# 高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
113年度訴字第61號
民國114年9月30日辯論終結

原　　告　許玉枝
被　　告　臺南市鹽水地政事務所

代　表　人　陳世平
訴訟代理人　賴柏溶
輔助參加人　臺南市政府地政局

代　表　人　陳淑美
訴訟代理人　蔡憲祥
　　曾南箕
參　加　人　許金仙

　　許淑惠
　　許國彥

上列當事人間建物保存登記事件，原告不服臺南市政府中華民國113年1月12日府法濟字第1130088738號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、訴願決定及原處分均撤銷。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要

(一)緣參加人許金仙係○○市○○區○○段00○號建物(下稱系爭67建號建物，重測前為○○市○○區○○○段00○號，門牌為○○市○○區○○里○○00號)之所有權人之一(應有部

分1/2公同共有)，就該建物坐落之基地號有疑義，於民國111年9月28日向被告申請基地號勘查測量。被告實地勘查後，以建物登記謄本所載坐落之○○市○○區○○段(下稱歡雅段)802地號土地上，並無任何建物存在為由，依地籍測量實施規則第268條準用同規則第213條規定，以111年10月14日複丈駁回字第8號駁回通知書駁回申請。

(二)後來，被告於112年1月31日接獲市民信箱陳情案，請求就系爭67建號建物辦理消滅登記。被告派員勘查後，認依建物登記謄本記載坐落歡雅段802地號土地之系爭67建號建物已全部滅失不存在，乃依土地登記規則第31條第1項後段規定，依職權逕以112年8月14日普字第49250號收件登記案辦竣消滅登記，同日以「登記完畢通知書」(通知書與消滅登記合稱原處分)通知為該建物公同共有人之原告、參加人許金仙、許淑惠及其他共有人。原告不服，提起訴願遭決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

1、系爭67建號建物即為坐落歡雅段804地號土地上之現存三合院厝屋(下稱系爭三合院厝屋)，兩者具同一性，早在日治時代即建造完成，原告之祖父許天棋及其家人皆居住在此，光復後雖有增修情形，但正廳樑柱等主體建物迄今完整存在。至於歡雅段802地號土地，從來未曾有供人居住之房屋存在，亦未設立任何戶籍門牌，被告將系爭67建號建物登記坐落歡雅段802地號土地，係土地分割後所生登記錯誤之問題，並無建物滅失情形。

2、系爭三合院厝屋門牌為○○市○○區○○里○○00號(下稱歡雅83號)，與系爭67建號建物之建物登記謄本所記載門牌相同，且有水號、電號、稅籍，有人居住，房屋迄今存在，被告應就錯誤登記之基地號辦理更正登記，卻以建物滅失為由，逕行辦理建物消滅登記，顯有違誤。

(二)聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1、系爭67建號建物於39年3月22日辦理總登記時，登載為○○縣○○鎮○○○段00○號，坐落基地為番子厝段500地號。後來，番子厝段500地號於45年辦理土地分割登記為番子厝段500、500-1、500-2地號等3筆土地。101年地籍圖重測後，「番子厝段95建號」始標示變更登記「歡雅段67建號」，坐落基地則從番子厝段500地號變更登記為歡雅段802地號。登記簿資料一致且連續，並無錯誤情形。至於辦理39年總登記之申請書、45年分割登記申請書及土地分割圖，因年代久遠，業依規定銷毀，亦無留存建物成果圖，無法查知當時建物坐落之實地位置。被告只能依連續且一致之建築改良登記簿、建物登記謄本等資料來判斷，而登記謄本既然載明系爭67建號建物坐落基地為歡雅段802地號土地，依此認定其與現存坐落歡雅段804地號土地之系爭三合院厝屋，係坐落不同地點之2個不同建築物，兩者不具有同一性。被告接獲民眾陳情，經派員勘查後，查明歡雅段802地號土地上之建物已全部滅失不存在，遂依職權辦理消滅登記，並無違誤。

