

彰化縣政府訴願決定書（案號 104－404）

府法訴字第 1040044709 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣二林鎮○○○號

訴 願 人：○○○

地址：台北市承德路○○○樓

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣二林鎮○○○號

原處分機關：彰化縣二林地政事務所

訴願人○○○等 3 人因核發所有權狀事件，不服原處分機關 104 年 1 月 26 日 104 二資字第 000078 號建物所有權狀，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

關於訴願人○○○不服所有權狀部分，訴願駁回。

關於訴願人○○○、○○○不服所有權狀部分，訴願不受理。

事 實

緣坐落本縣二林鎮○○○地號土地，門牌號碼本縣二林鎮○○○、○○○建物（下稱系爭建物）由訴願人○○○、○○○出資興建，以訴願人○○○為起造人，訴願人○○○於 104 年 1 月 6 日委任訴願人○○○為代理人，向原處分機關申請建物第一次測量及所有權第一次登記，原處分機關依規定製作建物測量成果圖並完成公告程序後，於 104 年 1 月 26 日辦理建物登記完竣，並於同日發給權狀字號：104 二資字第 000078 號建物所有權狀（下稱系爭所有權狀）予訴願人○○○，由訴願人○○○於同日領回，訴願人○○○等 3 人以原處分機關未至實地測量、未核發建物測量成果圖，即核發系

爭所有權狀聲明不服，請求撤銷系爭所有權狀，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如下：

一、訴願意旨略謂：

- (一) 原處分機關雖經訴願人○○○合法申請建物第一次測量，也發了建物測量定期通知書，卻違失未測量，也未核發建物測量成果圖，更無在收受建物測量成果圖後始核發系爭所有權狀，顯有違反土地登記規則第 78 條、第 79 條第 1 項規定，請求應撤銷系爭所有權狀。
- (二) 系爭所有權狀上所載各樓層面積及總面積質疑係錯誤的登記，因原處分機關未依法就建物第一次測量，肇致登錄上之錯誤，顯未依法行政。
- (三) 二林鎮○○○地號及○○○地號相距甚遠，依規定不視為同一宗土地，系爭所有權狀記載「權狀註記事項：建築基地地號：○○○、○○○地號」顯然違反建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 1 款規定，應依土地登記規則第 57 條規定變更原行政處分。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 本所依訴願人○○○檢附之使用執照、設計圖、竣工平面圖辦理建物第一次測量轉繪計算繪製建物測量成果圖，於 104 年 1 月 8 日至 104 年 1 月 23 日辦理公告，且經公告無異議後，於 104 年 1 月 26 日辦理建物登記完竣，依土地登記規則第 78 條、第 79 條及地籍測量實施規則第 279 條、第 280 條、第 282 之 1 條規定，並無登記錯誤之情事。
- (二) 訴願人質疑系爭所有權狀上所記載之面積錯誤，有違反實施區域計畫地區建築管理辦法之情形，惟前開該規定係規範建築物之建築情形，與建物申請第一次測量登記無涉，又該使用執照核發日期為 88 年 3 月 19 日，核發執照時應依臺灣省申請自用農舍補充注意事項規定，將其 10 公里範圍內耕地合併計算建築面積，

故系爭所有權狀上所載建築基地地號，係依使用執照登載，並無違誤。

理 由

一、有關訴願人○○○不服系爭所有權狀部分：

- (一) 按「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」、「辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。…」、「土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：一、建物所有權第一次登記。…」、「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」、「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。」、「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。」、「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」、「申請建物第一次測量時，得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記。」、「建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。」、「於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物坐落有越界情事，應辦理建物位置測量者，不在此限。…」、「建築改良物測量費之收費如附表二。附表二建築改

良物測量費之收費標準表：一、建物位置圖測量費：每單位以新臺幣 4 千元計收。二、建物平面圖測量費：每單位以新臺幣 8 百元計收…九、建物位置圖轉繪費：每建號新臺幣 2 百元計收。十、建物平面圖轉繪費：每建號新臺幣 2 百元計收。十一、建物平面圖或建物測量成果圖影印本：以每張新臺幣 15 元計收。」分別為土地法第 37 條、土地登記規則第 53 條、第 65 條、第 72 條、第 78 條第 1 項前段、第 79 條第 1 項前段、第 84 條、地籍測量實施規則第 280 條、第 282 條、第 282 之 1 條及土地複丈費及建築改良物測量費收費標準第 3 條定有明文。

- (二) 查訴願人○○○於 104 年 1 月 6 日委任訴願人○○○檢附身分證影本、使用執照影本、設計圖各 1 份，向原處分機關申請系爭建物第一次測量，同時一併申請系爭建物所有權第一次登記，原處分機關以建物位置圖及平面圖轉繪之收費標準計收測量費及登記費等相關費用，並經當日繳納完畢。原處分機關遂依地籍測量實施規則第 282 之 1 條規定，依訴願人○○○所附使用執照及設計圖轉繪系爭建物平面圖及位置圖製成系爭建物測量成果圖，完成系爭建物第一次測量，因訴願人○○○一併申請系爭建物所有權第一次登記，依土地登記規則第 79 條第 1 項規定，申請建物第一次所有權登記，應提出使用執照及建物測量成果圖，原處分機關遂將轉繪完成之系爭建物測量成果圖代訴願人○○○併附於申請建物所有權第一次登記案審查，經審查無誤後，依土地登記規則第 72 條規定辦理公告 15 日，自 104 年 1 月 8 日起至同年 1 月 23 日止，因公告期滿無人異議，原處分機關遂於 104 年 1 月 26 日辦理系爭建物所有權登記，並依土地登記規則第 65 條第 1 項規定發給訴願人○○○系爭所有權狀，由訴願人○○○於 104 年 1 月 26 日代理訴願人○○○領

