花蓮縣政府訴願決定書　　106 年訴字第 48 號

訴願人：陳○成

訴願人因申請建物第一次測量登記事件，不服花蓮縣花蓮地政事務所（以下簡稱原處分機關）106 年 8 月 8 日複丈駁字第 00115 號駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主　　文

原處分撤銷，由原處分機關另為適法之處分。

事　　實

緣訴願人於民國（下同）105 年 12 月 22 日向原處分機關申請就系爭建物（門牌號碼：花蓮縣新城鄉大漢村七星街 17 號）為第 1 次測量，由於申請書檢附身分證明文件、建物門牌證明書及臺灣電力公司花蓮區營業處 97 年 7 月 10 日花蓮業核代字第 A9702475 號書函(下稱臺灣電力公司書函)，並無詳載建物面積，另申請書檢附之房屋稅籍證明起課時點已經實施建築管理，原處分機關乃依據地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條等規定，訂期邀集相關單位至實地會勘，會勘後建築主管單位未認定系爭建物面積，而表示需請訴願人提供都市計畫實施前之合法房屋證明資料，原處分機關據以做成 106 年 6 月 14 日複丈補字第 000201 號補正通知書，業經訴願人於本府親民時間陳情，原處分機關遂召開系爭建物申請合法房屋研討會，並據以做成 106 年 7 月 11 日花地所測字第 1060007751 號函請訴願人再行補正花蓮市公所開立花蓮縣花蓮市實施前建築完成證明書，俾利辦理建物所有權第一次登記，訴願人逾期未為補正，故原處分機關駁回訴願人之申請案。訴願人不服，提起本訴願，經原處

分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按「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1項)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。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：…。(第2項)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。(第3項)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4項)略。」土地登記規則第78條、第79條定有明文。準此可知，申請建物所有權第1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；倘屬「實施建築管理前建造」之建物，無使用執照者，則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：曾於該建物設籍之戶籍謄本、門牌編釘證明、繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、…或其他足資證明之文件「之一」。如該等文件內已記載面積者，依其所載認定；「未記載面積者」，應由登記機關會

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。

二、次按「建築改良物測量，包括建物第一次測量及建物複丈。」「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 1 項)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 2 項)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。(第 3 項)略。」分別為地籍測量實施規則第 258 條、第 259 條、第 279 條所明定。

三、末按「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…：二、申請書或應提出之文件與規定不符。」「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。」為地籍測量實施規則第 265 條第 1 項第 2 款及第 268 條準用同規則第 213 條所規定。是申請建物第 1 次測量，受理該建物測量申請案件之登記機關，經審查申請人提出之文件與規定不符，應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，倘逾期未補正或未依補正事項完全補正，受理登記機關始得依據前開地籍測量實施規則第 213 條規定，以

書面敘明法令依據或理由駁回申請。

四、訴願意旨略以：

(一)本人非常質疑明明土地登記規定只要提出一項就可以受理建物第一次登記，為何本人提出符合申請日期之門牌編訂證明、用電證明、戶籍證明，還可以要求補正「檢附建築管理前建造之件次之主管機關證明文件」，為何明明面積及結構是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，組成專案小組認定，然機關可以決定那項不適用，進而要求申請人檢附其認可所要資料供辦理參考，明明是機關要處理的事，要申請人跑花蓮市公所，地方稅務局等個別行政機關承辦人之間，更可以一個推一個機關，責任全部不是自己。

(二)若說無法確定結構及面積，那僅差二年多的稅籍證明不能參考嗎？行政機關可以任意選定法規規定證明何者適用，那法規的安定性何在，人民依循的法規何在。

五、查系爭建物坐落之地號（花蓮縣花蓮市民心段 1-50 地號）屬 56 年 4 月 22 日花蓮美崙新市區都市計畫（主要計畫）地區，業經原處分機關於答辯書中陳明。而訴願人向原處分機關申請就系爭建物第 1 次測量時所提出之證明文件「門牌證明書」及「台灣電力公司書函」詳載，系爭建物門牌號碼「新城鄉大漢村 17 號」係於 87 年 2 月 10 日整編為現址，該門牌最早於 53 年整編前為「新城鄉北埔村七星潭 2 號」，裝表供電年月為 50 年 9 月，系爭建物屬花蓮市實施建築管理前之建物，亦為兩造所不爭執，是上載內容已符合前揭土地登記規則第 79 條第 2 項第 2 款（門牌編釘證明）第 8 款(其他足資證明之文件)及地籍測量實施規則第 279 條規定應提出文件之一；惟上載內容並無面積之記載，而訴願人另檢附之

房屋稅籍證明雖載有面積記載，然其起課於 58 年 12 月，已逾公告實施建築管制時點，其所載建物面積 49.60 平方公尺似未必能證明係實施建築管理前建造之建物面積。是以，系爭建物於實施建築管理前即坐落於該地號土地之事實，堪足認定，惟未能認定系爭建物之面積。

六、承前所述，實施建築管理前建物未能認定面積者，依前揭第 79 條第 3 項之規定「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。」，本件訴願人已提出合於土地登記規則第 79 條第 2 項規定之文件，原處分機關即應依據上開土地登記規則第 79 條第 3 項規定以為合法建物面積之認定證明，始為適法。

七、惟查，原處分機關 106 年 2 月 7 日實地會勘時到場會勘單位僅有原處分機關、花蓮縣政府使用管理科及花蓮市公所到場，會勘結論：「建管單位經會勘後未認定合法建物面積，現場告知申請人檢附其他足資證明文件，如航照圖等資料向市公所申請合法房屋證明後辦理」，此有 106 年 2 月 7 日會勘紀錄可稽，顯見原處分機關就系爭建物第 1 次測量並未依前開規定組成專案小組，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無訛。是原處分機關依上開不符程序規定作成之會勘紀錄，命訴願人 15 日另檢附合法房屋證明，後再以訴願人逾期未補正或未照通知補正事項完全補正，從程序駁回其申請，核諸首揭規定，即有違誤，訴願人論旨執此主張，核屬可採。

八、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 1

項規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　顏　新　章
委員　危　正　美
委員　林　武　順
委員　阮　慶　文
委員　蔡　培　火
委員　呂　玉　枝
委員　簡　燦　賢

中　華　民　國　1　0　7　年　4　月　2　6　日

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院（地址：11169 臺北市士林區福國路 101 號）提起行政訴訟，並抄副本送本府。