2、依建物總登記之建築改良物登記簿記載，系爭歡雅段67建號建物為木造平房，總面積148.76平方公尺，然依稅捐機關就系爭三合院厝屋課徵房屋課稅之明細表，記載房屋構造別為磚石造及竹造，總面積211.5平方公尺，構造、面積均有不同，可證明兩者不具同一性。又系爭67建號建物於39年3月22日辦理建物總登記，但門牌歡雅83號直到43年6月1日始設籍，且依○○○○○○○○○○110年10月14日南市新營戶字第0000000000號函(下稱110年10月14日函)復被告，略稱查無該門牌編釘申請資料，益徵兩者係不同時期之不同建築物。

3、退步而言，縱認系爭67建號建物坐落在分割後之歡雅段804地號土地，與系爭三合院厝屋坐落相同位置，然兩者之構

造、面積不相符合，可見系爭歡67建號建物在39年辦理總登記後，發生拆除而全部滅失不存在之事實，系爭三合院厝屋則係原地以部分舊建材重新建造之新建築物，兩者不具有同一性。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、參加人許金仙、許淑惠陳述要旨：

同原告之主張及聲明。

五、參加人許國彥陳述要旨：

歡雅段802地號土地現況，雖沒有房屋，但依62年間之航攝影像圖顯示有建物存在，可能就是系爭67建號建物。其餘陳述引用被告之主張及聲明。

六、爭點：

(一)系爭67建號建物坐落基地為歡雅段802地號土地或歡雅段804地號土地？

(二)系爭三合院建物是否即為系爭67建號建物？有無拆除舊建物後在原地重建情形，兩者是否具同一性？

七、本院的判斷：

(一)前提事實：

1、如事實概要欄所載等情，經兩造分別陳述在卷，並有系爭67建號建物登記謄本(第33頁)、建築改良物登記簿影本(第89頁)、歡雅段802地號土地登記謄本(第219頁)、參加人許金仙申請基地號勘查測量申請書(第141頁)、市民信箱陳情書(第241頁)、被告112年8月14日普字第49250號收件登記申請書及辦竣登記資料(第235頁)、原處分(第64頁)、訴願決定(第73頁)附本院卷1、被告111年10月14日複丈駁回字第000008號駁回通知書(第185頁)附本院卷3為證，應可信為真實。

2、本院就「系爭三合院厝屋之正廳本體部分，是否民國39年總登記以前建築仍留存至今之建物」乙節，囑託社團法人高雄市建築師公會鑑定，經該公會選派梁守誠建築師為執行鑑定人，於完成鑑定後，作成鑑定報告書乙本(下稱鑑定報告書，置放卷外別冊)。

(二)應適用的法令：

1、土地登記規則第31條：「(第1項)建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。……。(第3項)登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人……。」

2、地籍測量實施規則

(1)第213條：「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：……二、依法不應受理。」

(2)第268條：「第209條、第213條及第216條之規定，於建物測量時，準用之。」

(三)按土地登記規則第33條第1項規定之建物消滅登記，係以「建物全部滅失」為要件。所稱建物之滅失，則指建物在客觀上已失其存在，或建物已頹毀已無法再供經濟上、生活上之使用而言。至建物在變更過程中，將部分樑柱、牆壁或地板等予以拆除，致建物之部分暫時喪失使用效能或部分失其存在，嗣再經修建而使建物得以供經濟上、生活上之使用，該建物即無前開規定所定之滅失情形（最高行政法院92年度判字第1049號、95年度判字第912號判決參照）。又建物滅失係事實狀態，為避免建物所有權人或利害關係人怠於申辦，致地籍記載與實際情況不符合，土地登記規則第31條第1項後段明訂「亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記」。準此，登記機關固得不待人民申請，依其查明結果，逕依職權辦理建物消滅登記，惟仍須具備「建物全部滅失」之要件事實，否則，所為建物消滅登記處分即屬違法。

