

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○律師

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

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 12 月 22 日建測駁字第 000063 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○○○兼訴願人○○○之代理人於民國（下同）110 年 10 月 21 日檢附竣工平面圖、使用執照等影本資料，以原處分機關 110 年 10 月 21 日中正建字第○○號建物測量申請書，申請本市中正區○○路○○段○○巷○○號地下層建物（下稱系爭建物，坐落於本市中正區○○段○○小段○○及○○地號土地）（領有 61 使字第 xxxx 號使用執照，起造人為○○○○【訴願人等 2 人為其繼承人】、○○○及○○○等 3 人，下稱系爭使照）第一次測量，經原處分機關審認系爭建物為公寓大廈管理條例發布前領有使用執照建物，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，爰依內政部 101 年 9 月 20 日臺內地字第 1010303637 號令釋意旨，以 110 年 11 月 4 日北市建地測字第 1107015836 號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 110 年 11 月 24 日辦理現場會勘，會勘結果略以：「現況地下層隔間與使用執照竣工平面圖不符，且依現況使用情形，難以審認為專有部分或共有部分。」原處分機關審認本案有待補正事項，乃以 110 年 11 月 30 日建測補字第 000110 號補正通知書（下稱系爭補正通知書）略以：「……請補正事項：一、本案建物領有 61 使字第 xx xx 號使用執照，此使用執照共計 8 戶，起造人計 3 名（含○○○○），臺端等 2 人為使用執照起造人○○○○之繼承人，惟依檢附文件，僅標示由○○○○分配本市中正區○○路○○段○○巷○○號（一層），未有起造人間就地下層作產權分配證明文件，現此使用執照各區分建物陸續移轉予各區分建物所有權人迄今，雖臺端等 2 人檢附本市稅捐機關核發之房屋稅籍

證明書，其上載有該地下層由臺端等 2 人為納稅義務人，惟該文件不屬產權證明文件，故請臺端取得移轉契約書或其他證明文件。（地籍測量實施規則第 279 條準用土地登記規則第 79 條規定）二、本案經本所邀集本市建築管理工程處現地勘查，使用現況與竣工平面圖不符，且依現況使用情形，難以審認為專有部分或共有部分。（公布日期文號內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令）三、臺端填具建物測量申請書，其中建物略圖欄未填寫，另所附房屋稅籍證明書之一為影本，請於附繳證件欄如實填寫。（地籍測量實施規則第 265 條規定）……」通知訴願人等 2 人於接到通知之日起 15 日內補正。系爭補正通知書於 110 年 12 月 2 日送達。訴願人○○○雖委由○○○律師以 110 年 12 月 16 日函回復說明及檢附繳納房屋稅憑證或稅籍證明、繳納水費憑證、繳納電費憑證、繳納地價稅憑證、就本件地下層為使用收益之行為等資料，惟經原處分機關審認仍未依上開補正通知書補正其等取得之移轉契約書或其他證明文件，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 110 年 12 月 22 日建測駁字第 000063 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人等 2 人之申請。原處分於 110 年 12 月 24 日送達，訴願人等 2 人不服，於 111 年 1 月 19 日經由原處分機關向本府提起訴願，111 年 3 月 2 日補正訴願程式，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 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：訴願人等 2 人已遵期補正申請第一次測量所需文件，本件並無逾期未補正可言，原處分僅記載「逾期未補正，詳如補正通知書」外，並無其他說明，自違法律明確性原則；系爭建物 61 年起即由訴願人等 2 人之母○○○○所有並占有使用，訴願人等 2 人因繼承而取得所有權，自得依地籍測量實施規則第 279 條等規定，就系爭建物辦理所有權第一次登記，原處分駁回訴願人等 2 人之申請，自有

違誤。

三、查本件原處分機關審認訴願人等 2 人有如事實欄所述應補正事項，乃以系爭補正通知書通知訴願人等 2 人於接到通知之日起 15 日內補正，訴願人○○○雖委由○○○律師以 110 年 12 月 16 日函回復說明，惟經原處分機關審認訴願人等 2 人仍未依補正事項為補正，有系爭補正通知書、110 年 12 月 16 日函及其附件等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張已遵期補正申請第一次測量所需文件，本件並無逾期未補正，原處分僅記載「逾期未補正，詳如補正通知書」外，並無其他說明，違反法律明確性原則；系爭建物 61 年起即由訴願人等 2 人之母○○○○所有並占有使用，訴願人等 2 人因繼承而取得所有權，自得依地籍測量實施規則第 279 條等規定，就系爭建物辦理建物第一次登記云云。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；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 4 款、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……。」查本件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，爰依前開內政部令釋以 110 年 11 月 4 日北市建地測字第 1107015836 號會勘通知單通知建管處及訴願人○○○於 110 年 11 月 24 日辦理現場會勘，會勘結論略以：「現況地下層隔間與使用執照竣工平面圖不符，且依現況使用情形，難以審認為專有部分或共有部分。」此有原

處分機關 110 年 11 月 24 日會勘紀錄表影本在卷可憑。原處分機關依內政部前開令釋命訴願人等 2 人釐清補正，並無違誤。

(二) 又行政行為之內容應明確；行政處分以書面為之者，應記載主旨、事實、理由及其法令依據，行政程序法第 5 條及第 96 條第 1 項固有明文；然行政處分之作，乃在於使抽象之法律規定，具體化適用於個別事件，故行政處分之記載，如足使相對人瞭解其受處分之原因事實及其依據之法令，即無欠缺明確性。查原處分所載內容已足使訴願人等 2 人明瞭作成處分之原因事實及理由，且原處分機關 111 年 1 月 26 日北市建地測字第 1117000644 號函所附訴願答辯書亦已敘明本案處分之原因事實及其依據之法令，並副知訴願代理人等在案，並無訴願人等 2 人所稱違反明確性原則情事。

(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。是原處分機關以系爭補正通知書通知訴願人等 2 人補正，訴願人○○○雖委由○○○律師以 110 年 12 月 16 日函向原處分機關陳述及檢具相關資料，惟因其仍未依系爭補正通知書所載補正事項為補正，原處分機關駁回訴願人等 2 人之申請，自屬有據。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定以原處分駁回系爭申請案，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	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 3 月 30 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）