

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 105 年 1 月 4 日松山駁字第 000051 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 10 月 2 日委由代理人○○○檢附相關資料，以原處分機關 104 年 1

0 月 2 日收件松山建字第 004130 號建物測量及標示變更登記申請書（下稱系爭申請案），申請本市松山區○○○路○○段○○巷○○號地下 1 層建物（下稱系爭建物）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，乃以 104 年 10 月 12 日北市松地測字第 104316857

00 號會勘通知單，通知臺北市建築管理工程處（下稱建管處）及訴願人之代理人○○○於 104 年 10 月 19 日辦理現場會勘，會勘中建管處公寓大廈科表示系爭建物之權屬俟該處使用執照科查覆後，再行審認。案經原處分機關審認有待補正事項，乃以 104 年 10 月 12 日松山補字第 000142 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、請補繳建物測量費 200 元.....三、請於案附竣工平面圖上以紅線繪明建物範圍，俾憑辦理.....四、申請書原因發生日日期填載有誤、建物略圖及主要用途缺漏，請釐正....」。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 10 月 14 日送達。

嗣

建管處以 104 年 11 月 30 日北市都建寓字第 10469854000 號函復原處分機關略以：「主旨：有關

本市松山區○○○路○○段○○巷○○號建物地下層係屬專有或共有疑義，詳如說明.....

說明：.....二、經查本案領有 64 使字第 XXXX 號使用執照，其房屋所有權分配表相關資訊應以上開執照竣工圖說為準，惟是否得以作為產權登記之依據，仍應依地政機關相關規定辦理

。」原處分機關復依上函以 104 年 12 月 3 日北市松地測字第 10432000300 號函請建管處就系爭

建物係屬共有或專有部分，以書面表示意見，經該處以 104 年 12 月 18 日北市都建寓字第 10487

435700 號函復略以：「.....說明：.....二、公寓大廈管理條例係為民國 84 年 6 月 28 日頒布並實施，之前所核發之建照或使照尚未有明確共用或專有部分之概念.....三、經查本案領有 64 使字第 XXXX 號使用執照，發佈時間迄今竣工圖說之產權表疑義已不可考，且使用執照上之資訊為輔助說明使用，另該使用執照上仍有許多空白處為眾利公司所有，惟是否得以作為產權登記之依據，仍應依貴機關相關規定辦理。」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 105 年 1 月 4 日松山駁字第 000051 號

駁回通知書駁回訴願人之申請。該通知書於 105 年 1 月 12 日送達，訴願人不服，於 105 年 2 月 2

日經由原處分機關向本府提起訴願，3 月 23 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 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。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 26

1 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 號函釋：「……有關依『地籍測量實施規

則』第二百七十九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、鑑於八十四年六月二十八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) 訴願人為系爭建物之原始起造人，依法為系爭建物所有權人，各層建物單獨出售，未約定一併出售系爭建物，訴願人未將系爭建物交付各層建物所有權人使用，且申請建物第一次測量所附資料難謂不符申請要件，64 使字第 XXXX 號使用執照竣工平面圖及房屋所有權分配表亦得證之，非屬不符地籍測量實施規則第 279 條規定所稱「且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記」之要件。
- (二) 本件系爭建物既為公寓大廈管理條例實施前之標的（建）物，無共有或專有部分之概念，原處分機關命訴願人補正區分所有權人依法約定為專有部分之文件，因法不溯及既往，原處分機關已逾法律規範內容。臺灣臺北地方法院 99 年度訴字第 739 號確定判決與本件訴願人事實狀況相符，原處分機關竟為不同之認定自不合法。況申請測量與申請登記為二階段程序，則原處分機關要求訴願人於測量階段即應具備登記階段之全部文件，與法不符。
- (三) 又系爭建物同棟之其他樓層，業經原處分機關辦理第一次建物登記在案，然原處分機關就系爭建物為相異處理之理由未加以敘明；且原處分機關 105 年 1 月 8 日北市松地測字第 10432178400 號函謂系爭建物難認為訴願人專有，與原處分機關 104 年 10 月 19 日會

勘紀錄表及 104 年 12 月 3 日北市松地測字第 10432000300 號函理由矛盾不符而未加以說

明。請求撤銷原處分並作成系爭建物第一次測量及所有權第一次登記。

三、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 10 月 12 日松山補字第 000142 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。

四、至訴願人主張其為系爭建物之原始起造人，為系爭建物所有權人，依 64 使字第 XXXX 號使用執照竣工平面圖及房屋所有權分配表得證訴願人為系爭建物所有權人；系爭建物既為公寓大廈管理條例施行前之建物，無共有或專有部分之概念，原處分機關命訴願人補正區分所有權人依法約定為專有部分之文件，因法不溯及既往，原處分機關已逾法律規範內容；申請測量與申請登記為二階段程序，則原處分機關要求訴願人於測量階段即應具備登記階段之全部文件，與法不符；原處分機關 105 年 1 月 8 日函謂系爭建物難謂為訴願人專有，與會勘紀錄表及 104 年 12 月 3 日函理由矛盾云云。經查：