(四)系爭67建號建物坐落歡雅段804地號土地，而非歡雅段802地號土地：

1、依日治時期戶籍資料(本院卷1第343-347頁)之記載，原告之祖父許天祺(參加人許金仙之父親、參加人許淑惠之祖父）、參加人許國彥之祖父許天隆的戶籍地址，同在父親即

戶主許全列之家戶門牌「台南州新營郡鹽水街番子厝500番地」。按日治時期之戶籍管理制度，係採戶籍配合地籍番號，若戶籍所在有地籍，家戶門牌地址即寫「番地」。參對日治時期土地登記簿（本院卷1第203-205頁），「台南州鹽水街番子厝500番」地號所對應之戶籍地址為「台南州新營郡鹽水街番子厝500番地」，該筆土地由許天隆、許天棋兄弟於32年間（日治時期昭和18年)繼承取得應有部分各1/2。再參對光復初期之舊土地登記簿（本院卷1第175、177頁），「台南州鹽水街番子厝500番」地號土地於臺灣光復後，變更標示為「臺南縣鹽水鎮番子厝段500地號土地」。依上述戶籍、地籍資料核對結果，足認於臺灣光復後，許天隆、許天棋及其家屬設籍居住之房屋，確係坐落番子厝段500地號土地內。

2、依附本院卷1之光復初期建物舊登記簿(第193頁)、建築改良物登記簿(第185-189頁)、建物登記謄本(第33-34頁)之記載內容，可知臺灣光復後，許天隆、許天棋申報登記其共有(應有部分各1/2)坐落番子厝段500地號之房屋，於38年12月30日收件、39年3月22日完成建物總登記，登記為○○縣○○鎮○○○段00○號，門牌號數為○○縣○○鎮○○00號(後改為歡雅83號)，本國式木造，45坪。嗣於101年11月1日重測後，「鹽水鎮番子厝段95建號」建物變更登記為「鹽水區番子厝段67建號」。依此建物歷史登記資料，參對前述之說明，足認系爭67建號建物即為許天隆、許天棋於光復後設籍居住之房屋，坐落於分割前之番子厝段500地號土地。

3、按臺灣省政府39年6月3日令頒臺灣省地目等則調整辦法(下稱等則調整辦法第15條第4項規定：「地目變更依照左列各款規定調整之：……四、凡已為公用交通水利地點，應一律變更地目，凡部分變更者，並應先予分割測量。」第24條第1項規定:「地目等則經調整核定後，縣市局應將公私有土地逕辦更正登記，登入土地登記簿……。」（參見本院卷2第484-486頁）。臺灣省政府39年8月31日參玖未世府綱地甲字

第2024號代電，略以：「二、查依照臺灣省地目等則調整辦法第24條規定縣、市局逕為登記時，其登記總簿之記載……例如地目變更為登記者依照『例17』……土地分割為登記者依照『例4』『例5』『例6』……並在備註欄均應加註『依據臺灣省地目等則調整辦法第24條逕為登記』字樣，如『例17』備註欄內分列『因地目變更』『依據臺灣省地目等則調整辦法第24條逕為登記』二項。」（參見本院卷2第495-496頁）。可知依當時法規，某一地號土地如有部分面積已供作「公用交通水利」使用，地政機關得將該供公用土地部分逕為分割測量後，辦理地目變更登記，並應依上述代電之例示，記載其原因依據於土地登記簿。經查：

(1)番子厝段500地號之光復初期舊土地登記簿（本院卷1第177-179頁)記載略以：【登記號數：1386、收件：35年6月26日、地目：建、地積：20公畝42公釐】(先後標示欄：壹)、【登記日期：45年8月1日、地目：建、地積：6公畝71公釐】(先後標示欄：貳)。另番子厝段500地號土地台帳之地目及沿革欄位(本院卷第195頁)，分別記載：「建物敷地2.042公頃」「分割民國44年6月1日……。」等語。

