

臺北市政府 107.08.24. 府訴二字第 1072091250 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人等 4 人因陽台補登等事件，不服原處分機關臺北市政府都市發展局民國 106 年 12 月 18 日

北市都建字第 10639995300 號函、臺北市大安地政事務所 107 年 1 月 11 日大安建字第 xxxxxx 號

建物測量成果圖、107 年 1 月 18 日北市大地登字第 10730302700 號公告及 107 年 2 月 5 日大安字第

xxxxxx 號陽台登記，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於臺北市政府都市發展局 106 年 12 月 18 日北市都建字第 10639995300 號函及臺北市大安

地政事務所 107 年 2 月 5 日大安字第 xxxxxx 號陽台登記部分，訴願駁回。

二、關於臺北市大安地政事務所 107 年 1 月 11 日大安建字第 xxxxxx 號建物測量成果圖及 107 年

1 月 18 日北市大地登字第 10730302700 號公告部分，訴願不受理。

事實

一、案外人○○○（下稱○君）為門牌號碼本市大安區○○街○○巷○○號及地下樓（下稱系爭建物）之所有權人，訴願人○○○、○○○、○○○○及○○○等 4 人分別為上址 2 樓、3 樓、4 樓及 6 樓之所有權人，上開建物領有 65 使字第 xxxx 號使用執照（下稱系爭使

用執照）；訴願人等 4 人與○君分別共有上開建物坐落土地（即本市大安區○○段○○小段○○地號土地，權利範圍除○君為 7 分之 2 外，訴願人等 4 人均各為 7 分之 1，下稱系

爭土地）。○君於民國（下同）106 年 12 月 15 日（收文日）委由他人代理向本市建築管理工程處申請系爭使用執照之 1 樓平面圖說補註陽台；案經原處分機關本府都市發展局

(下稱都發局)以 106 年 12 月 18 日北市都建字第 10639995300 號函(下稱 106 年 12 月 18 日

函)同意補註,並於原附圖說加蓋 106 年 12 月 18 日 106 備〈陽補〉字第 0257 號陽台露台補

登備查章,隨文檢還圖說副本予○君並副知原處分機關本市大安地政事務所(下稱大安事務所)略以:「……說明:……三、另依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款之陽臺定義,突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線……直上方有遮蓋物者稱為『陽臺』。準此,上開使用執照 1 樓平面圖影本著色範圍(如附件)有納入建築面積計算,應屬『陽臺』。檢還原附圖說。四、前開說明僅係依『陽臺』及『露臺』定義於上開使用執照圖說所為之判定;其有關面積數量及產權登記歸屬,應以地政機關相關法令認定為準。」

二、嗣○君委託他人以 106 年 12 月 28 日收件大安建字第 xxxxxxx 號建物測量及標示變更登記申

請書,向大安事務所申請系爭建物第一次測量(補測陽台),經大安事務所於 107 年 1 月 11 日派員實施測量後發給○君大安建字第 xxxxxxx 號建物測量成果圖,其上登載系爭建物之附屬建物陽台面積為 13.62 平方公尺。○君嗣委託他人檢附上開建物測量成果圖、系爭使用執照存根等文件,以 107 年 1 月 15 日收件大安字第 xxxxxxx 號土地登記申請書,向大

大

安事務所申請建物所有權第一次登記(陽台補登),案經大安事務所審查無誤後,依土地登記規則第 72 條規定以 107 年 1 月 18 日北市大地登字第 10730302700 號公告 15 日;

因公

告期滿無人異議,大安事務所乃於 107 年 2 月 5 日辦竣系爭建物補登陽台之建物所有權第一次登記(系爭建物陽台補登前面積為 1.62 平方公尺;補登後面積為 13.62 平方公尺,增加 12 平方公尺),並於當日核發 107 北大字第 xxxxxxx 號所有權狀予○君。訴願人等 4

人

不服都發局 106 年 12 月 18 日函及大安事務所 107 年 2 月 5 日大安字第 xxxxxxx 號陽台登記(下

稱陽台補登),於 107 年 3 月 21 日向本府提起訴願,4 月 10 日補正訴願程式,6 月 6 日補充

訴願理由且追加不服大安事務所大安建字第 xxxxxxx 號建物測量成果圖及 107 年 1 月 18 日北

市大地登字第 10730302700 號公告,並據都發局及大安事務所檢卷答辯。

理由

壹、本件依訴願人等 4 人 107 年 3 月 21 日（收文日）訴願書記載：「……壹、請求事項 臺北市

政府都市發展局……106 年 12 月 18 日北市都建字第 10639995300 號函……及臺北市大安地

政事務所 107 年 2 月 5 日 107 北大字第 XXXXXX 號建物所有權狀及相關行政處分……均撤銷。

……」復依訴願人等 4 人 107 年 6 月 6 日（收文日）訴願陳報（二）狀記載：「……三、

…

…訴願書所述相關行政處分，係指臺北市大安地政事務所於核發 107 年 2 月 5 日 107 北大字

第 XXXXXX 號建物所有權狀前之行政流程中所為之行政處分，包括但不限於臺北市大安地政事務所就……大安建字第 XXXXXX 號建物測量及標示變更登記申請書所為後續複丈、核發複丈成果圖等行政處分，以及臺北市大安地政事務所就 107 年 1 月 15 日大安字第

