

臺北市政府 108.07.17. 府訴二字第1086103047號訴願決定書

訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
共 同 ○○○
訴 願 代 理 人
共 同 ○○○
訴 願 代 理 人

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人等 3人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國107年9月18日松山駁字第00049號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 3人委由訴願代理人○○○（下稱○君）檢附申請人身分證、台灣電力公司台北北區營業處函、房屋稅籍證明書、土地所有權狀影本及案外人○○○出具之建物使用基地同意書，以原處分機關民國（下同）107年8月14日收件南港建字第XXXXXX號建物測量申請書，向原處分機關申請辦理本市南港區○○○路○○段○○巷○○號建物（下稱系爭建物，坐落基地：本市南港區○○段○○小段○○地號土地，下稱系爭土地，土地所有權人為○○○、○○○等20人）第一次測量。原處分機關依上開臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書記載系爭建物房屋稅之起課年月為38年7月，訴願人等3人主張系爭建物於實施建築管理前已建築完成屬實，因系爭建物與其坐落基地非同一人所有，訴願人僅檢附系爭土地所有權人之一○○○出具之建物使用基地同意書，原處分機關審認本件證明文件尚有缺漏，爰依地籍測量實施規則第 279條規定，以107年8月20日松山補字第000086號補正通知書載明：「……請補正事項：一、請檢附使用基地證明文件憑辦。（地籍測量實施規則第 279條辦理）……」通知於接到通知之日起15日內補正；該通知書於 107年8月24日送達。嗣訴願人等3人於補正期間雖提出土地所有權人○○○等6人與案外人○○○等4人就調整租金事件之80年 6月24日和解筆錄、土地所有權人○○○之97年1月4日切結書、臺北市地政規費收據、買賣所有權移轉契約書等影本，經原處分機關審認上開資料內容仍無法證明系爭土地全體所有權人之使用同意或有土地使用分管約定，難認使用基地之合法性，訴願人等 3人未依補正事項為完全之補正，原處分機關爰依地籍測量實施規則第268條準用第213條規定，以107年9月18日松山駁字第00049號駁回通知書予以駁回。該通知書於107年9月25日送達，訴願人不服，於 107年10月18日向本府提起訴願，107年11月27日、108年1月21日、3月7日、5月 1日補充訴願理由及相關訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

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。」第79條第 3項、第4項及第5項規定：「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證明文件。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。」「第三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。」

地籍測量實施規則第 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 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，無土地登記規則第七十九條第三項所規定之文件者。」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十五日內補正：……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。」第 282 條規定：「建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。」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：……三 南港、內湖區：民國五十八年八月二十二日。……」

- 二、本件訴願及補充理由略以：訴願人等 3 人已依土地登記規則第 79 條第 3 項第 3 款及第 5 款規定提出台灣電力公司於系爭建物供電證明、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明等文件，足以證明系爭建物確屬建築管理前已建築完成，原處分機關即應依地籍測量實施規則第 282 條規定發給建物測量成果圖；且訴願人等 3 人係依地籍測量實施規則第 259 條規定申請建物第一次測量，非申請建物第一次登記；另訴願人等 3 人提出之補正資料附有和解筆錄（士林地方法院 80 年度訴字第 260 號租金調整事件），本次補正資料中之歷次房屋移轉契約，即證明本案基地使用權源係繼受該租賃關係。原處分機關未對系爭建物面積予以認定，卻以土地登記規則第 79 條第 5 項規定，要求補正使用基地之證明文件，更以逾期未補正為由駁回，與土地登記規則第 79 條第 3 項、第 4 項規定不合；另本案訴願人等 3 人刻正向臺北市建築管理工程處（下稱建管處）申請土地所有權人基地使用權同意書，請求撤銷原處分。
- 三、查本件有如事實欄所述應補正事項，原處分機關乃以 107 年 8 月 20 日松山補字第 000086 號補正通知書通知代理人○君於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 107 年 8 月 24 日送達；嗣原處分機關審認訴願人等 3 人未依補正事項為完全之補正，乃駁回其等之申請案，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人等 3 人主張其補正資料附有和解筆錄及歷次房屋移轉契約，即證明本案基地使用權源係繼受該租賃關係；本件係申請建物第一次測量，原處分機關要求補正土地登記規則第 79 條第 5 項規定之證明文件，與該法條第 3 項、第 4 項規定不合云云。按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；其應提出之文件與規定不符，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；申請人如逾期

未補正或未依補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明法令依據或理由，駁回申請；此為地籍測量實施規則第213條第3款、第265條第1項第2款、第279條第1項所明定。次按土地登記規則第79條第3項及第5項規定：「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證明文件。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。」「第三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。」意即實施建築管理前建造之建物，與其基地非屬同一人所有者，應檢附使用基地之證明文件。查本件系爭建物坐落之系爭土地登記謄本記載之所有權人為○○○、○○○等20人所共有，訴願人等3人主張其等為系爭建物之所有權人，並提出房屋稅籍證明書載明其等為系爭建物之房屋稅納稅義務人，訴願人等3人並非系爭土地之共有人。惟查本件訴願人等3人僅檢附系爭土地共有人之一○○○之建物使用基地同意書，嗣雖補正和解筆錄、切結書，惟查該等文書係部分共有人與案外人就調整租金所為之文件，尚難據此推論共有人有同意訴願人等3人使用系爭土地。又查訴願人等3人提出之買賣所有權移轉契約書等影本，其標的為房屋，尚無法證明業經共有人同意其等使用系爭土地或有土地使用分管約定；是訴願人等3人既無法證明其等具合法使用系爭土地權源，原處分機關以訴願人等3人未依補正事項為完全補正駁回其等申請，並無違誤。至訴願人等3人主張其等係申請建物第一次測量，非申請建物第一次登記，不須檢附使用基地證明文件一節；按地籍測量實施規則第279條業已明定申請建物第一次測量應檢附土地登記規則第79條所規定之文件辦理，復依土地登記規則第79條第3項及第5項規定，建物與基地非屬同一人所有者，應另附使用基地之證明文件；是本件申請建物第一次測量，依上開規定自應檢附使用基地之證明文件。訴願人等3人就此主張，恐有誤解，不足採據。至訴願人等3人以其等刻正向建管處申請土地所有權人基地使用權同意書，因主管機關迄未函復一節，則應待訴願人等3人備齊相關文件後，再向原處分機關提出申請，併予敘明。從而，原處分機關以訴願人等3人未依通知補正事項為完全之補正，駁回訴願人等3人之申請，揆諸首揭規定，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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 7 月 17 日
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起2個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段248號）