

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 8 日松山駁字第 000060 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）104 年 11 月 2 日檢附相關資料，以原處分機關 104 年 11 月 2 日收件南港建

字第 004490 號建物測量申請書，申請本市南港區○○○路○○號（地下層）建物（下稱系爭建物）第一次測量（下稱系爭申請案）。原處分機關為釐清系爭建物係為共有或專有部分，乃以 104 年 11 月 9 日北市松地測字第 10431845100 號會勘通知單，通知臺北市建築管理工程處

（下稱建管處）及訴願人於 104 年 11 月 16 日辦理現場會勘，會勘中建管處表示現場無法認定系爭建物係屬共有或專有部分，須調閱相關資料後，再以書面表示意見。嗣原處分機關以 104 年 11 月 17 日松山補字第 000159 號補正通知書載明：「……請補正事項：一、請檢附主管建築機關備查之圖說標示為專有部分或區分所有權人約定地下室為專有部分協議書憑辦（地籍測量實施規則第 284 條）。二、請於案附竣工平面圖上以紅實線繪明建物範圍，俾憑辦理……。」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 11 月 19 日送達

。嗣建管處以 104 年 11 月 27 日北市都建寓字第 10470233900 號函復原處分機關：「主旨：有關

貴所函詢本市南港區○○○路○○號地下層係屬共用或專有部分乙案，復請查照。說明：……二、案址建物領有 65 使字第 xxxx 號使用執照在案，經查地下層為防空避難室，應屬共用部分。」原處分機關乃以 104 年 12 月 1 日北市松地測字第 10431996300 號函通知訴願人有關建

管處函說明二之內容，並載明將依該函續辦系爭申請案。嗣原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條第 3 款規定，以 104 年 12 月 8 日松山駁字第 00

0060 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 105 年 1 月 11 日經由原處分機關向本府

提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人提起訴願日期為 105 年 1 月 11 日，距原處分機關所附原處分之掛號郵件收件回執影本郵戳日期（104 年 12 月 10 日）雖已逾 30 日，惟該回執影本僅蓋有大廈收信專用章

，並無管理員於其上簽名或蓋章收受，是原處分送達不合法，致訴願期間無從起算，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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 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 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... ..」

三、本件訴願理由略以：臺北市南港區○○○路○○號於 66 年 6 月 30 日，原起造人即已將主建物所有區分所有權及其持分土地售罄，買賣契約書內載明其附屬地下層防空避難室之所有權歸屬訴願人所有使用，已銀貨兩訖，並經保證人互助營造廠及負責人蓋章；其他住戶權利關係人並未出資購買取得權利，今訴願人申請地下室補登因何需出具其他住戶權利關係人同意書。請撤銷原處分。

四、查本件原處分機關審認訴願人有如事實欄所述應補正事項，乃以 104 年 11 月 17 日松山補字第 000159 號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；嗣原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃駁回系爭申請案。此有 104 年 11 月 17 日松山補字第 000159 號補

正通知書及其送達回執等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張買賣契約書內載明其附屬地下層防空避難室之所有權歸屬訴願人所有使用；其他住戶權利關係人並未出資購買取得權利，訴願人申請地下室補登因何需出具其他住戶權利關係人同意書云云。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，揆諸前揭內政部令釋自明。查本件訴願人於 104 年 11 月 2 日檢附相關文件，向原處分機關申請系爭建物第一次測量；原處分機關為釐清系爭建物係為共有或專有部分，乃通知建管處及訴願人辦理會勘，嗣建管處以 104 年 11 月 27 日北市都建寓字第 10470233900 號

函

復原處分機關，系爭建物為防空避難室，應屬共用部分；則本件原處分機關以 104 年 11 月 17 日松山補字第 000159 號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內檢附主管建築機關備查之圖說標示為專有部分或區分所有權人約定地下室為專有部分協議書等內容辦理補正，自屬有據；至訴願人所稱買賣契約內容一節，尚不影響本件應補正事項之判斷。是原處分機關以訴願人逾期未補正，依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條第 3 款規定駁回訴願人之申請，尚無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及令釋意旨，駁回系爭申請案，並無不合，原處分應予維持。

六、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

委員 張 慕 貞

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

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 105 年 3 月 24 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）