XXXXXX

號申辦建物第一次登記申請書所為核准、公告、完成登記及核發建物所有權狀等行政處分……」揆其等真意，訴願人等 4 人應係對都發局 106 年 12 月 18 日函、大安事務所大安

建

字第 XXXXXX 號建物測量成果圖、107 年 1 月 18 日北市大地登字第 10730302700 號公告及

107

年 2 月 5 日陽台補登不服，合先敘明。

貳、關於都發局 106 年 12 月 18 日函及大安事務所 107 年 2 月 5 日陽台補登部分：

一、查訴願人等 4 人雖非都發局 106 年 12 月 18 日函之相對人，然都發局同意系爭使用執照之
1

樓平面圖補註「陽台」，係就系爭使用執照所附竣工圖中 1 樓平面圖原標註夾層部分變更為陽台內容之更動予以核認，因訴願人等 4 人為系爭使用執照範圍內之建築物所有權人，應認訴願人等 4 人對都發局 106 年 12 月 18 日函同意 1 樓平面圖補註陽台部分具法律

上

利害關係；又查本件訴願人等 4 人雖非系爭建物之陽台補登處分之相對人，然陽台補登後面積增加 12 平方公尺，因該補登之陽台位於訴願人等 4 人分別所有之系爭土地上，應認訴願人等 4 人對陽台補登具有法律上利害關係；是訴願人等 4 人依訴願法第 18 條規定自得對上開 2 處分提起訴願。另查本件依卷附資料無法查得訴願人等 4 人何時知悉都發局 106 年 12 月 18 日函及大安事務所 107 年 2 月 5 日辦竣之陽台補登，訴願期間均無從起算；

是

訴願人等 4 人就都發局 106 年 12 月 18 日函及大安事務所 107 年 2 月 5 日陽台補登提起訴願，

尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」行為時第 70 條第 1 項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照……。」第 71 條第 1 項規定：「申請使用執照，應備具申請書，並檢附左列各件：一、原領之建造執照或雜項執照。二、建築物竣工平面圖及立面圖。」

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。」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。」

建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 20 款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。……陽臺、屋簷及……，或雨遮、花臺……每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限……。二十、露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。」

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 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 72 條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」第 73 條規定：「前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。二、土地標示及權利範圍。三、公告起訖日期。四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。」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。……。」

地籍測量實施規則第 273 條第 1 項第 3 款規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：……三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府依

建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦

理……。」

三、本件訴願及補充理由略以：○君申請補註陽台登記處，實際並未有陽台或平台之結構，依系爭使用執照之 1 樓平面圖及現場照片可知；○君在該處已因未經全體區分所有權人同意擅自搭蓋增建物，遭臺灣臺北地方法院 104 年度重訴字第 660 號民事判決認定○君屬無權占用，應拆除該處增建物並返還土地予全體區分所有權人，及給付相當於租金之不當得利，請撤銷原處分。

四、查都發局就案外人○君申請陽台補註案，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 款規定，同意系爭使用執照所附竣工圖中 1 樓平面圖原標註夾層部分變更為陽台之補註；○君乃委託他人檢附系爭建物平面圖等相關文件，向大安事務所申請建物第一次測量（補測陽台），經大安事務所派員實施測量後發給建物測量成果圖予○君。嗣○君委託他人檢附建物測量成果圖、系爭使用執照存根等文件，向大安事務所申請建物所有權第一次登記（陽台補登），經大安事務所審查無誤後公告 15 日；因公告期滿無人異議，大安事務所乃於 107 年 2 月 5 日辦竣陽台補登（補登前面積為 1.62 平方公尺；補登後面積為

13

.62 平方公尺）；有系爭使用執照存根、原始 1 樓平面圖、面積計算表及蓋有都發局陽台露台補登備查章之 1 樓平面圖、大安事務所大安建字第 xxxxxx 號建物測量成果圖、107 年 1 月 15 日收件大安字第 xxxxxx 號土地登記申請書、107 年 1 月 18 日北市大地登字第

107303

02700 號公告及所附清冊等影本附卷可稽。是都發局 106 年 12 月 18 日函及大安事務所

107

年 2 月 5 日陽台補登，均屬有據。

五、至訴願人等 4 人主張○君申請補註陽台登記處，實際並未有陽台或平台之結構；且依臺灣臺北地方法院 104 年度重訴字第 660 號民事判決認定○君就其申請補註陽台登記處增建構造物，屬無權占用，應拆除該處增建之構造物並返還土地予全體區分所有權人云云。

經查：

（一）按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 20 款所定陽臺，係指直上方有遮蓋物之平臺；復據都發局 107 年 5 月 4 日北市都建字第 10733995400 號函所附訴願答辯書記載：「

