

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 113 年 6 月 6 日士測駁字第 000019 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、原處分機關於民國（下同）110 年 3 月 29 日接獲民眾陳情反映本市北投區○○段○○小段○○建號建物（門牌號碼：本市北投區○○路○○號○○樓之○○；領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，下稱系爭建物）標示部之附屬建物登載屋頂突出物面積 385.89 平方公尺部分，與建物平面圖不符。經原處分機關調閱系爭建物 66 年間建築改良物勘測成果表，其附屬建物欄僅記載陽臺面積 5 平方公尺，乃審認系爭建物於 67 年 2 月 14 日辦理建物第一次登記時，其中建築改良物登記簿附屬建物欄記載陽臺面積 5 平方公尺及屋頂突出物面積 385.89 平方公尺等與之確有不符之情形，爰依土地法第 69 條規定，以 110 年 8 月 31 日北投字第 093260 號登記案（下稱 110 年 8 月 31 日登記案）辦竣更正登記，即將系爭建物附屬建物欄原登載陽臺面積 5 平方公尺及屋頂突出物面積 385.89 平方公尺，更正為陽臺面積 5 平方公尺，並以 110 年 9 月 1 日北市土地登字第 1107015701 號函（下稱 110 年 9 月 1 日函）通知系爭建物所有權人即訴願人（按：訴願人於 83 年 10 月 3 日因買賣登記為系爭建物所有權人）。訴願人不服 110 年 8 月 31 日登記案及 110 年 9 月 1 日函，向本府提起訴願，經本府以 110 年 12 月 27 日府訴二字第 1106106861 號訴願決定：「一、關於 110 年 8 月 31 日北投字第 093260 號登記案部分，訴願駁回。二、關於 110 年 9 月 1 日北市土地登字第 1107015701 號函部分，訴願不受理。」在案。

二、其間，原處分機關以 110 年 8 月 20 日北市土地登字第 1107014820 號函就訴願人陳情回復略以：「……旨揭建物係於 67 年間……辦理建物所有權第一次

登記，經調閱該建物測量成果圖……當時並未勘測屋頂突出物面積……臺端如欲就未勘測面積辦理登記，請依規定申請建物第一次測量，以為建物第一次登記之依據。」嗣訴願人於 113 年 4 月 3 日委由代理人○○○檢附使用執照存根、買賣契約書影本等相關資料，以原處分機關收件北投建字第 XXX 號建物測量申請書，申請就系爭建物屋頂突出物部分辦理建物第一次測量（下稱系爭申請）。原處分機關核對系爭建物竣工平面圖說無法判定其共專用屬性，乃以 113 年 4 月 23 日北市土地測字第 1137007213 號會勘通知單（下稱 113 年 4 月 23 日通知單）通知臺北市建築管理工程處（下稱建管處）及代理人至現場會勘，建管處當日不克派員出席，惟以 113 年 5 月 9 日北市都建使字第 1136117127 號函（下稱 113 年 5 月 9 日函）復原處分機關略以：「主旨：有關貴所辦理本市北投區○○路○○號○○樓之○○建物第一次測量（屋頂突出物測量）現場會勘一案……說明……二、查旨揭建築物領有 XX 使字第 XXXXX 號使用執照，有關屋頂突出物屬共用部分或專有部分一節，本處無資可稽。……」原處分機關復審認系爭申請有待補正事項，乃以 113 年 5 月 17 日士測補字第 Y00069 號補正通知書（下稱 113 年 5 月 17 日補正通知書）載明：「……請補正事項：一、買賣契約書所載屋頂突出物範圍不明，請檢附相關證明或圖說以資憑辦。（地籍測量實施規則第 279 條）二、申請書代理人資料有欠缺，請釐清。（地籍測量實施規則第 265 條）三、申請書缺漏章部分請申請人及代理人攜帶印章補辦認章手續。（地籍測量實施規則第 265 條）四、請填明附繳證件及件數。（地籍測量實施規則第 265 條）五、檢附之證明文件影本請由申請人或代理人切結『本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任』並簽章。（申請土地登記應附法令補充規定第 41 條）……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，訴願人雖至原處分機關辦理補正，惟經原處分機關審認其就買賣契約書所載屋頂突出物範圍不明部分，訴願人所檢附之圖說未蓋有起造人印章亦非建築管理機關所核發，原處分機關無從得知該圖說之來源亦無法確認圖說上標示範圍是否即為買賣時之移轉範圍，屬未依補正事項完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 113 年 6 月 6 日士測駁字第 000019 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請。原處分於 113 年 6 月 12 日送達，訴願人不服，於 113 年 7 月 8 日經由原處分機關向本府提起訴願，113 年 8 月 21 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 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 78 條前段規定：「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、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。」