(2)番子厝段500-1地號之光復初期舊土地登記簿（本院卷1第181頁)記載略以：【登記號數：1386之1、登記日期：45年8月1日、地目：建、地積：1公畝97公釐、備註：「因分割由登記第1386號轉載」「比照臺灣省地目等則調整辦法第24條逕為登記」】(先後標示欄：壹)、【登記日期：45年8月1日、地目：道、地積：1公畝97公釐、備註：「地目變更」「比照臺灣省地目等則調整辦法第24條逕為登記」】(先後標示欄：貳)。另番子厝段500-1地號土地台帳之地目及沿革欄位(本院卷2第530頁)，分別記載：「道路0.197公頃」「地目變換民國44年7月22日處分……」等語。

(3)番子厝段500-2地號之光復初期舊土地登記簿（本院卷1第183頁）記載略以：【登記號數：1386之2、登記日期：45年8月1日、地目：建、地積：11公畝74公釐、備註：「因分割

由登記第1386號轉載」「比照臺灣省地目等則調整辦法第24條逕為登記」】等語。

(4)審視上述舊土地登記簿之記載內容及分割後土地面積總和相符等情，參對上述等則調整辦法及臺灣省政府代電之相關規定，足認地政機關當時係依地目等則調整辦法第15條第4項規定，將穿越番子厝段500地號土地已作公用道路使用之部分土地，先予辦理測量分割出番子厝段500-1地號，變更地目為「道」，另就分割後之道路地兩側土地，經測量後分別調整登記為番子厝段500地號建地、番子厝段500-2地號建地，於45年8月1日辦竣分割登記。亦即將「番子厝段500地號」1筆土地，分割登記為「番子厝段500、500-1、500-2地號」等3筆土地。惟就土地上建物須否測量、須否按分割後之坐落土地辦理變更登記基地號，則未有規定或相關記載。

4、依歡雅段802、803、804地號土地登記謄本(本院卷1第219、220頁、本院卷2第87頁）之記載，可知番子厝段500、500-1、500-2地號土地於101年11月1日因地籍圖重測，分別變更標示登記為歡雅段802地號、803地號、804地號。參照前述之說明，可知系爭67建號建物坐落之基地，先後因土地總登記、分割、重測而變更標示其地段、地號，如附表所示。

| 時間 | 地段地號 | | |
|---|---|---|---|
| 日治時期 | 台南州鹽水街番子厝500番 | | |
| 臺灣光復後 | 臺南縣鹽水鎮番子厝段500地號 | | |
| 45年間分割後 | 番子厝段500地號 | 500-1地號(道) | 500-2地號 |
| 101年間重測後 | 歡雅段802地號 | 803地號(道) | 804地號 |

5、系爭67建號建物坐落於建物總登記當時尚未分割之番子厝段500地號土地，已如前述。然該建物坐落之基地位置，在45年間土地分割後，究係坐落分割後之「番子厝段500地號(重測後歡雅段802地號)」，或分割後之「番子厝段500-2地號(重測後歡雅段804地號)」，則有疑問，此為兩造爭執所在。參諸被告具函陳稱：「歡雅段67建號建物重測前為番子厝段95建號，本所無留存建築改良物填報表、平面圖及位置

圖之文書資料」等語（本院卷2第527頁），業已表明無確切資料足以證明建物所在位置。另依系爭67建號建物之建物登記謄本，記載「其他登記事項：（一般註記事項）：未經測量」等語(本院卷1第33、35頁)，可見在歷次建物登記之行政程序中，並未進行建物測量以查明坐落之基地號為何。另被告為釐清「鹽水區歡雅里5鄰歡雅83號建築物(原門牌號：歡雅里45號)之原位置疑義及構造別認定問題」，於113年9月18日召開行政調查執行會議，就「歡雅段802地號有無房屋存在」乙節，詢問當地耆老、里長結果，均表示不知道，遂作成會議結論：「……另現勘歡雅段802地號土地目前無房屋，是否曾建有房屋不可考」等語，有該會議紀錄(本院卷2第365頁)及輔助參加人準備程序陳述筆錄(本院卷2第348頁)可按。因此，有透過歷年航攝影像圖藉以釐清當時土地上房屋位置之必要。經查：