…

…理由……五、……內政部營建署…… 99 年 4 月 14 日研商地面層設置陽臺疑義會議紀錄，其會議結論（二）：『設置於地面層計入建築面積者，非屬法定空地範圍，故如

【陽臺】計入建築面積者，得設置於地面層並註記空間名稱為【陽臺】。』……六

、……案外人○○○申請補註陽臺位置說明如下：（一）一層及夾層平面圖說……：

左上方虛線位置，其尺寸為長度 600 公分、深度 210 公分，該位置上方有頂蓋（上方為

夾層)。(二)面積計算表……:第二列『建築物面積1樓』算式為……;其中『6.00x2.10』即為欲補註陽臺位置之尺寸,已記入本案之建築面積。……」是以,本件都發局依內政部營建署會議結論及建築技術規則建築設計施工編第1條第20款規定,審認○君申請補註陽臺位置之上方有頂蓋,且該位置於地面層已計入其建築面積計算,非屬法定空地範圍而應屬陽臺,並有系爭使用執照之原始1樓平面圖、面積計算表及蓋有都發局陽台露台補登備查章之1樓平面圖等影本在卷可憑。從而,都發局106年12月18日函同意系爭使用執照所附竣工圖中之1樓平面圖補註陽台部分,揆諸前揭規定,並無不合,應予維持。

(二)另按土地登記規則第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。查都發局本於本市主管建築機關權責,依建築技術規則建築設計施工編第1條第20款所定陽臺定義,審認系爭使用執照所附竣工圖中之1樓平面圖影本著色範圍有納入建築面積計算,應屬陽臺,已如前述。嗣大安事務所依○君檢具之都發局106年12月18日函及所附蓋有該局陽台露台補登備查章之系爭使用執照之1樓平面圖影本,於107年1月11日派員實施

測

量後,測得系爭建物之附屬建物陽台面積總計為13.62平方公尺,並發給建物測量成果圖予○君,依地籍測量實施規則第273條第1項第3款規定,應屬有據。是以,○君委託他人檢附建物測量成果圖及系爭使用執照存根等文件,向大安事務所申請之建物所有權第一次登記(陽台補登),既經該所依土地登記規則第72條及第73條等規定,以107年1月18日北市大地登字第10730302700號公告15日(自107年1月18日起至

107年

2月2日止)且公告期滿無人提出異議,則大安事務所依土地登記規則第79條第1項規定,於107年2月5日辦竣陽台補登(於系爭建物登記簿標示部登載:「附屬建物用途:陽台 面積:13.62平方公尺……」),並無違誤。至訴願人等4人主張臺灣臺北地方法院106年5月19日104年度重訴字第660號民事判決認定○君就其申請補註陽台登

記

處增建之構造物,屬無權占用,應拆除該處增建之構造物並返還土地予全體區分所有權人一節;依卷附相關資料影本所示,訴願人等4人與○君間關於返還所有物等事件,現正繫屬於臺灣高等法院而尚未判決確定,且該判決對陽台補登部分並未提及,該判決與本案無涉;是訴願主張,不足採據。從而,大安事務所為陽台補登之處分,揆諸前揭規定,亦無不合,應予維持。

參、關於大安事務所107年1月11日大安建字第xxxxxx號建物測量成果圖及107年1月18日
北市

大地登字第 10730302700 號公告部分：

- 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。」行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」
- 二、查地籍測量實施規則第 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 267 條規定：「……測量完竣後，應發給申請人建物測量成果圖。……。」依上開規定，建物測量為登記機關依建物所有權人等之申請，提供建物測量技術上之服務，是其於測量完竣後發給申請人之建物測量成果圖，應僅係呈現登記機關測量事實行為之結果，難謂對外直接發生權利義務變動之法律效果。準此，本件大安事務所於 107 年 1 月 11 日派員實施測量後所發給之大安建字第 xxxxxx 號建物測量成果圖非屬行政處分；訴願人等 4 人遽對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。
- 三、復按土地法第 55 條第 1 項規定：「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之……。」第 58 條第 1 項規定：「依第五十五條所為公告，不得少於十五日。」第 59 條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。」土地登記規則第 72 條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」第 73 條規定：「前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。二、土地標示及權利範圍。三、公告起訖日期。四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。」本件○君委託他人檢附建物測量成果圖等文件向大安事務所申請建物所有權第一次登記（陽台補登），經大安事務所審查無誤後，乃以 107 年 1 月 18 日北市大地登字第 10730302700 號公告 15 日；依上開規定，訴願人等 4 人如不服上開公告，應於公告期間內（107 年 1 月 18 日起至 107 年 2 月 2 日止）檢具相關文件，以書面向大安事務所提出異議，如因異議而生土地權利爭執時，應循調處、民事訴訟等途徑尋求救濟，而非屬訴願審議範圍。從而

，本件訴願人等 4 人遽對上開公告提起訴願，亦非法之所許。

肆、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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 8 月 24 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）