

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人等 2 人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 110 年 11 月 4 日安測補字第 000257 號補正通知書及 110 年 11 月 29 日安測駁字第 000090 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 110 年 11 月 4 日安測補字第 000257 號補正通知書部分，訴願不受理。

二、關於 110 年 11 月 29 日安測駁字第 000090 號駁回通知書部分，訴願駁回。

事實

訴願人○○股份有限公司（下稱○○公司）於民國（下同） 110 年 10 月 21 日為訴願人○○股份有限公司及其利益，委由代理人○○○（下稱○君）檢附 65 使字第 xxxx 號使用執照存根、最高法院 110 年 9 月 9 日 109 年度台上字第 2750 號民事判決影本等相關資料，以原處分機關 110 年 10 月 21 日大安建字第 014010 號建物測量申請書，申請本市大安區○○○路○○段○○巷○○弄○○號（下稱系爭建物，坐落於本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地）建物第一次測量（補測地下層）（下稱系爭申請案），經原處分機關於 110 年 10 月 29 日派員實地勘測，查得案附最高法院 110 年 9 月 9 日 109 年度台上字第 2750 號民事判決之主文內未敘明系爭建物地下層之權屬，使用執照亦未載明地下層分配予 22 名起造人中之何人，使用執照及竣工平面圖說亦未明確標示該地下層屬共有或專有性質等，審認有待補正事項，乃以 110 年 11 月 4 日安測補字第 000257 號補正通知書（下稱 110 年 11 月 4 日補正通知書）略以：「……請補正事項：一、○○段○○小段○○建號建物共有人○○股份有限公司未會同申請（地籍測量實施規則第 265 條）。二、申請書建物略圖、主要用途、主要構造、權利範圍欄位未填寫（地籍測量實施規則第 265 條）。三、竣工平面圖請以紅線繪明區分

範圍及註明門牌，以憑查對（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）。四、請檢具全體起造人就地下層為分配之文件，分配後如有移轉，請一併檢具歷次移轉契約書或其他證明文件，或向本所申請現地勘查，俾會同建築管理機關確認使用現況與竣工平面圖是否相符，及審認其究為共有部分或專有部分（土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款及第 4 款、內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令）。五、案附法院判決書未於判決主文內敘明地下層之權屬（內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函）。……」通知訴願人○○公司於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 110 年 11 月 9 日送達。經訴願人○○公司以 110 年 11 月 17 日歐法字第 110111701 號函回復說明，經原處分機關審認訴願人等 2 人逾期未依補正事項四、五為完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 110 年 11 月 29 日安測駁字第 000090 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於 110 年 11 月 30 日送達，訴願人等 2 人不服 110 年 11 月 4 日補正通知書及原處分，於 110 年 12 月 24 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分部分：

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。」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 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函釋：「……說明……二、案經函准司法院秘書長 87 年 2 月 5 日秘台廳民二字第 02839 號函略以：『二、按〔民事訴訟法第 400 條規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。〕又法律關係之一部為判決標的者，其判決之既判力僅及於法律關係之一部，故已登記之土地權利，如非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚非確定判決既判力所及，縱法院之判決係就法律關係之一部為之，其他部分未經於判決主文判斷者，似亦非該確定判決既判力所及。……』三、本部同意上開司法院秘書長意見，本案請參酌上開意見辦理。」

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、本件訴願理由略以：系爭建物為附建之防空避難室，興建完成當時法令無須登記，系爭建物在構造上及使用上均具有獨立性，並設有室內梯通達，為 1 樓建物所有權人所專有，由○○股份有限公司起造，並分得 1 樓建物所有權，嗣○○股份有限公司因公司合併為○○股份有限公司，契約書既已詳述，訴願人等 2 人乃向○○股份有限公司買受系爭建物地下層所有權。
- 三、查本件原處分機關審認有如事實欄所述應補正事項，乃以 110 年 11 月 4 日補正通知書通知訴願人○○公司於接到通知之日起 15 日內補正，110 年 11 月 4 日補正通知書於 110 年 11 月 9 日送達；嗣原處分機關審認訴願人等 2 人未依補正事項完全補正，乃駁回系爭申請案，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人等 2 人主張系爭建物為附建之防空避難室，興建完成當時法令無須登記，系爭建物在構造上及使用上均具有獨立性，並設有室內梯通達，為 1 樓建物所有權人所專有，由○○股份有限公司起造，並分得 1 樓建物所有權，嗣○○股份有限公司因公司合併為○○股份有限公司，契約書既已詳述，訴願人等 2 人乃向○○股份有限公司買受該地下層所有權云云。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；申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件；揆諸土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款、第 4 款及地籍測量實施規則第 279 條第 1 項規定自明。次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 條所明定。
- （二）查本件原處分機關審認有如事實欄所述應補正事項，以 110 年 11 月 4 日補正通知書通知訴願人○○公司於接到通知之日起 15 日內補正，訴願人○○公司雖以 110 年 11 月 17 日歐法字第 110111701 號函向原處分機關說明，惟仍未就 110 年 11 月 4 日補正通知書所載補正事項四、五為完全補正。次依原處分機關 111 年 1 月 11 日北市大地測字第 1107019052 號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……（二）次查系爭建物領有 65 使字第 xxxx 號使用執照，起造人為○○股份有限公司

等 22 人，依地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條規定，申請建物第一次測量，原則應由全體起造人申請，又倘無法審認專有部分權利範圍時，並應檢附全體起造人之分配文件；申請人非起造人時，應檢具契約書或其他證明文件，而訴願人主張係由其出資向○○股份有限公司買受該地下室產權，雖附有不動產契約書為證，惟從其內容無法得知原全體起造人協議將系爭建物地下層（室）所有權由○○股份有限公司取得，且該使用執照相關記載亦查無全體起造人將地下層（室）分配予何人所有之資料……（三）再查系爭建物因屬 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，依當時之法令其共有或專有部分並未明確規範，是以其建物竣工平面圖說亦未明確標示為專有或共有，類此建物，因其使用現況與使用執照核發已相隔多年，內政部為避免權利關係人爭議，於 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令明定地政機關受理早期建物申請建物第一次測量登記作業時，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，並依民法等相關法規審認。系爭建物因建物竣工平面圖說未明確標示為專有或共有，且訴願人未依前開規定向原處分機關申請會勘，故原處分機關難以認定權屬……」是原處分機關就此請訴願人補正，即非無理由，並審認訴願人等 2 人未照補正事項為完全之補正，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，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

貳、關於 110 年 11 月 4 日補正通知書部分：

- 一、按訴願法第 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……提起訴願者。」
- 二、查本件原處分機關 110 年 11 月 4 日補正通知書，係原處分機關審認訴願人系爭申請案尚有需補正事項，乃通知訴願人○○公司於接到該通知之日起 15 日內補正，核其性質為觀念通知，並非對訴願人等 2 人所為之行政處分。訴願人等 2 人對此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、另訴願人等 2 人請求將系爭建物地下層所有權依最高法院 109 年度台上字第 2750 號民事判決登記為訴願人等 2 人共有一節，業經本府以 110 年 12 月 28 日府訴二字第 1106109695 號函移請原處分機關處理，併予敘明。

肆、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 3 月 21 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 101 號）