

新竹市政府訴願決定書

113 年訴字第 8 號

訴願人：蔡○○

原處分機關：新竹市地政事務所

代表人：李國清

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服新竹市地政事務所 113 年 2 月 15 日新地測字第 1130001237 號函，提起本訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 90 日內另為適法之處分。

事 實

緣訴願人為辦理本市○○區○○路○○號建物(下稱系爭建物，坐落本市○○段○○○-5 地號土地，以下稱系爭土地)之建物所有權第一次登記，於民國(以下同)112 年 11 月 21 日委由張○○代理，以收件字第 34540 號建物測量及標示變更登記申請書，檢附房屋稅籍證明書、航空照圖，主張系爭建物係 72 年 12 月 13 日建築完成之建物，向原處分機關申請系爭建物第一次測量。嗣原處分機關以 112 年 12 月 5 日新地測字第 1120010306 號函通知本府都市發展處等單位及訴願人之代理人於 112 年 12 月 13 日辦理現場會勘，勘查結果認定系爭建物非屬「實施建築管理(73 年 10 月 15 日)前建物」，遂依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，於 113 年 2 月 15 日以新地測字第 1130001237 號函駁回所請，訴願人不服，提起本訴願。

理 由

一、按土地登記規則第 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 條規定：「(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或建物標示圖。…(第 3 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 4 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。」，及土地法第 47 條授權訂定之地籍測量實施規則第 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 265 條規定：「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 15 日內補正：…二、申請書或應提出之文件與規定不符。三、申請書記載之申請原因或建物標示與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符之原因…。」、第 268 條規定：「…第 213 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，應檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理。」可知，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，以取得建物測量成果圖。而向登記機關申請建物第一次測量時，原則上應提出使用執照，如申請人主張所申請測量之建物係實施建築管理前建造者，則應提出證明該建物屬實施建築管理前已建造完成之相關證明文件，始足當之。惟若申請人提出之證明文件與規定不符，或建物標示與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符之原因者，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，申請人逾期未補正或未依補正事項完全補正，登記機關始得駁回申請。(臺北高等行政法院 105 年度訴字第 1084 號判決意旨參照)。

二、次所謂「實施建築管理前」，參照內政部 91 年 3 月 19 日內授營建管字第 0900018726 號函【按建築法第 3 條規定「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。

前項地區外供公眾使用及公有建築物，本法亦適用之。第一項第二款之適用範圍及管理辦法，由內政部定之」，旨揭「實施建築管理前」基準日期，應依下列規定認定：（一）在實施都市計畫地區係指當地都市計畫公布實施之日期。（二）在實施區域計畫地區係指當地區域計畫法第 15 條第 1 項劃定使用分區並編定各種使用公布之日期。（三）前二項以外地區，本部訂頒「都市計畫以外地區建築管理辦法」，依該辦法指定實施地區之日期亦適用之。…】。

- 三、查系爭建物坐落基地係屬非都市土地，使用分區為山坡地保育區，土地類別為農牧用地，其實施建築管理日期依建築法第 3 條規定及參照內政部 91 年 3 月 19 日內授營建管字第 0900018726 號函，乃以本市非都市土地於 73 年 10 月 15 日依區域計畫法完成公告編定（本府地政處網站/非都市土地簡介資料所示）為準。故訴願人 112 年 11 月 21 日就系爭建物向原處分機關申請建物第一次測量時，申請書所載原因事實為「72 年 12 月 13 日」，即本市非都市土地實施建築管理（73 年 10 月 15 日）前，並附房屋稅籍證明書、航空照圖等資料以佐，此有原處分機關 112 年 11 月 21 日收件字第 34540 號建物測量及標示變更登記申請書附卷可稽，是原處分機關核判本案訴願人主張系爭建物為「建築管理前建物」，向原處分機關申辦建物第一次測量，核屬有據，先此敘明。
- 四、揆諸前揭規定及說明可知，實施建築管理前建造之建物，因建造當時並未納入建築管理，故無建築法規之適用，則應依土地登記規則第 79 條第 3 項規定檢附相關證明文件，證明其確為實施建築管理前建造之建物，始得申辦建物第一次測量及登記。本件訴願人主張系爭建物於 72 年 12 月 13 日建築完成，係屬「建築管理（73 年 10 月 15 日）前建物」向原處分機關申辦建物第一次測量，即應依上開規定提出相關證據資料，證明系爭建物確屬 73 年 10 月 15 日前即已存在之舊有建築物。次查原處分機關收受本件申請案後，於 112 年 12 月 13 日辦理實地會勘，並審查訴願人所附本市稅務局房屋稅籍證明書，得知系爭房屋之房屋稅最早起課年月為 75 年 5 月，乃係於實施建築管理（73 年 10 月 15

