

彰化縣政府訴願決定書（案號 100—505）

府法訴字第 1000087244 號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鄉○○路○段○○號

原處分機關：彰化縣彰化地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關 99 年 11 月 5 日複丈駁回字第 000040 號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人於 99 年○月○日以原處分機關收件第 997 號建物測量申請書，向原處分機關申請本縣○○鄉○○○段○○號（即重測後○○段○地號，下稱系爭土地）土地上之門牌號「○○鄉○○路○段○○號」建物（下稱系爭建物）第一次測量，經原處分機關收件審查後，因未檢附建物使用執照與竣工平面圖，經原處分機關 99 年 10 月 18 日複丈補正字第 000376 號通知書通知訴願人應於文到 15 日內檢附系爭建物使用執照及竣工平面圖以憑查對，惟申請人逾期仍未能依補正事項完全補正，原處分機關遂依據地籍測量實施規則第 268 條準用同規則第 213 條第 3 款規定，以 99 年 11 月 5 日複丈駁回字第 000040 號通知書敘明理由駁回之。訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願及補充理由意旨略謂：

- （一）訴願人自民國 64 年間即以所有之意思和平、公然、繼續占有系爭建物至今，已逾二十年，已具備時效取得他人未登記不動產所有權之要件，得聲請為所有權登記，即檢具四鄰證明向原處分機關申請登記為系爭建物之所有權人，即為建物登記第一次測量，詎料，原處分機關於

99年10月18日以複丈補正字第000376號通知書限訴願人於接到通知之日起15日內補正建物使用執照與竣工平面圖辦理建物第一次登記，逾期不補正即予駁回。

(二) 系爭建物既為他人未登記之建物，即非訴願人所有，訴願人即不可能擁有系爭建物之使用執照、竣工平面圖等資料，且查64年距今已有35年之久，即使原有之使用執照及竣工平面圖亦可能早已逾保存年限業已之滅失，惟此應不影響訴願人依規定請求登記為建物所有人，從而原處分機關徒以訴願人未補正使用執照及竣工平面圖而駁回訴願人之辦理建物第一次登記之申請，於法實有違誤，該行政處分應予撤銷應准訴願人為系爭建物第一次登記。

(三) 系爭○○鄉○○段為○○○○區都市計畫，係於○年○月○日彰府建都字第84549號發布實施，系爭建物彰化縣○○鄉○○村○○路○○號係64年○月裝表供電，顯然該建物是在實施都市計畫前已完成，依據都市計畫法第40條規定，系爭建物既然是在實施都市計畫前已完成，當不受都市計畫法第40條規定之限制，彰化地政事務所以訴願人未依法提出建物使用執照等合法房屋及權利取得證明文件，未合地籍測量實施規則第279條規定，而依地籍測量實施規則第265條規定，於99年10月18日以複丈補正字第000376號通知書通知補正，彰化地政事務所遂於99年11月5日依據地籍測量實施規則第268條準用同規則第213條規定，以書面敘明理由予以駁回，於法無據，原處分應予撤銷云云。

二、答辯及補充答辯意旨略謂：

(一) 得申請建物第一次測量之申請人為該建物之起造人或經合法移轉取得之權利人，為查證該建物之權利人，本所依職權函請稅務單位查復該建物之納稅義務人，並經彰化地方稅務局99年11月24日彰稅房字第0999953871號函復，訴願人並非該房屋之納稅義務人。又訴願人檢附台灣電力公司彰化營業處99年7月13日彰化業核代

字第 A9900815 號書函向本所申請建物第一次測量，該書函記載裝表供電年月為民國 64 年 8 月，然依花壇鄉公所 99 年 11 月 23 日花鄉建字第 0990018080 號都市計畫土地使用分區證明書之記載，系爭建物座落之系爭土地，係屬民國○年○月○日發布之○○鄉都市計畫區，顯然該建物是在實施都市計畫後才完成，依據都市計畫法第 40 條規定，興建房屋應依法取得建造執照及使用執照，因訴願人未依法提出建物使用執照等合法房屋及權利取得證明文件，未合地籍測量實施規則第 279 條規定，本所依地籍測量實施規則第 265 條規定通知補正，申請人逾期未補正，本所以書面敘明理由予以駁回，並無不合。

