

訴 願 人 ○○股份有限公司

清 算 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 103 年 5 月 1 日安測駁字第 000033 號駁回

通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人於民國（下同）102 年 12 月 20 日委由地政士○○○檢附使用執照存根、使用執照申請書、竣工平面圖、門牌證明書、房屋稅籍證明書、工程合約書及臺灣臺北地方法院民事庭 83 年 3 月 3 日北院民仁 83 司 70 字第 5356 號函影本等文件，以原處分機關收件大安建

字第 XXXXXX 號建物測量申請書申請本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號建物地下層（坐落基地：本市大安區○○段○○小段○○至○○地號，下稱系爭建物）第一次測量。案經原處分機關審查系爭建物使用執照申請書之「防空避難設備面積」欄載有「地下：1,784.36 平方公尺」、停車場面積「室內室外 362.06 平方公尺」，地上區分所有建物已於 60 年至 62 年間辦竣所有權第一次登記，本件申請係補辦尚未測繪登記之地下層部分，惟依系爭建物 60 使字第 XXXX 號使用圖說未標示專有部分，究屬區分所有建物共同使用部分或約定為專有部分？另訴願人為該建案承造商，非使用執照所載之起造人，依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定，應檢附移轉契約書或其他證明文件，惟訴願人持與起造人所簽訂之系爭建物工程合約書第 5 條約定：「地下室歸乙方（即訴願人）所有，其管理使用，由乙方全權處理，甲方（即起造人）不得異議……。」主張系爭建物地下層為其所有，惟該工程合約書係系爭建物使用執照發照前之 58 年 12 月 10 日所訂定，且屬承攬定作並附帶給付之契約，得否視同「移轉契約書或其他證明文件」？因乏前例，原處分機關乃分別以 103 年 1 月 14 日北市大地登字第 10330075400 號及 103 年 2 月 7 日北市

大地登字第 10330160100 號函報請本府地政局提請法令研討及報請內政部釋示，經本府

地政局以 103 年 2 月 17 日北市地籍字第 10330545300 號函請原處分機關補充相關資料。

嗣

原處分機關以 103 年 2 月 25 日北市大地登字第 10330250600 號函請代理人○○○說明並

提

供相關資料後，再以 103 年 3 月 11 日北市大地登字第 10330287100 號函報請本府地政局

陳

報內政部釋示，經本府地政局以 103 年 3 月 24 日北市地籍字第 10330918400 號函復原處分

機關依土地登記規則第 79 條及第 83 條等規定本於權責自行核處。

二、嗣原處分機關審認本件尚有應補正事項，乃以 103 年 4 月 1 日安測補字第 000065 號補正通

知書，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正略以：「.....請補正事項：一、本案地下室依 60 使字第 XXXX 號使用執照之圖說未標示專有部分，請依土地登記規則第 79 條第 2 項規定檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。（地籍測量實施規則第 279 條、土地登記規則第 79 條第 2 項）。二、本案申請人非起造人時，請檢附移轉契約書或其他證明文件。（地籍測量實施規則第 279 條、土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款）。」該通知書於 103 年 4 月 9 日送達，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定，以 103 年 5 月 1 日安測駁字第 000033 號駁回通知書駁回訴願人

之申

請。該駁回通知書於 103 年 5 月 5 日送達，訴願人不服，於 103 年 6 月 3 日向本府提起訴願，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」

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 條第 1 項、第 2 項規定：「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、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉

契約書或其他證明文件。」「前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 213 條第 3 款規定：「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：……三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」第 261 條第 1 項規定：「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。」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、第二百十三條、第二百十六條及第二百十七條之規定，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。」

內政部 68 年 2 月 17 日臺內地字第 357 號函釋：「主旨：為區分所有建物之共同使用部分

,

地下層、屋頂突出物等登記事宜……說明：關於區分所有建物之共同使用部分，地下層及屋頂突出物等登記，前經本部以 63 年 10 月 29 日臺內地字第 600329 號及 67 年 6 月 7 日同

字第 792759 號函規定在案，茲參酌社會人士反映意見，並由本部會商司法行政部及省市建設、工務暨地政單位獲致決議，就前開部函加以合併修正規定如次……三、區分所有建物之地下層及屋頂突出物等，如依建造執照或使用執照記載非屬共同使用性質，且已編列門牌或該區分所有人於該棟建物內已有獨立門牌者，得申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，並依左列規定辦理：（一）建造執照或使用執照未列明所有權人者，除全體區分所有權人另有協議外，推定為該建物全體區分所有權人共有。（二）該地下層或屋頂突出物除為該建物全體區分所有人共有或另有其使用權利之證明文件者外，其所有權人須經協議享有使用基地之權利。……」