(1)依中央研究院人文社會科學研究中心（下稱社科中心）114年4月22日人社字第0000000000號函（本院卷2第523頁）提供該中心典藏之上開土地範圍臺灣早期歷史航攝影像圖，經鑑定人擷取局部影像放大，據以判讀如下：

①依37年4月15日拍攝之航攝影像圖（檔案編號：48-m0434-029）顯示：有明顯道路(歡雅段803地號)由西南向東北穿越土地中央，道路西側(歡雅段804地號)則有建物影像，參見鑑定報告書第9頁及附件32-33擷取放大之局部影像。

②依45年6月19日拍攝之航攝影像圖（檔案編號：2W8G-14-018）顯示：45年8月1日土地分割登記前，道路西側番子厝段500-2地號所在位置(歡雅段804地號)土地上有明顯建物，道路東側番子厝段500地號所在位置(歡雅段802地號)土地則呈現以植物為主之農墾地，參見鑑定報告書第9頁及附件34-35擷取放大之局部影像。

③依52年10月14日拍攝之航攝影像圖（檔案編號：52-234-022）顯示：道路西側歡雅段804地號所在位置土地上仍有與45年土地分割前高度類似之建物，道路東側歡雅段802地號所

在位置土地則呈現以植物為主之農墾地，參見鑑定報告書第9頁及附件36-37擷取放大之局部影像。

(2)農業部林業及自然保育署航測及遙測分署（下稱航測分署）113年5月31日航測應字第0000000000號函(本院卷1第319頁)就該分署63年2月14日、73年9月6日拍攝類比航攝影像圖，判讀如下：

①依63年2月14日拍攝之航攝影像圖，顯示A部分即道路西側土地(歡雅段804地號)有紅虛線圈繪處，為建物。B部分即道路東側土地(歡雅段802地號)，其中有紅虛線圈繪處邊界明顯、具高度且紋理細緻部分，為建物、有藍虛線圈繪處為凹地、白箭頭所指處為樹木、黃箭頭所指處為竹子，其餘區域為地面等情，參見航測分署航照影像判讀說明(本院卷1第325-327頁)。

②依73年9月6日拍攝之航攝影像圖，顯示A部分即道路西側土地(歡雅段804地號)有紅虛線圈繪處，為建物。B部分即道路東側土地(歡雅段802地號)有藍虛線圈繪處為水池、有黃虛線圈繪處為植物呈行列狀規則排列之農墾地、有橘虛線圈繪處為地面、白箭頭所指處為竹子等情，參見上述航測分署航照影像判讀說明。

(3)經比對上述歷史航攝影像圖結果，可見道路東側土地（歡雅段802地號），於37年、45年、52年間，均未有任何建物存在，直到63年2月14日航攝影像圖始出現5棟建物，且於73年9月6日隨即消失不存在，則39年3月22辦理建物總登記之系爭67建號建物，不可能坐落在道路東側土地（歡雅段802地號）。反之，道路西側土地(歡雅段804地號)早在37年以前即有建物存在，迄今未曾消失，且建物影像極度類似，足認影像中建物即為許天隆、許天棋於39年3月22辦理建物總登記之系爭67建號建物。依此航攝影像證據，足認系爭67建號建物，係坐落在分割後之番子厝段500-2地號(重測後歡雅段804地號)，而非分割後之番子厝段500地號(重測後歡雅段802地號）。

