

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

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 110 年 8 月 16 日
松山駁字第 000267 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）110 年 1 月 22 日委由代理人○○○（下稱○君）

檢附相關資料，以原處分機關 110 年 1 月 22 日松山建字第 000220 號建物
測量申請書，申請本市松山區○○路○○號等之地下層建物（下稱系
爭建物，坐落於本市松山區○○段○○小段○○地號土地）（領有 64
使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭使照）第一次測量，經原處分機關
審認系爭建物究屬共有部分或專有部分未明，且系爭使照及竣工平面
圖亦未明確標示，乃以 110 年 2 月 4 日北市松地測字第 1107002674 號會
勘通知單通知臺北市建築管理工程處（下稱建管處）及○君於 110 年 2
月 19 日辦理現場會勘，會勘結論略以：「依 64 使字第 xxxx 號使用執照
本案地下室應做防空避難室使用，惟本案建物係屬公寓大廈管理條例
實施前之建物，無法認定其地下室為共有或專用部分。」原處分機關
審認有待補正事項，乃以 110 年 2 月 20 日松山補字第 000044 號補正通知
書略以：「……請補正事項：一、請檢附建物竣工平面圖，並於竣工
平面圖上就區分所有之建物範圍，以紅實線繪明並註明門牌，其主建
物與附屬建物相連處，則以紅虛線繪明區隔，且竣工平面圖未註明尺
寸部分另請建築師於圖面上加註尺寸，俾憑據以辦理。（地籍測量實
施規則第 279 條及臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業
要點第 3 點）二、申請書建物略圖及主要用途、構造欄缺漏，請釐正
。（地籍測量實施規則第 265 條）三、申請人非起造人，請檢附移轉
契約書或其他證明文件。（地籍測量實施規則第 279 條）四、本案建
物地下室經與臺北市建築工程管理處辦理會勘難認定為專有部分，請
檢附起造人或承受該所有權人全體約定為專有部分之協議書以資憑辦

。（內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令、地籍測量實施規則第 279 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 110 年 2 月 24 日送達。經訴願人以 110 年 3 月 10 日英字第 001 號函回復說明附起造人或承受該所有權人全體約定為專有部分之協議書，誠屬困難等，原處分機關審認訴願人逾期未依補正事項一、三、四為完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 110 年 3 月 16 日松山駁字第 000016 號駁回通知書駁回訴願人之申請（下稱 110 年 3 月 16 日駁回通知書）。110 年 3 月 16 日駁回通知書於 110 年 3 月 19 日送達，訴願人不服，於 110 年 4 月 19 日向本府提起訴願，經本府以 110 年 7 月 19 日府訴二字第 1106101748 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、嗣訴願人再於 110 年 7 月 21 日委由代理人○君檢附相關資料，以原處分機關收件松山（AD01）字第 048270 號申請書，申請就系爭建物辦理建物所有權第一次登記。經原處分機關審認有應補正事項，乃以 110 年 7 月 28 日松山補字第 001233 號補正通知書（下稱 110 年 7 月 28 日補正通知書）載明：「……三、補正事項：1. 請繳納登記費俟面積確定後按權利價值千分之 2 繳納登記費、書狀費每張新臺幣 80 元整。（土地法第 65 條、第 67 條）2. 申請建物所有權第一次登記，請先申辦建物第一次測量，並檢具測量成果圖辦理。（土地登記規則第 78、79 條第 1 項）3. 本案申請人非起造人，請檢附移轉契約書或其他證明文件。（土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款、建物所有權第一次登記法令補充規定第 19 點）4. 本案為內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領之建造執照建築完成之建物，其區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備倘欲申請登記為專有部分，請檢附起造人及承受該所有權之人全體依法約定為專有部分及？政機關核發所在地址證明之文件辦理。（土地登記規則 79 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點）5. 本案區分所有建物請於登記申請書適當欄明基地權利種類及其範圍，其基地權利種類以所有權、地上權或典權為限。（土地登記規則第 83 條、建物所有權第一次登記法令補充規定第 20 點）6. 全案案附影本請依規定切結『本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任』認章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）7. 本案代理人為非專業代理人，請於申請書備註欄簽註『本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律

責任』，並由申請人認章。……8. 全案書表及騎縫過頁處請申請人認章。……9. 本案登記申請書第2欄填寫有誤，請釐正。……10. 本案使用執照起造人有11人，而案附暫收據收款人○○○僅為起造人之一，是否受任其他起造人與○○○訂立契約欠明。（土地登記規則第79條）……」通知訴願人於接到通知之日起15日內補正，110年7月28日補正通知書於110年7月29日送達，惟訴願人逾期未補正，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110年8月16日松山駁字第000267號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於10年8月20日送達。訴願人不服，於110年9月6日向本府提起訴願，10月12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。」

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15日內補正：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。……」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。」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 282 條規定：「建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。」

內政部 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）

二、本件訴願及補充理由略以：依地籍測量實施規則第 282 條規定：「建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。」原處分機關迄今並未發給建物測量成

果圖，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人委由代理人○君就系爭建物申辦建物所有權第一次登記，經原處分機關審認訴願人有如事實欄所述應補正事項，乃以 110 年 7 月 28 日補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，110 年 7 月 28 日補正通知書於 110 年 7 月 29 日送達；惟訴願人逾期未補正，有原處分機關人民申請登記案件收據、110 年 7 月 28 日補正通知書及○君領受簽章等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張依地籍測量實施規則第 282 條規定建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖，登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖，原處分機關迄今並未發給建物測量成果圖云云。按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；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。」申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，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 15 日內補正；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；為土地登記規則第 56 條第 2 款、第 57 條第 1 項第 4 款、第 78 條、第 79 條第 1 項所明定。查訴願人於 110 年 7 月 21 日委由代理人○君就系爭建物申請建物所有權第一次登記，經原處分機關審認訴願人未先申辦建物第一測量及檢附測量成果圖，又因訴願人非系爭建物起造人且案涉區分所有建物之專有部分及地下層登記事項，是所附文件尚欠缺移轉契約書或其他證明文件、起造人及承受該所有權之人全體依法約定為專有部分及戶政機關核發所在地址證明文件等，原處分機關乃依前揭規定，以 110 年 7 月 28 日補正通知書載明如事實欄所述補正事項，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人逾期仍未補正，則原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分

駁回訴願人之申請，並無違誤。復查訴願人於 110 年 1 月 22 日委由○君就系爭建物申辦建物第一次測量，業經原處分機關以 110 年 3 月 16 日駁回通知書駁回訴願人之申請，訴願人就之提起訴願，並經本府以 110 年 7 月 19 日府訴二字第 1106101748 號訴願決定：「訴願駁回。」在案，業如前述，則原處分機關即無從依地籍測量實施規則第 282 條規定發給建物測量成果圖。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，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 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 洪偉勝
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 110 年 12 月 29 日

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 10 1 號）