

訴 願 人 〇〇〇

〇〇〇

〇〇〇

原處分機關 臺北市建成地政事務所

右訴願人因申辦建物第一次測量事件，不服原處分機關八十八年十月七日新測駁字第〇〇〇一一六號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人委任代理人〇〇〇於八十八年八月三十日以原處分機關收件字號萬華字第一〇八九〇號建物測量申請書，申辦本市萬華區〇〇街〇〇號建物（基地坐落萬華區〇〇段〇〇小段〇〇地號）第一次測量，經原處分機關就訴願人所附證明文件依規定審查結果，認訴願人檢附證明文件尚不足證明該建物為其所有，且未檢附使用基地之證明文件，乃以八十八年九月十五日新測補字第〇〇〇二一〇號補正通知書載明補正事項：「（一）攜帶印章補辦認章手續.....。（二）檢附基地使用權同意書、身分證明、及印鑑證明憑辦。（三）請檢附建物為臺端等所有之機關證明文件憑辦。」通知訴願人〇〇〇及代理人〇〇〇於文到十五日內補正；因訴願人未於規定期限內補正，原處分機關遂以八十八年十月七日新測駁字第〇〇〇一一六號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於八十八年十月三十日向本府提起訴願，十二月十五日補充訴願理由，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二百零七條第一項規定：「申請複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀或其他足資證明文件。」第二百十三條第三款規定：「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。」第二百六十五條第二款規定：「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。」第二百六十八條規定：「第二百零九條、第二百十三條.....之規定，於建物測量時，準用之。」第二百七十九條第二項規定：「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。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人現居住臺北市萬華區○○街○○號○○樓房，自光復迄今，已達數十年之久，該房地原屬私人之財產（○○社之名義），其基地因曾被誤認為「日產」，遭變更登記為「國有地」（檢附土地登記簿謄本影本三份），而地上房屋係在光復時已建竣，因未辦建物保存登記（僅有按期繳納房屋稅及地價稅至民國八十六年止），故未被一併充公列管。此次為申辦建物保存登記，向原處分機關申請建物測量，俟領建物勘測成果圖時，隨即續辦建物保存登記之手續；惟原處分機關派員於八十八年九月九日實地測量完畢後，竟另於八十八年九月十五日通知補正，經訴願人於同年月二十八日再補辦各有關證件予以補正後，詎料又接到原處分機關八十八年十月七日駁回通知，此種不合情理法之措施，令人難以接納。
- (二) 原處分機關補正事項計三項，第一項經訴願人於八十八年九月二十八日攜帶印章補辦認章，並提出有關證件及另附申請書路為說明在案。第二項部分，因該建地及房屋原均屬私人之產權，其土地在財政部國有財產局未將基地變更登記為「國有地」前，即有該房屋之存在，故無需檢附該地使用權同意書。至第三項部分，訴願人所檢附之機關證明文件計：1. 臺北市萬華區第一戶政事務所發給之門牌證明，足證該房屋早在光復時，即為訴願人等所有之事實，復有四鄰保證函可稽，及該屋原有之戶籍資料，均為祖居之實情。2. 檢附臺北自來水事業處西區營業分處函及臺灣電力公司臺北市區營業處函件，足證該房屋在光復前，即有接用水電並繳納水電費，訴願人等使用該房屋業已數十年之久。3. 檢附該房屋繳納房屋稅及地價稅至八十六年止之收據（八十七年起因未有稅單，無法繳納），該稅單係由政府依法對人民持有私產者予以課稅，但該土地先被政府變更為「國有地」，致訴願人等已居住數十年之祖產，竟然無法辦理建物保存登記，罔顧人民權益。
- (三) 縱原處分機關認訴願人等提出之證明文件尚不足以證明訴願人等為本件房屋之原始起造人或其繼承人，惟揆諸民法第七百六十九條規定，訴願人亦已向原處分機關主張依時效取得本件房屋之所有權，單獨申請建物保存登記，而無庸另行取得基地所有權人出具之基地使用權同意書，否則民法第七百六十九條規定將形同虛設，司法院釋字第291號解釋亦可供參照。
- (四) 不動產依時效取得所有權之登記，按土地法第五十四條規定，原僅要求申請人須提出四鄰證明，而土地及其上定著物（即建物）既均屬不動產，故主張依時效取得而將他人未保存登記之建物請求登記為所有權人時，自亦應有土地法第五十四條規定之適用。訴願人業已提出四鄰證明，而原處分機關係依據地籍測量實施規則駁回訴願人之申

