法不應測量，爰依地籍測量實施規則第 213 條第 2 款及第 268 條規定，以 99 年 11 月 11 日新

測駁

字第 000157 號駁回通知書駁回訴願人之申請，該駁回通知書於 99 年 11 月 15 日送達。訴

願

人不服，於 99 年 11 月 22 日向本府提起訴願，同年 11 月 23 日補充訴願理由，並據原處分

機

關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。

土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」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 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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。」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.....。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」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，無第二百七十九條第二項所規定之文件者。」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 條第 1 項規定：「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。」

臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點第 2 點規定：「本作業要點適用於領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物；或於實施建築管理後且在民國五十七年六月六日以前建築完成，並領有建築執照及附具建管主管機關所核發建築圖說之建物。」第 4 點規定：「下列各款建物不得勘測轉繪平面圖：.....（二）屋頂平臺。」

最高行政法院 95 年度判字第 1725 號判決要旨略以：「.....本院按：建築改良物，無論合乎建築管理與否，固均為所有權之標的物，然而起造建築改良物，建築法令設有管理規定，其合乎建築管理規定者，基於確保人民之財產權及維護交易安全之必要，始有予以正確真實的登記之必要，其不合建築管理規定者，則無予以登記之必要.....次按建物所有權第一次登記，乃就建物所有權所為之第一次登記，若未經辦理該項登記，就有關建物權利之取得、設定、喪失、變更及其他相關事項，均無從辦理登記.....另取得未經建物第一次所有權登記之建物所有權.....或因時效取得.....均應優先辦理建物所有權第一次登記.....。」

二、本件訴願及補充理由略以：以公寓大廈管理條例對抗該條例公布前之有效（認定基準）辦法，違背法律不溯及既往原則、信賴保護原則；以臺北市政府辦理建物第一次測量僅

勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點對抗民法物權編施行法，違背比例原則及禁止法律以外之限制原則；依上開要點駁回測量案，形同不須要測量成果圖，得以請求登記之日視為所有人。

三、查訴願人檢具如事實欄所述之相關資料，向原處分機關就系爭建物之 12 樓及 12 樓之 1 等樓頂建物申請建物第一次測量。案經原處分機關查認本件屋頂平臺不得勘測轉繪平面圖，依法不應測量，遂依地籍測量實施規則第 213 條第 2 款及第 268 條規定駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張以公寓大廈管理條例對抗該條例公布前之有效（認定基準）辦法，違背法律不溯及既往原則、信賴保護原則；以臺北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點對抗民法物權編施行法，違背比例原則及禁止法律以外之限制原則；依上開要點駁回測量案，形同不須要測量成果圖，得以請求登記之日視為所有人云云。按地籍測量實施規則第 213 條第 2 款規定：「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：……二、依法不應受理。」第 268 條規定：「……第二百十三條……之規定，於建物測量時，準用之。」查本件訴願人申請建物第一次測量，經原處分機關審認本件屋頂平臺不得勘測轉繪平面圖，依法不應測量，揆諸前揭規定，尚無不合；且本件係於 99 年 8 月 3 日申請測量，並無法令溯及既往問題，亦與信賴保護原則及比例原則等無關，訴願人就此所辯，恐有誤解，不足採憑。從而，原處分機關以本件依法不應測量為由，依地籍測量實施規則第 213 條第 2 款及第 268 條規定駁回訴願人之申請，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	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	覃	正	祥

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）