

訴 願 人 ○○○○

○○○

代 收 人 ○○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關八十七年七月十三日士建測字第六一一號通知，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

緣訴願人等以原處分機關八十七年六月八日收件士建測字第六一一號建物測量申請書，申請就本市士林區○○○路○○段○○巷○○號建物為第一次測量，案經原處分機關於八十七年六月二十三日赴現場測量並勘查該建物，查悉訴願人係申請測量該建物第三層，惟第三層並未編釘門牌，經審查後，以訴願人所附門牌整編證明及水、電費收據與所列門牌號不符為由，以八十七年六月二十三日士建測字第六一一號函，請訴願人於接到通知之日起十五日內，補正門牌證明。訴願人逾期未補正，原處分機關乃以經通知檢附門牌證明逾期未補正為由，以八十七年七月十三日士建測字第六一一號通知予以駁回。訴願人不服，於八十七年八月十二日向本府提起訴願，八十七年九月八日補充訴願理由；並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地登記規則第七十二條規定：「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。」第七十三條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照及建物測量成果圖。....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築物之左列文件之一：一、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。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。」

地籍測量實施規則第二百十二條規定：「地政事務所受理複丈申請案件，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。....」第二百十三條規定：「地政事務所受理複丈申請案件，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。」

內政部七十六年八月七日臺內地字第五二四三七一號函釋：「按區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記，為土地登記規則第七十一條（修正後第七十四條）明定，該區分所有部分在建物構造上與使用上應具有獨立性，並經編訂有門牌，始得為區分所有建物登記之權利客體....，本案建物三、四、五層之構造及使用既不具獨立性，且無法增編門牌，自不能以區分所有建物逐層編列建號分別登記。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人所有之房屋（建物），乃係實施建築管理前建造之建物，無使用執照，因此訴願人依土地登記規則第七十三條第二項之規定，提出1.門牌改編證明書；2.臺灣電力公司臺北區營業處證明前開房屋（建物）係民國五十八年八月裝錶之函件；3.臺北自來水營業處裝置紀錄表；4.訴願人○○○、○○○設籍於前開房屋（建物）之戶籍謄

本；5. 遺產分割協議書；6. 遺產稅免稅證明書；7. 臺灣電力公司之電費收據；8. 臺北自來水處營業用戶繳費收據等文件。

(二) 原處分空言指摘「經通知檢附門牌證明逾期未補正」，即率予駁回，係依何法令？須檢附門牌證明之法令依據為何？未見原處分機關加以說明。

(三) 內政部七十六年八月七日臺內地字第五二四三七一號函釋只具有命令性質，其效力及位階比土地登記規則為低，其內容與土地登記規則有牴觸或互相矛盾時，當然應採用較高位階之規定。

(四) 再者法律也有不溯及既往之特性及原則，上述內政部函釋係七十六年八月七日才對外宣示，而訴願人所有建物之建造日期為五十八年八月以前，且係該函釋宣示以前就已之建築物，自不得依該函釋予以駁回。

(五) 同樣情形，同棟不同樓層之一、二樓，經原處分機關於民國六十四年二月七日及六十七年十月二十七日辦理第一次建物登記，並核發土地登記簿謄本有案，其一、二層亦登記為「○○○路○○段○○巷○○號」，依據信賴保護原則及法律一貫性而言，豈可能同棟大樓之一、二樓准辦第一次建物總登記，而同棟三樓則以未有編釘門牌及所附門牌整編證明與水、電費收據所列門牌不符為由而予駁回？

三、卷查訴願人依土地登記規則第七十三條第二項規定，提出1. 門牌改編證明書影本；2. 臺灣電力公司臺北區營業處函影本（欲證明事實欄所揭建物，係五十八年八月裝錶。）；3. 臺北自來水營業處裝置紀錄表（欲證明事實欄所揭建物，係七十年元月十八日裝置竣工。）；4. 訴願人○○○、○○○設籍於前開房屋（建物）之戶籍謄本；5. 遺產分割協議書；6. 遺產稅免稅證明書；7. 臺灣電力公司之電費收據及用電證明書；8. 臺北自來水處營業用戶繳費收據等文件，向原處分機關申請建物第一次測量，上開證明文件所列住址彼此不相吻合，其門牌改編證明書所載係「臺北市○○○路○○段○○巷○○號」，水、電相關資料所載則均為「臺北市○○○路○○段○○巷○○號○○樓」；且經現場勘查該建物第三層並未編釘門牌，原處分機關爰認訴願人所附資料並不齊全，通知於限期內補正，逾期仍未補正後，依前揭規定予以駁回，原處分尚非無據。

四、惟按前揭土地登記規則第七十三條第二項既規定，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築物：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、繳納電費憑證等文件「之一」即可，依卷附訴願人檢送之臺灣電力公司臺北區營業處核發給○○○之八十六年六月七日電費證字第八六〇五五號函記載：「貴戶（電號：XXXXX）在本公司登記之用電地址為北市○○○路○○段○○巷○○號○○樓...係於民國伍拾捌年捌月裝表供電...該址前用電戶名為○○○，嗣於八十六年六月五日經貴戶申請過戶改為貴戶名義...」則本件訴願人所附資料似難謂不符前揭申請建物測量之要件。且按首揭土地登記規則第七十二條既規定，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。該條文既將申請測量與申請登記區分為二階段程序，則先行之測量程序階段，是否即應審究登記階段應具備之全部文件？現行行政實務上要求申請人既應檢附門牌編釘證明，復須檢附水電費憑證等全部文件之作法，與前揭規定似有未洽。再者，如訴願人所述，同棟不同樓層之一、二樓部分，既經原處分機關於民國六十四年二月七日及六十七年十月二十七日辦理第一次建物所有權登記在案，本案三樓部分，究如何異於一、二樓部分？似非無究明之必要。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

五、據上論結，本件訴願為有理由，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 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 八 年 一 月 十 日

市長 馬英九
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行