

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 103 年 5 月 12 日建測駁字第 000022 號

駁回通知，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）101 年 11 月 19 日檢附使用執照存根影本、臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書、土地複丈成果圖及建物登記謄本等文件，以原處分機關收件中正建字第 xxx 號建物測量申請書申請本市中正區○○○路○○段○○號建物（坐落本市中正區○○段○○小段○○等地號土地，下稱系爭建物）地下層第一次測量。案經原處分機關審查後認系爭建物與上揭同地段同小段 xx 建號、xx 建號建物門牌重複，且前開 2 個建號建物登記謄本其他登記事項欄分別載有「本案與 xx 建號重複正在訴訟中」、「本案與 xx 建號重複正在訴訟中」等文字，爰以 101 年 11 月 28 日建測補字第 000172 號補正通知書

載

明：「……請補正事項：一、請檢附建物所有權人之證明文件……二、請檢附法院確認所有權之訴歷次判決書及○○段○○小段 xx 建號與同地段同小段 xx 建號重複訴訟之判決書……。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。原處分機關並另函請臺灣臺北地方法院及臺灣高等法院提供囑託測量系爭建物案判決書供參，嗣經臺灣高等法院以 102 年 1 月 18 日院鎮民玄字第 1020001245 號函復原處分機關表示，該確認所有權存在事件，係視為撤回上訴事件，無從提供判決書。又臺灣臺北地方法院臺北簡易庭以 102 年 2 月 4 日北院木民法 72 年訴字第 109 號函檢附 72 年度訴字第 709 號民事判決影本，

係

訴願人及案外人○○○提起確認本市○○○路○○段○○號地面層 51.56 平方公尺、騎樓 16.42 平方公尺及地下層 245.41 平方公尺所有權存在之訴遭駁回之判決。且訴願人逾期未為補正，原處分機關乃以 102 年 2 月 7 日建測駁字第 000009 號駁回通知，駁回訴願人之申請。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 102 年 5 月 30 日府訴二字第 10209081100 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。訴願人不服，提起行政訴訟，經臺北高等行

原

政法院 103 年 1 月 16 日 102 年度訴字第 1129 號判決略以：「.....主文：訴願決定及

處分均撤銷。被告應作成准原告就坐落臺北市中正區○○段○○小段○○地號土地上門牌為臺北市○○○路○○段○○號地下層辦理第一次測量之行政處分。.....事實及理由.....六、本院判斷如下：.....（二）.....2.而原告○○○.....渠等於取得權利移轉證書時即已取得系爭建物所有權，並不以登記為生效要件。被告主張原告未能補正其所有權證明文件.....難謂可採。3.....被告對臺北地院 72 年度訴字第 709 號（民事）判決駁回原告之訴.....該民事判決得心證理由（二）.....因該案雙方法律關係之存否客觀上已甚明確，而未許原告對法律關係之存否已經明確狀態提起確認訴訟予以論述，尚非對原告就系爭建物有無所有權存在而為判斷.....4.....『臺灣高等法院 102.1.18 院鎮木民玄字第 1020001245 號函表示原告臺端等 2 人確認所有權存在事件，係視為撤回上訴事件。』等語，僅係單純函覆原告上開確認訴訟事件視為撤回而已，亦無關乎原告對系爭建物所有權是否存在之論斷.....5.....原處分.....有處分理由不備，違反行政程序法第 96 條規定之違法情形。.....7.....被告僅憑系爭建物地下層使用執照存根『用途』載為『防空避難室』，即認其屬全體住戶共有.....亦有未合.....。」等語。

