

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 104 年 8 月 17 日古登駁字第 000142

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、訴願人檢具使用執照存根及建物測量成果圖等影本，於民國（下同）104 年 7 月 22 日以原處分機關收件中正（一）字第 XXXXXX 號土地登記申請書，申請就本市中正區○○○路○○段○○號地下 1 層建物（下稱系爭建物）辦理建物所有權第一次登記。經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 104 年 7 月 27 日古登補字 000665 號補正通知書載明：

「

.....三、補正事項 1. 本案申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件憑辦。（土地登記規則第 79 條）2. 登記申請書備註欄請記明基地權利種類及範圍。（土地登記規則第 83 條）3. 有關本建物申請人之權利範圍及位置，仍應檢具全體起造人協議之分配文件、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，另本地下層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憑辦。（土地登記規則第 79 條）4. 登記申請書第（2）欄請釐正原因發生日期並認章。（土地登記規則第 56 條）」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 104 年 7 月 27 日領件。

二、嗣系爭建物大樓○○大廈管理委員會以 104 年 7 月 28 日和合（發字第 104019 號函檢附中央

財印製廠中印（78）起字第 1371 號書函、104 年 4 月 28 日中印發字第 1040001523 號書函、

政部國有財產局臺灣北區辦事處公開標售系爭建物大樓公告資料、臺北市稅捐稽徵處中正分處 93 年 7 月 1 日北市稽中正乙字第 09360641800 號函等資料影本向原處分機關提出異

議，並主張系爭建物應為全體區分所有權人共有及共同使用，請求原處分機關駁回訴願

人之申請。經原處分機關查認系爭建物為地下層，因使用執照未載明權屬，乃以 104 年 8 月 5 日北市古地登字第 10431212010 號函請臺北市建築管理工程處（下稱本市建管處）查明系爭建物係為共有部分抑或專有部分，經本市建管處以 104 年 8 月 13 日北市都建寓字第 10483296000 號函復略以：「主旨：有關本市中正區○○○路○○段○○號地下一層係共有或專有疑義一事……說明：……二、案址建築物領有 78 使字 xxxx 號使用執照，按其附表所載，地下層並未領有門牌號碼，且為防空避難室，並註記『地下層用途防空避難室不得移作他用』，按上開資料，地下層防空避難室應屬公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款所稱之『共用部分』者……。」其間，訴願人於 104 年 8 月 10 日補正，惟原處分

機關審認訴願人未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 104 年 8 月 17 日古登駁字第 000142 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 104

年 8 月 19 日送達，訴願人不服，於 104 年 9 月 18 日向本府提起訴願，10 月 7 日、11 月 17 日及

12 月 21 日分別補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條規定：「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。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」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。」第 83 條規定：「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」

內政部 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

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 8575210 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、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人雖未能提出移轉契約書，惟訴願人為系爭建物之納稅義務人，且 104 年 8 月 10 日已補正切結書、契稅繳款書、房屋現值證明書、土地所有權狀及起造人名冊等影本，已符合補正事項第 1 點。
- (二) 訴願人已於登記申請書備註欄記明基地權利種類：所有權；範圍：0，已符合補正事項第 2 點。
- (三) 又訴願人已檢附系爭建物第一次測量登記申請書、全體起造人訂立分配之共同使用部分協議書、地下室所在地址證明書及起造人名冊等影本，其中起造人名冊已載明地下室為中央印製廠專有，且就共同使用部分已經全體起造人訂立分配協議書，是訴願人

已符合補正事項第 3 點。

(四) 訴願人已於登記申請書第 2 欄釐正原因發生日期並認章，補正事項第 4 點亦已完成補正。

(五) 系爭建物係 78 年 5 月 22 日取得使用執照，而公寓大廈管理條例制定公布日期為 84 年 6

月 28 日，故無該條例之適用，本市建管處回函係指公寓大廈管理條例公布施行後始領得使用執照之建物，與本案情形不同，系爭建物確屬專有部分，請撤銷原處分。

三、查訴願人於 104 年 7 月 22 日以原處分機關收件中正（一）字第 042340 號土地登記申請書，

申請就系爭建物辦理建物所有權第一次登記，案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 104 年 7 月 27 日古登補字 000665 號補正通知書通知訴願人依限補正；該補

正通知書於 104 年 7 月 27 日領件，惟訴願人未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 104 年 8 月 17 日古登駁字第 000142 號駁回通知書駁回

訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張已依原處分機關通知補正事項完全補正，且系爭建物係 78 年 5 月 22 日取得使用執照，而公寓大廈管理條例制定公布日期為 84 年 6 月 28 日，故無該條例之適用，本市建管處回函係指公寓大廈管理條例公布施行後始領得使用執照之建物，與本案情形不同，系爭建物確屬專有部分云云。按土地登記規則第 79 條第 1 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；同條項第 4 款規定，如申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。查本件依卷附系爭建物大樓 78 使字第 XXXX 號使用執照存根影本所示，系爭建物大樓起造人為中央印製廠等 21 人，未包括訴願人，是訴願人非起造人，其申請系爭建物所有權第一次登記，自應檢具移轉契約書或其他證明文件；次查上開系爭建物大樓使用執照存根未載明系爭建物權屬，且依卷附系爭建物大樓○○大廈管理委員會所提供之原始起造人之一之中央印製廠中印 78 年（78）起字第 1371 號及 104 年 4 月 28 日中印發字第

1040001523 號

書函內容略以：「.....二、茲本廠基於下列理由，該地下室仍依本廠眷舍處理須知及使用執照之規定用途辦理，免辦持分事宜。（一）.....茲該地下室之造價原協議為減輕合建戶之工程造價成本而均由一樓負擔，理應由一樓管理使用.....。」「.....說明：.....二、本廠雖曾於民國 78 年間將台北市○○○路眷舍就地改建為高樓住宅，並依當時相關法令說明地下室為全體住戶共有及共同使用.....。」是系爭建物究屬區分

所有建物共同使用部分或約定為專有部分，既有未明，則原處分機關依前開規定通知訴願人補正全體起造人協議之分配文件、全體起造人就專有部分所屬各共有部分、基地權利應有部分之分配文件及移轉契約書或其他證明文件等，即無違誤。雖訴願人於 104 年 8 月 10 日補正切結書、契稅繳款書、房屋現值證明書、土地所有權狀及起造人名冊等影本，惟上開資料尚難據以認定系爭建物為訴願人專有部分。復查系爭建物大樓係於 78 年 5 月 22 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及核准使用在上開條例公布施行之前，依前揭內政部 89 年 3 月 20 日台（89）內中地字第 8904882 號函釋意

意

旨，應無上開規定適用之餘地。惟本案系爭建物大樓使用執照起造人為中央印製廠等 21 人，其地下層之權屬既有疑義，宜由起造人或訴願人檢附移轉契約書或其他證明文件申請建物所有權第一次登記，如有爭議時，應訴請司法機關確認後據以辦理。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依土地登記規則第 56 條規定，以 104 年 7 月 27 日古登補字

00

0665 號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人未照補正事項完全補正，原處分機關乃駁回所請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 楊芳玲（公出）

委員 王曼萍（代理）

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 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國

104

年

12

月

31

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）