(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，區分所有建物之地下層，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；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，予以測量，揆諸土地登記規則第 79 條第 2 項、地籍測量實施規則第 279 條第 1 項及第 284 條規定自明。次按內政部 101 年 9

月 20

日台內地字第 1010303637 號函釋：「……有關依『地籍測量實施規則』第二百七十九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、鑑於八十四年六月二十八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……。」查本件系爭建物屬區分所有建物之地下層，依 64 使字第 XX XX 號使用執照未標示系爭建物專有部分，是原處分機關依地籍測量實施規則第 284 條第 2 項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，應無違誤；然訴願人逾期未補正，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 268 條規定準用同規則第 213 條第 3 款規定駁回系爭申請案，核屬有據。

(二) 次查系爭建物於 64 年竣工，屬公寓大廈管理條例 84 年 6 月 28 日發布前之早期區分所有

建物，原處分機關為釐清系爭建物係為共有或專有部分，乃通知建管處辦理現場會勘，經建管處函復，64 使字第 XXXX 號使用執照之房屋所有權分配表相關資訊應以上開執照竣工圖說為準，惟竣工圖說之產權表疑義已不可考，且使用執照上之資訊為輔助說明使用，是否得以作為產權登記之依據，仍應依原處分機關相關規定辦理，有 64 使字第 XXXX 號使用執照之房屋所有權分配表、64 使字第 XXXX 號使用執照竣工平面圖、原處分機關 104 年 10 月 12 日北市松地測字第 10431685700 號會勘通知單、建管處 104 年

11

月 30 日北市都建寓字第 10469854000 號函及該處 104 年 12 月 18 日北市都建寓字第 10487

435700 號函等影本附卷可稽；是 64 使字第 XXXX 號使用執照之房屋所有權分配表下方雖載有：「註：此表之空白處均為○○投資股份有限公司所有」，惟依建管處上開 2 函內容，訴願人所提 64 使字第 XXXX 號使用執照竣工平面圖及房屋所有權分配表得否作為產權登記之依據，尚有疑義；訴願人亦未提出其他足徵其為系爭建物所有權人之文件，原處分核與內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號函釋意旨無違；且未

辦

理建物第一次所有權前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人（最高法院 96 年度台上字第 2851 號判決意旨參照），訴願人既未就其主張提出具體證據供核，自難遽對其為有利之認定。

(三) 另關於訴願人訴稱系爭建物為公寓大廈管理條例施行前之建物，無共有或專有部分之概念，原處分機關要求訴願人補正區分所有權人依法約定為專有部分之文件，違反法不溯及既往等語。查公寓大廈管理條例之共有部分或專有部分，屬該條例之用辭規定，實乃描述私權歸屬於一人或數人之定義，難謂非屬該條例制訂前已可理解或存在之概念，則本件原處分機關依地籍測量實施規則第 284 條第 2 項等規定要求訴願人補正區分所有權人依法約定為專有部分之文件，於法無違；又法規不溯及既往，係指法規不適用於該法規生效前業已終結之事實或法律關係，依上開說明，原處分機關要求訴願人補正之文件尚與法不溯及既往概念無涉。

(四) 至訴願人主張臺灣臺北地方法院 99 年度訴字第 739 號判決案件事實與本案相符、原處分機關為不同認定乃不合法，及原處分機關要求訴願人於測量階段即應具備登記階段之全部文件，與法不符等節。查上開判決事實涉及請求撤銷建物第一次登記事件，與本件申請建物第一次測量不同；另按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，應填具申請書，檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件，是本件原處分機關依土地登記規則第 79 條第 2 項、地籍測量實施規則第 279 條第 1 項及第 284 條規定通

知訴願人補正區分所有權人依法約定為專有部分之文件，與法無違。

(五) 未查原處分機關為釐清系爭建物係為共有或專有部分，通知建管處辦理現場會勘，經建管處函復認 64 使字第 XXXX 號使用執照之房屋所有權分配表相關資訊應以上開執照竣工圖說為準，惟竣工圖說之產權表疑義已不可考，且使用執照上之資訊為輔助說明使用，是否得以作為產權登記之依據，仍應依原處分機關相關規定辦理等語；依建管處函復內容觀之，並無訴願人指稱原處分機關 104 年 10 月 19 日會勘紀錄表及 104 年 12 月 3

日北市松地測字第 10432000300 號函與 105 年 1 月 8 日北市松地測字第 10432178400 號函

就系爭建物產權歸屬理由矛盾情事，訴願人所辯不足憑採；又訴願人主張系爭建物同棟之其他樓層，業經原處分機關辦理第一次建物登記在案等語，核與本案無關，併予敘明。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關所為駁回系爭申請案之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 張 慕 貞 (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 王 韻 茗

委員 傅 玲 靜

中華民國 105 年 5 月 26 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）