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、屆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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。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、第二百十三條及第二百十六條之規定，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，應檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。」第 282 條項規定：「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 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令釋（下稱 101 年 9 月 20 日令釋）：「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：系爭建物起造人○○○○股份有限公司（下稱○○公司）於辦理建物第一次登記即將屋頂突出物共計 389.5 平方公尺登記為系爭建物之附屬建物，作為專有部分，並於 83 年間將系爭建物及屋頂突出物出售，一併移轉給訴願人，為買賣契約明文記載，且經訴願人取得之所有權狀載明；系爭建物屋頂突出物實際上供訴願人專有使用多年，且有構造上、使用目的上之獨立性，原處分機關未會同建築管理機關現地勘查使用狀況審認系爭屋突屬專有部分，自有違誤，原處分應予撤銷。

三、查訴願人系爭申請有如事實欄所述應補正事項，經原處分機關以 113 年 5 月 17 日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 113 年 5 月 21 日送達；惟訴願人未依補正事項完全補正，有 113 年 4 月 3 日申請書、113 年 5 月 17 日補正通知書及其掛號郵件收件回執等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○公司於辦理建物第一次登記即將屋頂突出物共計 389.5 平方公尺登記為系爭建物之附屬建物，作為專有部分，並於 83 年間將系爭建物及屋頂突出物出售移轉予其所有，為買賣契約明文記載，且經其取得之所有權狀載明；系爭建物屋頂突出物實際上供其專有使用多年，且有構造上、使用目的上之獨立性，原處分機關未會同建築管理機關現地勘查使用狀況審認系爭屋突屬專有部分，自有違誤云云。經查：

(一) 按登記機關受理建物測量申請案件，經審查有代理人之代理權有欠缺、申請書或應提出之文件與規定不符等情形者，應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；經審查申請人有屆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；申請建物第一次測量，應檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理；申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件；地籍測量實施規則第 213 條第 3 款、第 265 條第 1 項第 1 款、第 2 款、第 268 條、第 279 條第 1 項及土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款定有明文。

(二) 查本件訴願人系爭申請經原處分機關審認訴願人所附買賣契約書所載屋頂突出物範圍不明等，乃以 113 年 5 月 17 日補正通知書通知訴願人依限補正，訴願人雖至原處分機關辦理補正，惟所附圖說未蓋有起造人印章亦非建築管理

機關所核發，原處分機關無從得知該圖說來源及確認圖說範圍是否即為買賣時移轉範圍，此有 113 年 4 月 3 日申請書、訴願人補正資料等影本在卷可憑。是原處分機關審認訴願人未照補正事項完全補正，以原處分駁回系爭申請，並無違誤。

(三) 復查原處分機關以 113 年 7 月 26 日北市土地測字第 1137010844 號函所附訴願答辯書理由三陳明，原處分機關於 67 年間辦理建物第一次測量時之建物成果圖未繪製系爭建物之平面圖；又依建管處提供之竣工平面圖所示，該建物屋頂突出物面積大於訴願人主張範圍，亦無從得知訴願人所主張移轉時系爭建物之範圍究竟坐落於該棟建築物何處，僅憑訴願人依竣工圖上標註尺寸計算出面積與原先登記面積相符即推定該範圍為移轉之範圍似有不當；另查現今該棟建物區分所有權人已非移轉人○○公司，建管處亦查復系爭建物屬共用或專用部分並無資料可稽。爰據以審認訴願人應依地籍測量實施規則第 279 條規定提供相關圖說資料以佐證於 83 年移轉予訴願人之屋頂突出物範圍及位置，並依前揭規定通知補正，自屬有據。又依卷附原處分機關 113 年 4 月 23 日通知單及建管處 113 年 5 月 9 日函等影本所示，原處分機關既已依內政部 101 年 9 月 20 日令釋意旨，通知建管處辦理現場會勘，並經建管處查詢回復說明該處無資料可稽等；則原處分機關就此通知訴願人補正，即非無憑。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 條規定所為駁回系爭申請之原處分，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 連 堂 凱 (公出)  
委員 張 慕 貞 (代行)  
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  
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）