- 二、嗣原處分機關函請訴願人將原申請案送回，並以 103 年 4 月 21 日建測補字第 000033 號補正通知書載明：「.....請補正事項：一、.....案經本所會同本市建築管理工程處.....勘查結果並依建管處提供意見.....變更使用執照程序未完成，地下室用途仍為『防空避難室』，故與臺端等 2 人主張未符，請釐清。二、.....臺端等 2 人申請本案建物第一次測量為區分所有建物之專有部分，惟查本案建物未有單獨出入之門戶因而無法直接與外界相連，另臺端等 2 人亦未持有本案建物出入必備之樓梯、電梯及通道等之共有部分（同地段 xx 建號）權屬並利用其與外界相通，無具有與外部通行之直接性，即使用上未具獨立性、物權未有客體獨立性，請補正。三、.....臺端等 2 人既非本棟區分所有建物之起造人，亦非承受本棟區分所有建物之全體所有權人，與前開規定不符，請釐清。」通知訴願人及案外人○○○○（下稱○○君）於接到通知之日起 15 日內補正。訴願人及○○君以 103 年 5 月 7 日補正理由書補正，原處分機關審認未依補正事項完全補正，乃依地籍測量實施規則第 213 條（第 3 款）規定，以 103 年 5 月 12 日建測駁字第 000022 號駁回通知（原處分機關以 103 年 6 月 18 日北市建地測字第 10330885800 號函檢送更正後駁回通知），駁回訴願人及○○君之申請。該駁回通知於 103 年 5 月 15 日送達，訴願人不服，於 103 年 6 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 4 日、9 月 2 日及 10 月 8 日補充訴願理由，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 79 條第 1 項及第 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或建物標示圖。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。前項申請，得以書面委託代理人為之。」第 265 條第 1 項第 2 款及第 3 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。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。」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。」第 284 條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得單獨編列建號，予以測量。前項圖說未標示專有部分，經區分所有權人依法約定為專有部分者，亦同。」

內政部 98 年 3 月 13 日內授中辦地字第 0980042351 號函釋：「……說明：……三、

按

『構造及使用上不具獨立之建物，或未能增編門牌者，不得以區分所有建物辦理登記。

』前經本部 76 年 8 月 7 日台(76)內地字第 524371 號函釋有案，故區分所有建物，區分所

有

權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記者，應以該區分所有部分在構造上與使用上具有獨立性，且經編列門牌者，始得為區分所有建物登記之權利客體。……五、

.....應由何機關認定『非屬共用性質』.....依行政程序法第 19 條規定，自得向貴市核發使用執照之建管單位請求協助認定，如建管單位無相關法規可資認定時，自應依上開補充規定及本部 83 年 12 月 21 日函釋意旨，由當事人依民法規定合意規範，亦即應由申請建物登記之申請人檢附當事人間合意究屬專有或共用性質之特約，以為登記機關審認之依據；倘當事人間無法合意者，因屬私權爭執事宜，宜循司法途徑解決.....。」

101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令釋：「有關依『地籍測量實施規則』第 279

條

規定受理早期建物申請建物第一次測量登記作業時，為避免後續權利關係人爭議，應依下列規定辦理：一、鑑於 84 年 6 月 28 日公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，其共有及專有部分尚未明確規範，且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記，嗣後地政機關受理此類建物第一次測量登記，其使用現況與使用執照核發已相隔多年，為避免後續權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖是否相符，並依據民法等相關法規，審認其究為共有部分或專有部分.....。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 原處分機關未依土地登記規則第 56 條規定，按一次通知補正原則，一而再的另找勉強理由刁難訴願人，實有不妥。原處分機關未在駁回通知書上敘明理由及法令依據，違反土地登記規則第 57 條規定。訴願人於接獲補正通知後提出補正說明書，原處分機關應提出不同意見及說明，不能不分是非予以駁回。原處分機關通知補正的內容部分為無法律依據，其餘所列條文係 68 年 8 月 4 日訴願人獲法院核發權利移轉證書取得所有權以後所作函釋，依法令不溯及既往之原則，本件無適用餘地。內政部 83 年 12 月 21 日函、98 年 3 月 13 日函及 98 年 4 月 14 日函釋之法源原地籍測量實施規則第 297 條及原土