請案，惟地籍測量實施規則係依土地法第四十七條規定授權訂定，故地籍測量實施規則之解釋適用自不得悖離母法即土地法之規定。據此而論，土地法第五十四條既僅規定須提出四鄰證明，則地籍測量實施規則第二百七十九條第二項規定之適用範圍並不包括主張依時效取得民法第七百七十條權利而請求登記為所有人之情形在內，請撤銷原處分，以維權益。

三、卷查本件訴願人於八十八年八月三十日向原處分機關申請本市○○街○○號建物第一次測量，所檢附之證明文件分別為：（一）系爭建物八十六年度房屋稅繳款書影本乙份（納稅義務人為「○○社」）。（二）訴願人○○○、○○○、○○○等三人設籍於本市○○街○○號建物之戶口名簿影本各乙份。（訴願人均為戶長）（三）臺灣電力公司臺北市區營業處八十八年八月九日北市費核代字第A八八〇〇三五一號、八十八年八月十一日北市費核代字第A八八〇〇三五四號及八十八年八月十一日北市費核代字第A八八〇〇三五六號書函影本各乙份（該八十八年八月九日北市費核代字第A八八〇〇三五一號書函載明：「受文者：○○○……二、經查貴戶原始憑證已逾保存年限，業經銷燬，無法發給用電證明，惟為便利貴戶需要，茲依據本公司現存電腦查詢檔之記載資料，提供下列用電資料，僅供參考，復請查照。貴戶用電電號：〇〇六六四二二四一〇九登載用電地址：臺北市○○街一一八號裝表供電年月：民國二年八月」；八十八年八月十一日北市費核代字第A八八〇〇三五四號書函受文者為○○○，內容則載明用電電號：〇〇六六四二二四一二一登載用電地址：臺北市○○街○○號裝表供電年月：民國六十九年八月；另八十八年八月十一日北市費核代字第A八八〇〇三五六號書函受文者為○○○，用電電號：〇〇六六四二二四二〇一登載用電地址：臺北市○○街○○號○○樓裝表供電年月：民國五十四年十一月。臺北自來水事業處西區營業分處八十八年七月三十一日北市水西營給字第八八三二二〇八七〇〇號函影本三份，該函內容敘明臺北市○○街○○號房屋（水號4-10-790）係於民國二十三年四月二十八日接水（受文者：○○○），水號4-10-789號栓係於民國四十三年二月十日接水，水號4-10-788號栓係於民國二十五年七月八日接水（受文者：○○○、○○○）。另訴願人檢附保證人○○○、○○○、○○○、○○○等四人於八十八年八月四日出具之保證書，經查其內容略以：「……茲以……臺北市萬華區○○街○○號房屋乙棟（基地：○○段○○小段○○地號，原屬「○○社」所有），該房屋前由○○○、○○○、○○○等之祖先集資興建，均由其祖先及○○○等居住迄今，達數十年之久，確屬實情，絕無虛偽不實等情事，特出具本證書為據。」原處分機關依據訴願人所檢附之房屋稅繳款書記載納稅義務人為○○社，認文甲社為該未辦理建物所有權登記之實際所有人。至訴願人檢附之戶口名簿上之戶長均為訴願人及門牌等記載，僅為戶籍之記事；而臺灣電力公司臺北市區營業處出具之供電證明函、臺北自來水事業處西區營業分處出具之接水證明及○○○等四人

出具之保證書等證明文件，均不足以證明系爭建物為訴願人所有，認應另予舉證。至訴願理由主張該房屋早在光復時，即為訴願人等所有，復有四鄰保證函可稽，且依據該屋原有之戶籍資料，均可認為有祖居之事實，訴願人等使用該房屋業已數十年之久，乃主張得免附基地使用權同意書等節，經原處分機關查明，該系爭房屋基地依土地登記簿記載，目前登記為中華民國所有（登記日期：三十六年四月五日），管理人為財政部國有財產局，則依土地法第四十三條規定，其登記有絕對效力，在未變更登記為訴願人所有以前，自不得主張該地即為其所有而免附基地使用權同意書，訴願理由，自非可採。從而本件訴願人申請建物第一次測量，既未依地籍測量實施規則第二百七十九條第二項規定檢附基地使用權同意書等，而未符規定，復經原處分機關通知補正，逾期亦未為補正，則原處分機關依前揭規定，駁回訴願人之申請，自無不合，原處分應予維持。

四、又訴願人以系爭建物基於祖居之事實，主張依民法第七百六十九條規定時效取得系爭房屋之所有權。惟依民法第七百六十九條規定主張時效取得，僅得請求登記為所有人而已，在未完成登記以前，自不得認已取得所有權。另司法院釋字第二九一號解釋，係關於申辦地上權時效取得登記時，不必提出建物為合法之證明文件，其與本件訴願人申辦建物第一次測量事件之情形，尚屬有間，自不得比附援引，併予敘明。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 三 月 二 十 二 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）