- (二) 訴願人之訴願補充理由書，暨其附件都市計畫土地使用分區（或公共設施用地區）證明書，與本所 99 年 12 月 2 日彰地二字第 0990012364 號函所附都市計畫土地使用分區證明書（○○都市計畫○年○月○日發布）內容有異，經本所 100 年 4 月 15 日彰地二字第 1000004059 號函請花壇鄉公所查明函復，並經花壇鄉公所 100 年 4 月 20 日花鄉建字第 1000005806 號函示，證實花壇鄉○○段○○地號為○○○○○特定區都市計畫○年○月○日發布，雖該建物為都市計畫發布實施前建造完成，但依據彰化縣地方稅務局 99 年 11 月 24 日彰稅房字第 0999953871 號函所示建物納稅義務人非訴願人。
- (三) 訴願人雖稱「自民國 64 年間即以所有之意思和平、公然、繼續占有該建物」，而主張時效取得，惟依訴願人提出之建物測量申請書，並無法證明訴願人是以時效取得之事由而申請該建物測量，本所當然認定訴願人係以建物所有權人之身分申請該建物測量，並依上述地籍測量實施規則及土地登記規則之規定予以審核，本案雖因花壇鄉公所誤核發使用分區證明書，致本所誤認該房屋為實施建築管理後之建物，依法應附使用執照，並以 99 年 10 月 18 日複丈補正字第 000376 號通知書補正「檢附建物使用執照」，因補正該項使用執照即要證明該房屋為

合法建物及確認建物之所有權人。依彰化縣地方稅務局函示，房屋之納稅義務人與訴願人不符，訴願人未於補正期間向本所提出房屋產權證明文件或改以時效取得之方式申請測量，嗣後本所以 99 年 11 月 5 日複丈駁回字第 000040 號駁回測量申請，並無不合云云。

理 由

- 一、按「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。」、「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。」、「都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。」、「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：三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」、「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。」、「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。前項申請，得以書面委託代理人為之。」、「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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。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。四、未依規定繳納建物測量費。依排定時間到場，發現有障礙物無法實施測量，需申請人排除者，登記機關應依前項規定通知補正。」、「第二百零九條、第二百一十三條、第二百一十六條及第二百一十七條之規定，於建物測量時，準用之。」、「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。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…。」、「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。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件…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…。」分別為修正前（60年12月13日）建築法第3條第1項第1款、第25條暨修正前（62年9月6日）都市計畫法第40條及地籍測量實施規則第213條第3款、第259條第1款、第261條、第265條、第268條、第279條暨土地登記規則第79條所明定。

- 二、卷查訴願人於99年10月15日檢附台灣電力公司彰化區營業處99年7月13日彰化業核代字第A9900815號書函，向原處分機關申請系爭建物第一次測量，原處分機關依據本縣花壇鄉公所原核發之系爭土地「都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書」及裝表供電年月為民國○年○月為由，認定系爭土地已實施建築管理，遂依地籍測量實施規則第265條規定，以99年10月18日複丈補正字第000376號補正通知書，通知訴願人應於接到本通知之日起15日內檢附建物使用執照與竣工平面圖，逾期不補正或補正不完全者，依地籍測量實施規則第213條規定予以駁回。惟系爭土地實為「○○○○都市計畫（○年○月○日發布）」範疇，非屬「○○

○○○○（○年○月○日發布）」區域，本縣花壇鄉公所並於100年4月20日花鄉建字第1000005806號函確認原核發予原處分機關之「都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書」確有誤植，則依本府函請本縣地方稅務局提供之系爭土地房屋稅籍證明書所示，系爭建物房屋稅起課年月為○年○月，依房屋稅條例第3條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」，系爭建物顯為實施建築管理前建造之建物，依地籍測量實施規則第279條規定，訴願人應依土地登記規則第79條第3項規定提出相關證明文件，而非按同條第1項規定補正建物使用執照與竣工平面圖。是以，原處分機關以訴願人逾期未補正建物使用執照與竣工平面圖為由，依地籍測量實施規則第268條準用第213條第3款規定，以99年11月5日複丈駁回字第000040號通知書敘明理由駁回其申請，於法即有未合，爰予以撤銷，由原處分機關查明後另為適法之處分，以符法制。

三、據上論結，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	張瑞濱（請假）
	委員	呂宗麟
	委員	邱文津
	委員	陳廷墉
	委員	溫豐文
	委員	楊瑞美
	委員	蔡和昌
	委員	蕭文生

中 華 民 國 100 年 6 月 10 日

縣 長 卓 伯 源