

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 106 年 4 月 14 日建測駁字第 000021 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、訴願人於民國（下同）106 年 2 月 20 日委由代理人○○○檢附相關資料，以原處分機關 106 年 2 月 20 日收件中正建字第 xx 號建物測量申請書（下稱系爭申請案），申請本市中正區

○○路○○段○○號地下 1 層建物及屋突（領有 63 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物）補行第一次測量。原處分機關審認有待補正事項，乃以 106 年 2 月 22 日建測補字第 00

0023 號補正通知書載明：「……請補正事項：一、請臺端會同各區分建物所有權人等檢附經向起造人買受該產權之移轉證明文件後會同申辦，如有爭議時應訴請司法機關確認。（地籍測量實施規則第 279 條規定、內政部 83 年 12 月 21 日台（83）內地字第 8315101

號函、內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函）二、臺端所附建物測量申請書部

分欄位（主要構造、主要用途、地址）未填寫，請釐清。（地籍測量實施規則第 265 條規定）……。」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 106 年 2 月 24 日送達。經訴願人以署期 106 年 3 月 9 日補正函補正後，原處分機關復審認系爭建物究屬共有部分或專有部分未明，且為釐清系爭建物與使用執照及竣工平面圖是否相符，乃以 106 年 3 月 14 日北市建地測字第 10630453800 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 106 年 3 月 21 日辦理現場會勘，會勘結論略以：「……一、依使用執照竣工圖地下 1 層係由當棟建物公共樓梯間出入，現場已變更分別從○○路○○段○○號及○○號室內進出，故已與使用執照竣工圖不符。二、使用執照屋頂竣工圖

之管理室現由○○路○○段○○號○○樓進出，另竣工圖所載管理室右側樓梯，其現況與使用執照竣工圖相符。三、依使用執照竣工圖說所示地下室及屋頂之管理室、樓梯並未註明共、專有權屬……。」

二、嗣原處分機關審認本件仍有待補正事項，乃以 106 年 3 月 24 日建測補字第 000038 號補正通知

知書載明：「……請補正事項：……二、本所經研析後依內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令之規定，另以 106 年 3 月 14 日北市建地測字第 10630453800 號會

勘

通知單邀集本市建築管理工程處辦理會勘，經會勘後待補正事項如下：（1）因現場○○路○○段○○號及○○號門牌建物之地下層已變更分別從各自建物內部單獨進出（已無法由 1 層公共樓梯間出入），故地下 1 層其使用現況已與使用執照竣工圖不符，請釐清。（內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令）。（2）另使用執照屋頂竣工

圖

所註明管理室右側之樓梯，其使用現況與使用執照竣工圖相符；惟使用執照屋頂竣工圖之管理室，經會同與會人員共同確認，現場係由○○路○○段○○號○○樓內部進出，其實際使用性質與臺端主張為共有部分不符，請釐清。（地籍測量實施規則第 283 條、第 283 條之 1）（3）請臺端會同各區分建物所有權人等檢附經向起造人買受該產權之移轉證明文件後會同申辦，如有爭議時宜訴請司法機關確認。（地籍測量實施規則第 279 條規定、內政部 83 年 12 月 21 日台（83）內地字第 8315101 號函、內政部 89 年 3 月 20 日

台內

中地字第 8904882 號函）……。」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 106 年 3 月 27 日送達。嗣訴願人於 106 年 4 月 10 日以「補正第二號函」復原處

分機

關略以：「……說明：……二、針對第二次補正通知書內容（1）（2）所述，使用執照竣工圖○○號本來就已經從自己的室內畫了一個門通樓梯間，2 樓以上的住戶，本來也需要經過○○號的這個門下樓梯通往防火避難室及通往○○號的防空避難室，為了樓上樓下的動線，○○號特別在其所有權狀內鐵捲門的右側另開了 1.9 米寬的雙開 D5 大門讓樓上的住戶可以不經其室內上樓，竣工圖很明確的標示……另，使用執照屋頂竣工圖之管理室本來就沒有從公共樓梯開一個門通往，而是從○○號○○樓通往，竣工圖也沒有更改過……。三、依土地登記規則第 81 條所述，區分所有建物所屬共有部分，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……則使用執照竣工圖標註……清楚，防火避難室、防空避難室、屋頂突出物、管理室……是按其設置目的及使用性質之公共事務……。」嗣原處分機關以 106 年 4 月 14 日北市建