89 年 3 月 20 日台(89)內中地字第 8904882 號函釋：「……一、按行政法規之適用應以行

為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第 13 條、第 18 條、台灣南投地方法院 83 年度勞訴字第 1 號判決參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則（行政法院 81 年度判字第 976 號、76 年度判字第 1188 號判決要旨參照），而行政法院 49 年判字第 108 號

、

56 (年) 判字第 81 號、56 年判字第 244 號判例亦指明『實體從舊、程序從新』之適用法規原則。二、……查本案建物係於民國 60 年 1 月 13 日取得使用執照，而地下防空避難

室不得與主建物分離， 貴部於 80 年 9 月 18 日方以台內營字第 8071337 號函釋，又法定防

空避難室必須以共同使用部分辦理登記，亦係 貴部於 85 年 6 月 4 日以台內地字第 857521

0 號函增訂之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第 11 點之 4 始明定，而公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款固就『共用部分』設有定義規定，但該條例制定公布之日期係 84 年 6 月 28 日。本案地下防空避難室之興建在上開條例及補充規定、函釋之前，似均無上開規定或函釋適用之餘地。準此，本案似難認係當然為共同使用部分。……其地下層（防空避難室）之權屬，應依當時法律明文規定為限，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記（建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點參照），如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理……。」

## 二、本件訴願理由略以：

- (一) 依系爭建物工程合約書第 5 條約定「地下室歸乙方（即訴願人）所有，其管理使用，由乙方全權處理，甲方（即起造人）不得異議……。」已明示合意地下室為訴願人所專有，訴願人自始即管領該所有權迄今。
- (二) 土地登記規則於 35 年 10 月 2 日公布施行時，並無與修正前土地登記規則第 73 條相同之

規定，迨 69 年 1 月 23 日修正公布全文後，始於第 73 條明定，嗣再經修正並移至現行規

則第 79 條第 1 項第 3 款之規定，足見當時有效之登記規則並未就地下層之登記方式有任何規範。是如該地下層建物符合 80 年 9 月 18 日前已請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質，已領有門牌號地下室證明等 3 項要件，即不能認屬區分所有建物之共同使用部分，應認得依土地登記規則辦理建物所有權第一次登記。

- (三) 訴願人為負法律責任，立書切結：「……茲切結承諾本案建物地下層部分係含電梯等機電設備，同意自地下一層之專有部分扣除前開設備範圍及留設通道……」，並經公證人公證，類似之其他 3 案建物第一次測量與登記都比照相同的切結辦理，並經臺北市松山地政事務所公告登記在案。
- (四) 依民法第 153 條規定，當事人互相表示意思一致者，無論明示或默示，契約即為成立。本件訴願人所附工程合約書係於 58 年 12 月 10 日與立約人所共同簽立，而系爭建物完成後之使用執照核發於 60 年 4 月 28 日，是簽約時物權標的尚未建築，當然只有債權效力，嗣建築物完成經核發使用執照後才有不動產標的，雙方契約成立其物權仍受契約所拘束，自應由訴願人承受，乃有管領使用權利至今，依土地登記規則第 79 條第 1 項

第 4 款，訴願人當然以工程合約書為其他證明文件據以辦理。

(五) 系爭建物雖有部分住戶否認地下室為訴願人所有，蓄意製造事端欲收回地下室所有權，惟分別經臺灣臺北地方法院及臺灣高等法院判決訴願人當時之代表人無罪及上訴駁回，足徵系爭工程合約書證明訴願人確實擁有系爭建物地下層所有權，並為法院所認可。

(六) 臺北市政府地政局研討結論曾指示查明本案地下室建物有無該基地之土地持分，加諸訴願人困擾。查公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日公布施行，本案系爭建物地下層係在上開條例施行前興建完成，依法律不溯既往原則，自無適用餘地。

三、查本件訴願人於 102 年 12 月 20 日委由地政士○○○以原處分機關收件大安建字第 008000 號建物測量申請書申請系爭建物第一次測量，案經原處分機關審認尚有事實欄所述應補正事項，乃以 103 年 4 月 1 日安測補字第 000065 號補正通知書，通知訴願人於接到通知書

