

彰化縣政府訴願決定書（案號 103-1005）

府法訴字第 1030308892 號

訴 願 人：○○○

通訊地址：○○○

原處分機關：彰化縣田中地政事務所

訴願人因申辦建物第一次測量事件，不服原處分機關 103 年 8 月 5 日中地二字第○○○號函所為之處分，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

緣訴願人委託代理人於 103 年 7 月 21 日檢附身分證明文件、房屋稅籍證明書、用電繳費證明、航照圖、切結書與土地登記申請書等文件，以原處分機關收件字號 103 年 7 月 21 日建測字第○○○號建物測量申請書，申請其所有坐落本縣田中鎮大安段○○○地號土地上、門牌號碼：○○○之房屋（下稱系爭房屋）辦理建物第一次測量。經原處分機關就訴願人所附證明文件審查，認無法證明系爭房屋屬實施建築管理前之合法建物面積，遂依土地登記規則第 79 條第 4 項規定，以 103 年 7 月 29 日中地二字第○○○號函通知本縣地方稅務局員林分局、田中鎮公所及訴願人代理人於 103 年 8 月 4 日到場辦理實地會勘，經到場人員參考相關資料後，仍無法認定系爭房屋之合法面積，乃作成會勘紀錄，其中田中鎮公所會勘意見載以：「依彰化縣地方稅務局員林分局房屋稅籍證明書起課年月、折舊年數相關資料，未能符合區域計畫法之要件」。嗣原處分機關即以系爭 103 年 8 月 5 日中地二字第○○○號函，以系爭房屋不符區域計畫法規定為由，駁回訴願人之申請，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- (一) 按土地登記規則第 79 條第 3 項規定，實施建築管理前建造之建物，應提出「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、其他足資證明文件」等文件之一，向地政機關申請第一次測量登記，另參內政部 63 年臺內營字第○○○號、89 內營字第 8904463 號（應為「89 台內營字第○○○號」）函亦有相同意旨。
- (二) 查系爭房屋基地坐落都市計畫外，屬鄉村區乙種建築用地，而本縣都市計畫外土地區域計畫則係於 69 年 6 月 1 日起公布實施。系爭房屋於 63 年間由祖父蕭家明建造、64 年申請供電、65 年遷入居住，屬建築法規修正公布前建造之合法房屋。訴願人為確保所有權歸屬，附繳系爭房屋之供電證明、航照圖、房屋課稅證明文件，申請建物第一次測量，已符合上開土地登記規則規定，原處分機關即不應以「不符區域計畫法規定」予以駁回。

二、答辯意旨略謂：

查訴願人雖依土地登記規則第 79 條第 3 項規定檢附房屋稅籍證明書、用電繳費證明、航照圖等證明文件，然其中系爭房屋稅籍係自 81 年 7 月起課，屬實施建築管理後之證明，無法採認；另用電繳費證明無建物面積記載、航測影像亦無任何圈繪及標註訊息，且與現況情形不同，乃依同法條第 4 項之規定，會請本縣田中鎮公所、地方稅務局員林分局派員於 103 年 8 月 4 日進行實地會勘作成紀錄，以為認定面積證明。嗣經田中鎮公所與會人員表示所附資料未能符合區域計畫法之要件。是以，因實地會勘亦無法認定系爭房屋合法面積，原處分機關無從依據該會勘紀錄作

為系爭房屋屬實施建築管理前合法建物面積範圍之證明進行測量，爰為駁回訴願人申請。

理 由

- 一、按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 條第 1 項第 2 款規定：「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十五日內補正：…二、申請書或應提出之文件與規定不符。…」、第 268 條規定：「第二百零九條、第二百零十三條、第二百零十六條及第二百零十七條之規定，於建物測量時，準用之。」、第 279 條規定：「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。」。
- 二、次按土地登記規則第 78 條第 1 項前段規定：「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：「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 1 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 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）。…」。

三、卷查本件訴願人就系爭房屋，於103年7月21日向原處分機關申請辦理建築物第一次測量，經原處分機關審認訴願人檢附之房屋稅籍證明書登載「第一、二層加強磚造、第三層木石磚造（磚石造）」之三層樓房建築物，係自81年7月起課稅捐，不符本縣實施建築管理前已建造之建築物；又所附64年1月1日裝表供電之用電繳費證明及65年12月3日拍攝之航照圖等文件，並無記載系爭房屋於實施建築管理前合法建物面積範圍，爰於103年8月4日依前揭土地登記規則第79條第4項規定，參考自行購買之81年10月12日拍攝航照圖，經核對訴願人提供之65年航照圖，認該兩張不同年度拍攝航照圖之建物外觀形狀顯有不同，並經會同相關單位現場勘測後，認現址地上三層樓之系爭房屋係於81年7月起課稅捐至103年已折舊21年，屬69年6月1日本縣非都市土地公告辦理使用編定、實施建築管理後所建造之建物，從而駁回訴願人申請，有卷附建物測量申請書、訴願人戶籍謄本、系爭房屋基地土地謄本、稅籍證明書、臺灣電力公司彰化區營業處用電繳費證明、行政院農委會林務局農林航空測量所65年12月3日、81年10月12日拍攝航照圖、原處分機關103年8月4日會勘紀錄表、會勘意見紀錄等影本可稽，固非無據。

四、惟依前揭土地登記規則第79條規定可知，申請人主張所申請測量之建物係實施建築管理前建造者，有關該建物位置、面積（範圍）及完工時間等資料，應由申請人提出足以證明該建物屬實施建築管理前已建造完成之文件以資證明；如所附文件無面積資料者，則再由登記機關進行會勘以為認定之證明並作成紀錄，然此非謂應由受理登記機關代申請人提出建物面積之證明資料。復依前揭地籍測量實施規則第265條第1項第2款、第213條第3項規定，如申請人所提出文件

與規定不符，登記機關應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；而申請人逾期未補正或未依補正事項完全補正者，登記機關應以書面敘明法令依據或理由駁回申請，合先敘明。

- 五、職是，本件原處分機關如認為訴願人所提供 81 年 7 月起課之房屋稅籍證明書不足作為現址地上三層樓之系爭房屋屬實施建築管理前舊有合法建物之證明，且用電繳費證明及 65 年 12 月 3 日航照圖均未記載系爭房屋之合法面積，經原處分機關邀集相關機關到場實地勘測仍無法認定舊有合法建物面積範圍，即難謂訴願人已依規定提出應附資料、文件，依上開說明，原處分機關自應依地籍測量實施規則第 265 條之規定，定期命訴願人補正，始與依法行政之原則無違，原處分機關未能通知補正，遽謂不符區域計畫法規定予以駁回處分，於法自有未合。
- 六、再按行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」及第 96 條第 1 項第 2 款規定，書面行政處分之主旨、事實、理由及其法令依據為法定應記載事項，卷查原處分機關系爭函所為之處分僅籠統以「不符區域計畫法規定」為由逕予駁回訴願人之申請，未具體明確指明不合規定之事實理由及不合法之條文，亦有違反明確性原則，併予指明。
- 七、綜上所述，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 林田富（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 蕭文生

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 白文謙

委員 楊瑞美

中 華 民 國 103 年 11 月 10 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內
向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）