地測字第 10630643600 號函復訴願人略以：「……說明：……三、查前開內政部 101 年 9 月 20 日令係補充解釋區分所有建物倘經地政機關會同當事人及建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖相符後，再依據民法等相關法規參酌使用性質以審認其究為共有部分或專有部分，以杜後續權利關係人間紛爭，而內政部 71 年 10 月 20 日函釋係解釋區分所有建物經認定為共有部分後，為解決未能於早期同時申辦建物第一次測量及建物所有權第一次登記之權宜措施；然本案建物領有 63 使字第 xxxx 號使用執照，經會同本市建築管理工程處現場勘查確認使用現況，地下層部分已變更分別從○○路○○段○○號及○○號室內進出，與使用執照竣工圖不符，屋頂竣工圖之管理室現由○○路○○段○○號○○樓進出，其使用性質無從依臺端檢附之文件與部分區分建物所有權人依內政部 71 年 10 月 20 日函釋之切結而認定為區分所有建物之共有部分，故本案仍請依本所 106 年 3 月 24 日建測補字第 000038 號補正通知書所載補正事項辦理。……。」原處分機關並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 106 年 4 月 14 日建測駁字第 000021 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於

106

年 4 月 19 日送達，訴願人不服，於 106 年 5 月 17 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 1

5 日補充訴願理由及補正訴願程式，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 81 條規定：「區分所有建物所屬共有部分，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，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於

各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」

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。」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。」內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函釋：「案經本部邀集……會商，獲致結

論

如下，請照會商結論辦理：……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……。」

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。」

89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函釋：「一、本案經函准法務部……函略以：

『

……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.....，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理，本部敬表贊同。』二、綜上所述.....其地下層(防空避難室)之權屬，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，如有爭議時宜訴請司法機關確認後據以辦理.....。」(按：原建物所有權第一次登記法令補充規定第11點之4修正後為第12點)

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) 使用執照竣工圖登載○○號○○樓經過鐵捲門進去，可以直接到達樓梯間上樓或下地下室，為了避開2樓~5樓的人每天借用1樓的鐵捲門室內空間走到樓梯間上下樓，○○號○○樓的區分所有權人特別在鐵捲門的右側另外設置了出入口，讓樓上的住戶可以不經其1樓的室內通道到達樓梯間上下樓；使用執照屋頂竣工平面圖之管理室本來就沒有從公共樓梯開1個門通往，在設計上就是從○○號○○樓通往，竣工圖也沒有更改過，為何說與使用執照竣工圖不符？應為權狀共有使用上屬私有；防火避難室及防空避難室本來就有2條路線可以抵達，2條路線都需經過○○號，如果使用現況與竣工圖不符，主管機關可以命令拆除這道牆，至於防火避難室與防空避難室之間原有通道沒有改變，只有用木板封住，主管機關建管處可以命令拆掉，恢復原狀，○○號自己要花錢做一個室內樓梯是他的自由，當然主管機關也可以命令封起來，甚至○○號○○樓管理室旁邊的頂樓加蓋違章建築通通拆掉，有必要這樣做嗎？
- (二) 依土地登記規則第81條規定，區分所有建物所屬共有部分，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，則使用執照竣工圖標註為防火避難室、防空避難室、屋頂突出物、管理室當然是按其設置目的及使用性質登記為共有。公設的共有登記，理應採取寬鬆、正面的原則，反而想要登記為專有的人，才需要舉證。

