

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 104 年 2 月 12 日安測補字第 000026 號

補正通知書及 104 年 3 月 2 日安測駁字第 000018 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 104 年 2 月 12 日安測補字第 000026 號補正通知書部分，訴願不受理。

二、關於 104 年 3 月 2 日安測駁字第 000018 號駁回通知書部分，訴願駁回。

事實

一、訴願人委託案外人○○○檢附使用執照存根（60 使字第 XXXX 號）、協議書、使用執照圖說及起造人名冊影本等文件，分別於民國（下同）100 年 11 月 14 日、101 年 4 月 23 日、101

年 7 月 19 日、102 年 2 月 20 日、102 年 3 月 27 日及 103 年 9 月 18 日共計 6 次，向原處分機關申請

本市大安區○○路○○段○○號等建物（坐落本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○及○○等 地號土地，下稱系爭建物）未登記之共有部分第一次測量，惟均經原處分機關以訴願人經通知補正逾期未補正為由，駁回其申請。

二、其間，原處分機關審查本案所涉疑義因乏前例，乃以 101 年 9 月 11 日北市大地測字第 1013

1349500 號函報請本府地政局提請法令研討，經本府地政局以 101 年 10 月 16 日北市地籍字第

1010351186 第 10132776600 號函請內政部釋示。案經內政部以 101 年 11 月 1 日台內地字第

號函復略以：「主旨：貴局為○○○地政士代理○○○（應係○○○）君就坐落臺北市大安區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號土地上○○大廈尚未測繪登記部分，單獨申請建物第一次測量為共有部分疑義一案，復如說明 ..... 說明： ..... 二、按『區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。』、『..... 行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往..... 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，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦

理.....』、『.....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.... ..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。....』及『.....共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。.....區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人.....並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分.....准予先行申辦登記。....』分別為本部 83 年 12 月 21 日台(83)內地字第 8315101 號、89 年 3 月 20 日台(89)內中地字第 8904882 號函釋

、101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令及 71 年 10 月 20 日台(71)內地字第 101985 號函

釋所規定，合先敘明。三、查本案申請建物第一次測量之建築物第 1 層入口門廳、部分騎樓、樓電梯間.....等（以下稱未辦理測繪登記部分），因其使用執照未載明權屬，如何據以認定其必然非屬專有部分？又僅由單一區分所有人主張將未辦理測繪登記部分測繪登記為共有部分，是否符合前揭本部 83 年、89 年函釋及 101 年解釋令意旨與要件？其建物使用現況與竣工平面圖是否相符？均尚待釐清。又查本案區分所有建物於 61 年間辦理第一次測量登記時，已將部分管道、樓梯間、電梯坑、走道.....等範圍測繪登記於部分區分所有建物內，與本部前開 71 年函釋之適用情形未盡相同，是以本案仍請貴局依上開相關解釋函令意旨，本於職權查明後審慎核處。」

三、嗣訴願人復於 104 年 1 月 29 日委託案外人○○○檢附相關資料影本，以原處分機關收件大安建字第 000940 號申請書第 7 次向原處分機關申請糾爭建物未登記之共有部分第一次測量，經原處分機關依前開內政部 101 年 11 月 1 日台內地字第 1010351186 號函釋意旨，審認

尚有應補正事項，乃以 104 年 2 月 12 日安測補字第 000026 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、協議書僅○○○蓋章，其他人均未蓋章，缺漏騎縫章，協議日期空白未填，請補章（地籍測量實施規則第 279 條、土地登記規則第 79 條）。二、本案 61 年間辦理建物第一次測量及登記時，已將部分管道、樓梯間、電梯坑、走道等範圍測繪登記於部分區分所有建物內與內政部 71 年 10 月 20 日台內地字（第）101985 號函釋之適用情形未盡相同，仍請檢附全體區分所有權人協議

書辦理（地籍測量實施規則第 267、279、280 條、內政部 101 年 11 月 1 日【誤繕為 11 日】

台內地字第 1010351186 號函）。」該補正通知書於 104 年 2 月 16 日送達，惟訴願人未依限

補正，原處分機關爰依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 104 年 3 月 2 日安

測駁字第 000018 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 104 年 3 月 5 日送達，

訴願人不服該駁回通知書及補正通知書，於 104 年 3 月 12 日向本府提起訴願，3 月 25 日補

正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 104 年 2 月 12 日安測補字第 000026 號補正通知書部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「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。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

二、查本案原處分機關 104 年 2 月 12 日安測補字第 000026 號補正通知書，係審認訴願人申請建

物第一次測量案件尚有如事實欄所述需補正事項，乃通知其於接到該通知之日起 15 日內補正，核其性質係觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於 104 年 3 月 2 日安測駁字第 000018 號駁回通知書部分：

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。」

公寓大廈管理條例第 7 條第 2 款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。」

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263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，單獨申請測量。」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280條規定：「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。」第283條規定：「區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。建物共有部分之建物測量成果圖或建物標示圖應註明共有部分各項目內容。」

內政部71年10月20日台(71)內地字第101985號函釋：「……五、共同使用部分之持

分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。六、區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。至共同使用部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文

件並審查其持分無誤後登記之。登記機關於審查時應注意同一基地上之相關建號，並先行查明共同使用部分之建號，以避免共同使用部分重複登記。」

83年12月21日台(83)內地字第8315101號函釋：「……關於區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。是以共同使用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式。」