地登

記規則第 82 條已分別修正發布刪除，本案應依 103 年 2 月 27 日修正之土地登記規則第

80

條及 102 年 8 月 28 日修正發布之地籍測量實施規則第 284 條規定辦理。

- (二) 原處分機關並未事先通知訴願人要補正使用執照所附之竣工圖或詳細說明，即進行一連串的會同履勘。系爭建物於 67 年 2 月 14 日變更起造人申請書名冊記載，地下室全部及 1 樓 A1 變更後之所有權人為○○○○；67 年 4 月 24 日變更起造人申請書名冊記載，

地

地下室全部變更後之所有權人為○○○。67 年 6 月 15 日之使用執照所附竣工圖上記載，地下室全部所有權人為○○○，故系爭建物地下室確為專有無疑。又由變更起造人申請書可以證明，變更起造人時須經全部所有權人同意。

(三) 系爭建物已於 66 年 12 月 14 日取得初編之門牌證明書，並取得 67 使字第 xxxx 號使用執照

，其構造及使用上當然是具獨立性之建物。使用執照附表註明系爭建物地下室所有權人為○○○專有，地下室竣工平面圖亦註明，地下室全部之所有權人為○○○，即可據以認定其確為專有部分無疑。又系爭建物於 68 年間取得臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書並已點交，且經訴願人公然和平使用至今。另提供系爭建物地下室之前後門得出入照片 9 張供參。

(四) 訴願人已取得訴願標的（主物）之所有權，依民法第 68 條規定，訴願人應已同時取得訴願標的之從物即「系爭建物出入必備之樓梯、電梯及通道等共有部分」。

三、查本件原處分機關於臺北高等行政法院 103 年 1 月 16 日 102 年度訴字第 1129 號判決撤銷訴

願決定及原處分後，經審認尚有事實欄所述應補正事項，乃以 103 年 4 月 21 日建測補字第 000033 號補正通知書，通知訴願人及○○君於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人及○○君於補正後，原處分機關審認未依補正事項完全補正，乃以 103 年 5 月 12 日建測駁字第 000022 號駁回通知駁回其等之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未按一次通知補正原則；原處分機關通知補正內容部分為無法律依據，其所列條文係訴願人獲法院核發權利移轉證書取得所有權以後所作函釋，依不溯及既往原則，本件無適用餘地；本案應依土地登記規則第 80 條及地籍測量實施規則第 284 條規定辦理；原處分機關未在駁回通知書上敘明理由及法令依據；原處分機關並未事先通知訴願人要補正使用執照所附之竣工圖或詳細說明，即進行一連串的會同履勘；依系爭建物 67 年 2 次變更起造人申請書名冊、67 年 6 月 15 日使用執照等資料，系爭建物地

下層確為專有，其構造及使用上為具獨立性之建物無疑，並檢附 9 張照片供參；又由變更起造人申請書可以證明，變更起造人時須經全部所有權人同意；另系爭建物於 68 年間取得臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書並已點交，且經訴願人公然和平使用至今；訴願人已取得訴願標的之所有權，應已同時取得「系爭建物出入必備之樓梯、電梯及通道等共有部分」云云。惟查：

(一) 按申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理。又鑑於 84 年 6 月 28 日公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，其共有及專有部分尚未明確規範，且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記，嗣後地政機關受理此類建物第一次測量登記，其使用現況與使用執照核發已相隔多年，為避免後續權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖是否相符，並依據民法等相關法規，審認其究為共有部分或專有部分，揆諸前揭規定

自明。

- (二) 查本件訴願人於 101 年 11 月 19 日檢附相關文件，向原處分機關申請系爭建物地下層第一次測量，該件申請案經原處分機關及訴願決定駁回後，經臺北高等行政法院 103 年 1 月 16 日 102 年度訴字第 1129 號判決訴願決定及原處分均撤銷等，原處分機關乃函請訴