日)後始設立房屋稅籍；復依本市香山戶政事務所 112 年 12 月 14 日竹市香戶字第 1120003408 號函說明，系爭建物門牌「○○路○○號」係於 91 年 11 月 30 日由舊門牌○○溝○○號門牌整編，而 75 年 5 月 29 日門牌整編前舊門牌及門牌初編等資料無案可考，此有 112 年 12 月 13 日系爭建物會勘紀錄等資料在卷可稽。又訴願人提出 36 年 3 月 10 日系爭建物已設籍之戶籍謄本，則經原處分機關查詢新竹市幸福宜居網及農林航測署 62、65 年及 67 年間航照圖，發現系爭地號土地上當時並無建物存在。惟查訴願人所提林業及自然保育署航測及遙測分署「72 年 12 月 13 日航照圖（空照圖）」，依該航照圖既可確認當年有建物存在事實，縱無從僅由該空照圖得知該建物之實際樓層、構造、長度、寬度、面積、格局、結構柱子等相關資料，然觀原處分機關 112 年 12 月 13 日實地會勘紀錄亦無記載就系爭建物現存情況作實質審認之紀錄；從而，原處分機關固無法依據訴願人所提資料判定系爭建物係屬建築管理前已存在之舊有建築物及面積，然原處分於無其他調查及佐證下即當然反面推論，系爭建物非屬建築管理前之建築物，則尚屬速斷，要難謂妥適。

五、再者，參照臺中高等行政法院高等行政訴訟第三庭 111 年度訴字第 213 號判決見解「…土地登記規則第 79 條第 3 項各款所列之證明文件，僅係列舉可能證明建物係在實施建築管理前已存在之文件種類名稱，並非謂申請人所提文件只要在形式上符合該規定之種類名稱為已足，仍應實質審核其內容是否足以證明申請辦理所有權第一次登記之標的建物係於實施建築管理前即已存在迄今之建物，倘不能憑以認定時，主管機關自須定期命申請人補正其他足資證明之文件供核。…」，及依地籍測量實施規則第 265 條第 1 項規定，建物測量申請案件經審查有「申請書或應提出之文件與規定不符」或「申請書記載之申請原因或建物標示與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符之原因」情形，原處分機關依法即應通知訴願人補正，以賦予訴願人程序權利之保障。本案於申請書所附資料無法判定系爭建物屬建築管理前已存在之舊有建築

物時，逕依「依法不應受理」駁回訴願人之申請，而非依上開規定踐行通知訴願人補正之程序，顯未顧及保障訴願人程序權利。又參酌內政部 107 年 1 月 23 日內授中辦地字第 1071300969 號函「…土地登記規則第 79 條第 4 項規定辦理建物所有權第一次登記組成專案小組認定面積方式，…非都市土地使用編定前已有合法建物之土地，申辦分割及更正編定時，由地政機關會同主管建築、農業、稅務、戶政及鄉（鎮、市、區）公所等單位共同會勘，依申請人提出編定當時已為合法房屋之證明文件，就共同會勘當時實地存在建物之位置並參考航照圖確定編定當時確有合法建物存在。…」，是系爭建物係否為合法房屋及面積則猶待原處分機關會同相涉機關（單位）共同會勘實地存在建物並參考航照圖等相關資料實質認定。為求原處分之正確適法及保障訴願人正當法律程序權利，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 90 日內另為處分。

六、未查，本件訴願書所載之代理人疏漏簽名或蓋章，亦未載訴願法第 33 條規定之代理人資格及檢附訴願代理人之資格文件以資證明，核與法定程式不符，故本府以 113 年 3 月 18 日府行法字第 1130051047 號函請訴願人於文到次日起 20 日內補正，該函於 113 年 3 月 25 日送達，迄今仍未補正，雖因其逾期未補正，難認其委任代理為合法，惟訴願書本人已用印，不影響訴願人提起本件訴願之適法性，附此敘明。

綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	張治祥
委員	何憲棋
委員	吳光皋
委員	沈政雄
委員	林柏志
委員	陳惠美
委員	傅金圳

委 員 蕭淑芬
委 員 鍾秉正

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 1 6 日
市 長 高虹安

訴願人如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟。(臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號，電話：(02)2833-3822)