(4)參加人許國彥雖主張依航測分署63年2月14日拍攝之航攝影像圖，道路東側土地(歡雅段802地號)有5棟建物存在，有可能即為滅失之系爭67建號建物云云。惟查，該5棟建物在上述37年、45年、52年間之航攝影像圖均未出現，自不可能為39年總登記時已存在之系爭67建號建物，已如前述。再者，觀之圈繪該5棟建物的紅虛線，均呈長方形，且均位處歡雅段802地號土地南側地籍線邊緣，除其中兩棟相連外，其餘3棟則分散零落，且位處凹地、樹木、竹林區域，依其形狀、位置為合理之判斷，其中部分建物可能係當時位於土地上之農業生產設施。再者，依證人許秀麗(本院卷2第354頁筆錄)、現居住系爭三合院厝屋之參加人許國彥母親許黃月英(本院卷2第428頁勘驗筆錄)一致證述：早期從系爭三合院厝屋經過道路走進歡雅段802地號土地，往古井方向，有隔成2間的男女磚造廁所，鄰人也可以使用等情，具有相當可能性，足認該5棟建物其中2棟相連者，應屬早期興建供戶外使用的廁所建物。況參對上述航攝影像圖、現況空拍圖(本院卷1第129、151、421頁)、地籍圖(本院卷1第131頁)，道路(歡雅段803地號)之西側，明顯屬於村落房屋聚居區域，道路之東側則屬農田種植區域，系爭67建號建物為許天棋等人居住之房屋，則其位於道路西側之可能性較高。參加人許國彥此部分主張，核與前述證據資料不符，並尚無可採。

6、依上述說明，系爭67建號建物坐落分割後之番子厝段500-2地號土地，本應於45年間番子厝段500地號土地分割為3筆土地後，於辦理基地號變更登記時，將坐落基地「番子厝段500地號」之記載，變更登記為「番子厝段500-2地號」，再於101年重測後，變更登記為「歡雅段804地號」，始為正確登記。然因當時法規未完備，且因未曾辦理建物測量，嗣後辦理建物變更登記時，未分辨「分割前之番子厝段500地號」與「分割後之番子厝段500地號」已有不同，於80年11月7日辦理建物更正登記時，抄錄登記簿上39年3月22日建物總登記之記載資料，記載坐落基地「番子厝段500地號」(本院卷

1第185頁），發生登記錯誤情形，致系爭67建號建物登記謄本仍登記坐落歡雅段802地號土地。

(五)系爭三合院厝屋即為系爭67建號建物，兩者具同一性，並無建物全部滅失之事實：

1、鑑定人協同傳統木作匠師洪寶安（經文化部102年12月2日文授資局傳字第0000000000號公告審查通過）至現場目視觀察系爭三合院厝屋之構造，鑑別認定：系爭三合院厝屋為木造，廚房則為竹木造，興建時序為⑴儲藏室C部分：依室內尚存舊屋架判斷，應為日治時期或以前之建築物，面積13.33平方公尺，有鑑定報告書附件58編號38、39照片可參。⑵廚房D部分：依室內尚存日式洋屋架判斷，應為日治時期建築物，面積32.76平方公尺，有鑑定報告書附件58編號44、45照片可參。⑶正身(祖堂)A部分：依五開間正身既有木作判斷，應為日治時期建築物，面積82.55平方公尺，有鑑定報告書附件58編號8、9、10、19、20、21照片可參。⑷左伸手BL部分：比較三開間左伸手既有木作與五開間正身既有木作判斷，應為39年總登記以後建成，面積31.59平方公尺，有鑑定報告書附件58編號27照片可參。⑸右伸手BR部分：比較三開間右伸手既有木作與五開間正身及三開間左伸手既有木作判斷，本建築物應為最後建成的建築物，面積39.58平方公尺，有鑑定報告書附件58編號33照片可參，並作成鑑定結論：「1.……可以推斷現坐落於臺南市鹽水區歡雅段804地號上三合院厝屋（重測後建號：○○市○○區○○段00○號；門牌號碼：○○市○○區○○里○○00號）乃日治時期三合院厝屋而留存迄今。2.系爭鑑定標的物（即系爭三合院厝屋）之「正廳本體部分」（即祖堂A、儲藏室C及廚房D）確係民國39年總登記以前建築仍留存至今之建物，面積合計128.64平方公尺。」等語，有鑑定報告書為證。另參加人許國彥陳稱：「我父親許煌足在民國00年出生，他說原地基沒有重建，主屋距今80年前就蓋了。三合院大廳在民國39年前就蓋了」等語(本院卷2第353頁準備程序筆錄)，亦與上述鑑