願人將原申請案送回，已如前述。原處分機關於重新審查時，會同本市建築管理工程處（下稱建管處）勘查結果並依建管處提供意見，審認變更使用執照程序未完成，地下室用途仍為「防空避難室」，此有 103 年 4 月 7 日會勘紀錄表影本附卷可稽。嗣訴願人於訴願補充理由書檢附 67 使字第 xxxx 號竣工平面圖及變更起造人申請書名冊等資料，主張系爭建物為專有部分，案經原處分機關函詢建管處，經該處以 103 年 8 月 21 日北市都建寓字第 10368751800 號函復略以：「……說明：……二、按建築法第 26 條及第 70 條規定，建築工程施工完竣，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照，此項使用執照僅為建築物之使用許可，非權利證明文件，先予敘明。本使用執照竣工圖之註記，僅為區分各戶起造人歸屬，應依當時權利分配合意文件及土地登記規則等相關規定，據以辦理第 1 次產權登記。」另訴願人檢附 9 張照片佐證系爭建物地下層構造及使用上為具獨立性之建物，然依原處分機關 103 年 9 月 22 日北市建地測字第

103314

37300 號函檢附第 2 次補充答辯書理由四敘明：「……訴願人所附照片 9 張為同地段 xx 建號（建物門牌：○○○路○○段○○號公共使用）……地下室範圍之樓電梯、消防梯及通道等，系爭建物並無法獨立使用，訴願人所持當然為具獨立建物之見解，顯與事實不符……。」是訴願人主張系爭建物地下層為專有，且構造及使用上當然是具獨立性之建物，尚難採認。

- (三) 次查地籍測量實施規則第 284 條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得單獨編列建號，予以測量。前項圖說未標示專有部分，經區分所有權人依法約定為專有部分者，亦同。」本件系爭建物地下層縱已編列門牌，惟其非屬專有部分，已如前述；至訴願人所稱系爭建物 67 年 2 次變更起造人申請書名冊，其上載明地下室之起造人為特定人，然該等文件僅係起造人之登記，難謂係地籍測量實施規則第 284 條規定所稱之經區分所有權人依法約定為專有之文件，是本件亦不符合地籍測量實施規則第 284 條所定要件。又土地登記規則第 80 條規定：「區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。」此係規範建物所有權第一次登記之相關作業，與本件申請建物第一次測量有別，尚難逕予援用。

(四) 末查原處分機關為釐清系爭建物地下層使用現況與竣工平面圖是否相符，以審認究屬專用或共有性質等疑義，乃會同建管處辦理多次會勘，此係原處分機關依職權所為之查核事項，且符合內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令釋意旨，難謂不當

。又原處分機關雖未能於訴願人 101 年 11 月 19 日申請時即完整載明所有應補正事項，然其係因原處分機關依臺北高等行政法院判決內容，審認訴願人具有申請資格後，依相關文件審查應補正事項，尚非屬違反一次通知補正之作為。另原處分機關雖於 103 年 5 月 12 日建測駁字第 000022 號駁回通知僅記載「未依補正事項完全補正（補正事項詳如補正通知書）」，惟其亦就補正事項以 103 年 6 月 18 日北市建地測字第

1033088580

0 號函檢送更正後駁回通知在案。又訴願人雖主張其係於 68 年期間即獲法院核發權利移轉證書，然訴願人係於 101 年 11 月 19 日提出系爭建物地下層第一次測量申請，縱原處分機關補正通知書及原處分所援引之相關法規及函釋係發布於 68 年之後，然究其內容，並無違誤。是以，本件原處分機關審認系爭申請案仍有如事實欄所述之應補正事項，通知訴願人及○○君補正，嗣以其等 2 人未依補正事項完全補正駁回申請，並無違誤。訴願主張各節，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及函（令）釋意旨，駁回訴願人及○○君系爭建物地下層第一次測量之申請，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 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 12 月 4 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）