回，此有建物測量及標示變更登記申請書、登記案件查詢表、○○○地號建物測量成果圖在卷可憑，原處分機關核發系爭所有權狀，經核於法並無不合，原處分應予維持。

(三) 有關訴願人○○○主張原處分機關未至現場測量，也未核發建物測量成果圖即核發系爭所有權狀，有違土地登記規則第 78 條、第 79 條第 1 項規定一節，依地籍測量實施規則第 282 之 1 條規定，原處分機關得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量，再者依土地複丈及建築改良物測量費收費標準第 3 條規定，建物位置圖測量費每單位以新臺幣（下同）4 千元計收、平面圖測量費每單位以 8 百元計收，建物位置圖、平面圖之轉繪費則均為每建號 2 百元，兩者收費標準明顯不同，而訴願人○○○申請系爭建物第一次測量時，原處分機關即以轉繪費之收費標準計收測量費 415 元（含建物測量成果圖影印本每張 15 元），此有系爭建物測量及標示變更登記申請書記載測量費 415 元、收據第 110973 號可證，顯然原處分機關受理系爭建物第一次測量申請時，原即預計依地籍測量實施規則第 282 之 1 條規定，依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖方式辦理，又原處分機關完成系爭建物第一次測量後，依地籍測量實施規則第 282 條規定應發給訴願人○○○之測量成果圖，因屬系爭建物第一次所有權登記應由訴願人○○○附繳之證件，故原處分機關已代訴願人○○○將其併附於系爭建物第一次所有權登記案之繳附證件內，以簡化訴願人○○○領取測量成果圖後，再將之繳附於系爭建物申請第一次所有權登記案之手續，係原處分機關所為之便民措施，並非原處分機關未核發建物測量成果圖。

(四) 另訴願人○○○質疑系爭建物登記及所有權狀所載各

樓層面積及總面積有錯誤，超過實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條之規定，且認系爭建物建築基地○○○地號及同段○○○地號相距甚遠，不視為同一宗土地，卻註記為系爭建物之建築基地，有違反建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 1 款規定，應依土地登記規則第 57 條規定變更原行政處分一節，查系爭建物分別於 87 年 5 月 27 日及 88 年 3 月 19 日取得本縣二林鎮公所核發建造執照及使用執照，此有卷附本縣二林鎮實施區域計畫非都市地區自用農舍 87 二鎮建字第 6580 號建造執照及 88 二鎮建字第 3315 號使用執照可憑，則系爭建物足資認定為合法建物無誤，原處分機關為登記機關並非系爭建物之主管機關，建物登記之申請人只要依照土地登記規則第 79 條規定提出合法之證明文件，原處分機關審核無誤後即應為建物所有權之登記，原處分機關所為系爭建物各樓層面積、總面積之登記，及建築基地地號之註記，係依系爭建物主管機關所核發之使用執照登載，並無違誤，訴願人○○○所述實施區域計畫地區建築管理辦法、建築技術規則建築設計施工編，係建築主關機關審查建築物所應適用之規範，與原處分機關辦理建物第一次測量及所有權登記無涉，亦不屬土地登記規則第 57 條規定之駁回登記申請事由，故訴願人○○○所述理由均無足採。

二、有關訴願人○○○、○○○不服系爭所有權狀部分：

- (一) 按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」、「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：三、訴願人不符合第十八條之規定者。」訴願法第 1 條第 1 項、第 18 條及第 77 條第

3 款分別定有明文。

(二) 次按「提起行政訴訟，須因官署之處分，損害其權利，始得為之，故以權利之存在為起訴之前提要件；若原告並無權利之存在，則官署之處分對其根本不生損害與否之問題，遽行提起行政訴訟，自為法所不許。」、「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係。」改制前行政法院 59 年判字第 617 號及 75 年判字第 362 號判例可資參照。

(三) 查訴願人○○○、○○○主張系爭建物由其二人出資興建，以訴願人○○○為起造人，然原處分機關就系爭建物所為登記並核發所有權狀之相對人為訴願人○○○，並非訴願人○○○、○○○，且依訴願法第 1 條、第 18 條規定及參照改制前行政法院 59 年判字第 617 號及 75 年判字第 362 號判例，以利害關係第三人資格就他人之行政處分提起訴願，須因法律上利益受到侵害，倘僅有事實上利害關係，而不具備法律上利害關係，自不得任意主張他人行政處分違法侵害其權益而提起訴願，系爭建物經原處分機關為第一次所有權登記並核發所有權狀，完成系爭建物之保存登記，係符合訴願人○○○等 3 人之利益，訴願人○○○、○○○並未因系爭建物所有權登記及核發所有權狀之授益處分內容而受有權利上或法律上利益侵害，自無從認定訴願人○○○、○○○為利害關係人。是以，訴願人○○○、○○○對原處分機關核發系爭所有權狀提起訴願，即與訴願法第 18 條之規定未合，應依訴願法第 77 條第 3 款規定為不受理之決定。

三、據上論結，本件訴願有關訴願人○○○不服所有權狀部分為無理由；有關訴願人○○○、○○○不服所有權狀

部分為不合法，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 77 條第 3 款規定決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫

委員 林浚煦

委員 楊瑞美

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 5 月 12 日

縣 長 魏 明 谷

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：台中市南區五權南路 99 號）