## 二、本件訴願理由略以：

(一) 系爭建物於61年間申辦建物第一次登記時，即經起造人共同約定將一部分共有部分面積分別登載入部分特定建物之專有部分，另有一部分共有部分面積，則未登載入部分特定建物之專有部分，亦即未另編建號登記。又本件癥結點在於部分共有部分已併入專有部分，其按專有部分之比例計算恐失公平，故向原處分機關申請准予以部分區分所有權人(二人以上)，檢具切結書或協議書，而得准為辦理建物第一次測量，就本次補申請建物第一次登記之範圍，登記為全體區分所有權人共同共有，俾據以向司法機關依區分所有權人會議決議，提起確認共有部分權利範圍之訴。

(二) 依內政部90年12月20日台(90)內中地字第9084443號函釋：「(一)……早期取得

建造執照區分建築物之地下層，使用執照記載為防空避難室，於71年辦理建物所有權第一次登記時，未併同主建物申辦登記。該地下層自始即為該區分所有建築物之管理委員會管理，且由全體區分所有權人兼作停車場使用迄今，該地下層屬共同部分，如要求須取得全體當事人之協議書始准予申辦登記，實有困難，為利地籍管理，得由部分區分所有權人代全體區分所有權人申請登記，併應檢具切結書切結該地下層為共用部分，同時分算各相關區分所有權人之權利範圍後，登記機關得予受理。(二)為顧及當事人之權益，登記機關於辦理建物所有權第一次登記公告時，應一併通知起造人及相關區分所有權人，公告期滿無人異議，即辦理登記。」又地籍測量實施規則第283條之立法意旨，原則上應由全體區分所有權人合意，應係指登記之原則，本案依前述內政部函釋規定，似尚無需由全體當事人共同書立協議書始准予申辦登記之理。

(三) 本案共有部分補辦登記之分配原則，係依新修正民法第799條第4項規定辦理，亦即依各戶之主建物與附屬建物面積占全棟主建物與附屬建物面積和之比例，計算各戶應有權利範圍，亦難謂非屬適法；況本案如其他區分所有權人認為有妨礙其權利時，尚可依土地登記規則第72條規定，於公告15日內向原處分機關主張其權益，而非於受理登記申請時，直接否准訴願人之申請。

三、查本件訴願人委託案外人○○○檢附相關資料影本向原處分機關申請系爭建物未登記之共有部分第一次測量，經原處分機關審查時將本案所涉疑義報請本府地政局層轉內政部

釋示，經該部以 101 年 11 月 1 日台內地字第 1010351186 號函復略以：「..... 說明：

....  
.. 三、查本案申請建物第一次測量之建築物第 1 層入口門廳、部分騎樓、樓電梯間.....  
. 等（以下稱未辦理測繪登記部分），因其使用執照未載明權屬，如何據以認定其必然  
非屬專有部分？又僅由單一區分所有人主張將未辦理測繪登記部分測繪登記為共有部分  
，是否符合前揭本部 83 年、89 年函釋及 101 年解釋令意旨與要件？其建物使用現況與竣  
工平面圖是否相符？均尚待釐清。又查本案區分所有建物於 61 年間辦理第一次測量登記  
時，已將部分管道、樓梯間、電梯坑、走道..... 等範圍測繪登記於部分區分所有建物  
內，與本部前開 71 年函釋之適用情形未盡相同，是以本案仍請貴局依上開相關解釋函令  
意旨，本於職權查明後審慎核處。」是原處分機關依該函釋意旨，審認本件有如事實欄  
所述應補正事項，爰通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未依規定補正，原處分機關依  
上開規定駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張依內政部 90 年 12 月 20 日台(90)內中地字第 9084443 號函釋及地籍測量實  
施

規則第 283 條之立法意旨，尚無需由全體當事人共同書立協議書始准予申辦登記之理；  
本案部分共有部分已併入專有部分，其按專有部分之比例計算恐失公平，故向原處分機  
關申請准予以部分區分所有權人（二人以上），檢具切結書或協議書，而得准為辦理建  
物第一次測量，就本次補申請建物第一次登記之範圍，登記為全體區分所有權人共同共  
有，如其他區分所有權人認為有妨礙其權利時，尚可依土地登記規則第 72 條規定，於公  
告 15 日內向原處分機關主張其權益，而非於受理申請時，直接否准訴願人之申請云云。  
按地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定，登記機關受理複丈申請案件，經審查有逾期未  
補正或未依補正事項完全補正情形者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之。上開規定  
於建物測量時準用之，同規則第 268 條定有明文。次按該規則第 283 條規定：「區分所  
有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約  
定情形，分別合併，另編建號予以勘測。建物共有部分之建物測量成果圖或建物標示圖  
應註明共有部分各項目內容。」復依內政部 83 年 12 月 21 日台(83)內地字第 8315101 號  
函

釋意旨，有關區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係  
，宜由當事人依照民法規定合意為之。再查本件未登記部分之用途，依公寓大廈管理條  
例第 7 條第 2 款規定固屬共有性質，惟系爭建物係公寓大廈管理條例施行前領得使用執照  
之建物，應遵法律不溯既往原則。是本件訴願人申請系爭建物未登記之共有部分第一次  
測量，自應提出全體區分所有權人就該未登記之共有部分全體合意之文件憑辦。又查內

政部 90 年 12 月 20 日台(90)內中地字第 9084443 號函，係指地下層自始即為該區分所有建

築物之管理委員會管理且由全體區分所有權人兼作停車場使用之情形，而本案非屬地下層且已將部分公設測繪登記於部分區分所有建物之內，兩者情形並不相同；且該函釋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，尚難比附援引。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人逾期未補正為由，依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲  
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 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 6 月 22 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）