定結論相符合。準此，系爭三合院厝屋早在日治時期即建築完成，迄今仍存在供人居住，參照前述判斷之說明，足認系爭三合院厝屋即為上述航攝影像圖所示坐落道路西側土地(歡雅段804地號)之建物，亦即為39年3月22日完成總登記之系爭67建號建物，兩者具有同一性，系爭67建號建物並無全部滅失。被告主張系爭三合院厝屋為系爭67建號建物拆除後，原地以舊建物重新建築的新建物，系爭67建號建物已全部滅失云云，與鑑定報告書結論不合，核屬推測之詞，並無可採。

2、被告雖主張系爭三合院厝屋之房屋稅課稅明細表所載面積、構造，與系爭67建號建物登記謄本所載面積148.76平方公尺（45坪）、構造為木造，均不相符，其門牌歡雅83號查無編訂申請資料，且遲至43年6月1日始設籍迄今，可推知兩者不具同一性云云。惟查：

(1)關於主張面積不同部分

系爭67建號建物之建物舊登記簿、建築改良物登記簿，固記載面積為148.76平方公尺(45坪)，然其建物登記謄本之其他登記事項欄，記載「（一般註記事項）：未經測量」等語，已如前述，可見上述記載面積係光復初期之申報、總登記面積，非經實際測量之面積，則其精確性容有疑慮。再者，依鑑定報告書所載，該建物之三合院厝屋為木造，廚房為竹木造，且早在日治時期即建造完成，迄今歷時已久，則非主體建物之部分面積發生毀損滅失或拆除修建，致舊建物之面積稍有減少，亦有相當可能性。況鑑定人以牆心尺寸計算面積結果，系爭三合院厝屋現存之日治時期建物，仍有128.64平方公尺(38.91坪)，與上述登記簿面積相差非鉅。從而，被告執此精確性不高之登記面積，據以主張系爭三合院厝屋與系爭67建號建物不具同一性云云，尚無可採。

(2)關於主張構造不同部分

依臺灣省政府37年6月18日制定「臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點」第6點規定：「一、建築

物改良物情形填報表：……『構造』：鐵筋（含鋼骨造）『石造』『磚造』（磚瓦造）『木造』『土造』『土骨造』『竹造』其他等」（見本院卷3第81、84頁），至所稱「構造」是否為建物主要建築材料，則未有明確規定。又內政部34年2月26日發佈「建築技術規則」第4編結構準則，分別就木工程、磚石工程、鋼骨混凝土工程、鋼鐵工程各自訂有規定。其中第1章「木工程」部分，建築技術規則第92條規定：「用木料為主要構造材料之建築物其木料與磚石混凝土等材料相連接之部分須以適當防腐方法保固之。」（參見鑑定報告書附件40）。可知依當時法規，以木料為主要構造材料，非主要構造部分使用磚石混凝土材料者，於填報建築物改良物簿時，登記為「木造」。經查，鑑定報告書載明：「系爭三合院厝屋為傳統木造穿鬪式三合院，故房屋結構乃穿鬪式木構架，且房屋隔間系統主要為磚牆、木堵板與編泥牆，依此，房屋主要結構與建築技術規則第92條『木工程』規定大致相符。」等語(鑑定報告書第13頁)，依此專家鑑定結果，足認系爭三合院厝屋之構造，於建物登記簿填報登記為「木造」，符合當時法規。再者，參對臺南市政府財政稅務局新營分局113年5月23日南市財營字第0000000000號函附系爭三合院厝屋之「房屋標示查丈紀錄暨房屋平面圖」，記載：「標示：『種類：杉』、『住宅店鋪倉庫：住宅』」、構造主體：『主牆：半磚』、『樑架：杉』」等語(本院卷1第309-313頁）、另110年3月26日列印之「臺南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書」(本院卷1第31頁)，就系爭三合院厝屋折舊年數達85年之部分建物(74.7平方公尺+73.9平方公尺)，均記載構造別：「木石磚造（磚石造）」等語，關於屬杉木種類之房屋、以杉木為木構樑架、含有部分磚牆之記載內容，亦核與上述鑑定報告相符，應屬可信。從而，系爭67建號建物之建物登記簿、建物謄本記載其構造為「木造」，與系爭三合院厝屋之構造並無不符合。被告主張兩者之構造不同，不具同一性云云，並無可採。