(三) 原處分機關以 106 年 3 月 24 日建測補字第 000038 號補正通知書通知補正，訴願人收受

日期係 106 年 3 月 27 日，訴願人已於 106 年 4 月 10 日以補正第二號函掛文收件，未回覆

訴願人之釐清前即於 106 年 4 月 14 日駁回。

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 106 年 3 月 24 日建測補字第 000038 號補正通知書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 106 年 3 月 27 日送達；嗣原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃駁回系爭申請案，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張使用執照竣工圖登載地下室可經由○○號○○樓鐵捲門直接到達樓梯間，或經由鐵捲門的右側出入口到達樓梯間下樓，管理室本無從公共樓梯通往，而是從○○號○○樓通往，竣工圖未經更改，應為權狀共有使用上屬私有；防火避難室及防空避難室本來就有 2 條路線可以抵達，2 條路線都需經過○○號，如果使用現況與竣工圖不符，主管機關可以命令拆除；依土地登記規則第 81 條規定，區分所有建物所屬共有部分，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，則使用執照竣工圖標註為防火避難室、防空避難室、屋頂突出物、管理室當然是按其設置目的及使用性質登記為共有，且公設的共有登記，理應採取寬鬆、正面的原則，反而想要登記為專有的人，才需要舉證；原處分機關以 106 年 3 月 24 日建測補字第 000038 號補正通知書通知

補正，訴願人於 3 月 27 日收受，並於 4 月 10 日陳送補正第二號函，原處分機關未回覆訴願

人之釐清前即於 106 年 4 月 14 日駁回云云。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，其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，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 項規定自明。次按內政部 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……。」查系爭建物依卷附 63 使字第 XXXX 號使用執照竣工圖所示，並未標示係共有部分抑或專有部分，因系爭建物究屬共有部分或專有部分未明，原處分機關爰依前開內政部令釋辦理現場會勘，發現屋頂竣工圖之管理室係由○○號○○樓屋內進出，使用現況雖與竣工圖一致，惟其究係專有部分抑或共有部分仍屬不明；另依○○號及○○號地下層之竣工圖所示，建物區分所有權人如欲通往地下層可分別由○○號右側通道內部樓梯間、自○○號屋內及自○○號屋內 3 種途徑到達，且地下層 2 戶共同壁間原設計一開口供 2 戶連通。然現況○○號地下室（即防空避難室）另開有原竣工圖所無之通往○○號○○樓房屋內部之樓梯；且與○○號地下室（即防火避難室）分隔牆原依竣工圖設有連通兩地下室之開口，但現已封閉；另○○號○○層右側通道內部樓梯間原設計可通往○○號及○○號地下層，惟該樓梯間部分空間現亦由牆壁封閉，而無法通往地下層；是系爭建物地下層部分已變更為分別從○○號及○○號室內進出，非全體住戶得自由進出使用，與訴願人主張係共有部分似有差異，故其使用現況已與使用執照竣工圖不符。此有原處分機關 106 年 6 月 7 日答辯書所附使用現況示意圖及現況照片等影本在卷可憑。原處分機關依內政部前開令釋命訴願人釐清補正，應無違誤。

- （二）次查，土地登記規則第 81 條係規定除法規另有規定外，區分所有建物倘經認定為共有部分後，由區分所有權人按建物設置目的及使用性質約定建物共有之比例，與認定系爭建物究屬共有部分或專有部分無涉。訴願人雖於署期 106 年 3 月 9 日補正函中，依內政部 71 年 10 月 20 日台內地字第 101985 號函釋意旨附具部分區分所有權人切

結

，惟查該函釋係為解決早期區分所有建物中經確認為共有部分，但因未能與其他部分同時申辦建物第一次測量及建物所有權第一次登記，故許區分所有權人切結後暫准辦理第一次測量之權宜措施，與本件系爭建物究屬共有部分或專有部分未明之情形並不相同。況依內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函釋，系爭建物領

得

使用執照係在公寓大廈管理條例及建物所有權第一次登記法令補充規定前，防空避難室無法認定屬當然為共同使用部分，建物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，如有爭議時訴請司法機關確認，不應依訴願人主張逕將系爭建物登記為共有部分；此部分訴願主張容有誤解。

- （三）另按登記機關受理建物測量申請案件，經審查申請人有逾期未補正或未依補正事項完全補正之情形者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之，為地籍測量實施規則第

213 條第 3 款及第 268 條明文規定。是原處分機關以 106 年 3 月 24 日建測補字第 000038

號補正通知書通知訴願人補正，訴願人雖於 106 年 4 月 10 日向原處分機關陳送「補正第二號函」，惟因訴願人未依前揭補正通知書所載補正事項完全補正，原處分機關遂駁回訴願人之申請，自屬有據。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 9 月 7 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）