之日起 15 日內補正；該通知書於 103 年 4 月 9 日送達，惟訴願人逾期未補正，乃以 103 年 5

月 1 日安測駁字第 000033 號駁回通知書駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張依系爭建物工程合約書第 5 條約定已明示合意地下室為訴願人所有，訴願人自始即管領該所有權迄今，並為法院判決所認可；當時土地登記規則並未就地下層之登記方式有任何規範，應認得依土地登記規則辦理建物所有權第一次登記；又訴願人類似之其他 3 案建物第一次測量與登記都比照相同的切結辦理，並經臺北市松山地政事務所公告登記在案；公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日公布施行，本案系爭建物地下層係在上開條例施行前興建完成，依法律不溯既往原則，自無適用餘地云云。按土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定，申請建物所有權第一次登記之申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。且地籍測量實施規則第 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。查本件依系爭建物 60 使字第 XXXX 號使用圖說未標示專有部分，究屬區分所有建物共同使用部分或約定為專有部分？且訴願人非系爭建物之起造人，是原處分機關依前開規定通知訴願人補正區分所有權人依法約定為專有部分之文件及移轉契約書或其他證明文件，即無違誤。另本件訴願人申請繪測登記之系爭建物，依卷附 60 使字第 XXXX 號使用執照記載，並無「○○股份有限公司」之名義，依內政部 68 年 2 月 17 日臺內地字第 357 號函釋：「……關於區分所有建物之共同

使用部分，地下層及屋頂突出物等登記……規定如次……三、區分所有建物之地下層及屋頂突出物等，如依建造執照或使用執照記載非屬共同使用性質，且已編列門牌或該區分所有人於該棟建物內已有獨立門牌者，得申請單獨編列建號，辦理建物所有權第

一次登記，並依左列規定辦理：（一）建造執照或使用執照未列明所有權人者，除全體區分所有權人另有協議外，推定為該建物全體區分所有權人共有。（二）該地下層或屋頂突出物除為該建物全體區分所有權人共有或另有其使用權利之證明文件者外，其所有權人須經協議享有使用基地之權利。……」之意旨，訴願人應檢附由全體區分所有權人移轉予訴願人之移轉契約書，始能認定該地下層建物權屬。本件訴願人所持興建前承攬定作附帶給付之契約，依該合約書第 5 條內容觀之，僅係具所有權移轉登記請求權之契約，非屬建物興建完成後由起造人或區分所有權人移轉予訴願人之契約，核與土地登記規則第 79 條第 1 項及第 2 項規定應附文件有別。次查土地登記規則 69 年間修正增訂第

73

條規定，其增訂說明欄均載有「本條係參照內政部 68 年 2 月 17 日臺內地字第 357 號函增訂

。」足證於 69 年土地登記規則修正前非如訴願人所稱無針對地下室登記方式之相關規定。復查本案系爭建物係於 60 年 4 月 28 日核發使用執照，公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款固

就「共用部分」設有定義規定，惟該條例制定公布之日期係 84 年 6 月 28 日，本案系爭建物地下層之興建在上開條例之前，依前揭內政部 89 年 3 月 20 日台(89)內中地字第 8904882

號函釋意旨，應無上開規定適用之餘地；又行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往，本案系爭建物使用執照起造人為○○○等 61 名，其地下層之權屬，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量、登記，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理。是本案系爭建物地下層之權屬，既有未明，原處分機關函請訴願人補正移轉契約書或其他證明文件，依前揭規定及函釋意旨，並無不合。又本案訴願人檢附臺灣臺北地方法院 78 年度自字第 1107 號及臺灣高等法院 79 年度上易字第 500 號刑事判決主張其確實擁有系爭建物地下層所有權，惟上開判決僅係系爭建物其中 1 位住戶與訴願人當時之代表人○○○間因毀損案件所為之刑事判決，且其事實及理由均未就系爭建物地下層之權屬有所認定，自難對其為有利之認定。另訴願人主張其類似之其他 3 案建物第一次測量與登記都比照相同的切結辦理，並經臺北市松山地政事務所公告登記在案，惟與本件系爭建物申請第一次測量係屬二事，且其事實是否相同，亦有未明，尚難比附援引。訴願主張各節，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人逾期未補正，依地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

委員 王 曼 萍 (代理)  
委員 劉 宗 德  
委員 紀 聰 吉  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 震

中華民國 103 年 8 月 21 日  
市長 郝龍斌  
法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）