(3)關於門牌歡雅83號設籍部分

依○○○○○○○○○○○保管之35年光復後初設戶籍登記申請書（本院卷2第513-515頁）、35年初次設籍戶籍謄本（本院卷2第517頁）及歡雅83號戶籍登記簿（本院卷1第353-357頁)之記載內容，可知許天祺於34年臺灣光復後，雖居住在分割前番子厝段500地號土地，惟35年戶口清查完竣後，經編定門牌為「○○縣○○鎮○○里0鄰2戶門牌045號」，嗣於38年4月13日因創立新戶，門牌變更為「○○縣○○鎮○○里0鄰13戶門牌45號」，再於43月6月1日因鄰門牌調整變更為「○○縣○○鎮○○00號」。簡言之，門牌歡雅83號係因舊門牌45號調整變更而來，並非申請門牌編釘而來。至於○○○○○○○○○○○110年10月14日函復被告，略稱：「主旨：有關本轄鹽水區歡雅里歡83號門牌建物會勘一案……二、經查本所檔存門牌編釘資料，查無旨揭門牌編釘申請資料……惟該門牌號於民國43年6月1日即有人設籍迄今。」等語(原處分卷第9頁)，係未詳予說明許天祺除戶謄本「行政區劃及住址」、「全戶動態記事」欄，分別記載「鹽水鎮歡雅里5鄰歡雅83號」、「原住許天隆戶內民國參捌年肆月拾參日創立新戶、原住址四五號民國肆參年陸月壹日因鄰門牌調整變更」等語(本院卷1第353頁)，所為之簡略回復說明，致被告產生誤會之解讀。從而，被告執上開○○○○○○○○○○函文為據，主張系爭三合院厝屋之門牌雅歡83號遲至43年6月1日始設籍，且查無其門牌編釘申請資料，與系爭67建號建物之門牌不同，兩者不具同一性云云，亦無可採。

(六)綜上所述，被告及參加人許國彥之主張，均無可採。系爭67建號建物並無全部消滅之事實，被告所為消滅登記之原處分，即有違誤。訴願決定遞予維持，亦有未洽。從而，原告訴請均予撤銷，為有理由，應予准許。本件判決基礎已臻明確，被告聲請傳訊證人地政士林中禾為證，顯無必要；兩造

其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，並無逐一論述之必要，併此說明。

八、結論：原告之訴有理由。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　21　　日

審判長法官　孫　奇　芳

法官　曾　宏　揚

法官　林　韋　岑

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

| 得不委任律師為訴訟代理人之情形 | 所需要件 |
| --- | --- |
| (一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人 | 1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。<br>2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。<br>3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 |
| (二)非律師具有 | 1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內 |

| | |
|---|---|
| 右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人 | 之姻親具備律師資格者。<br>2.稅務行政事件，具備會計師資格者。<br>3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。<br>4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。 |
| 是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。 | |

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　24　　日

書記官　周　良　駿