

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

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 7 月 29 日安測駁字第 000064 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為本市大安區○○街○○巷○○號（領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照）所有權人，於民國（下同）113 年 6 月 25 日委託代理人○○○（下稱○君）檢附使用執照存根、竣工平面圖等資料正（影）本，以原處分機關收件大安建字第 019050 號建物測量申請書，就本市大安區○○街○○巷○○號之地下室部分（下稱系爭建物）申辦建物第一次測量（下稱系爭申請案），經原處分機關審認本案有待補正事項，乃以 113 年 7 月 1 日安測補字第 000129 號補正通知書（下稱補正通知書）載明：「……請補正事項：一、申請書建物略圖、主要用途欄位未填寫（地籍測量實施規則第 265 條）。二、補繳建物測量費 1,200 元整（土地複丈費及建築改良物測量費之收費標準）。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、本建物為公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，地下室屬共有或專有部分尚未明確規範，請繳納建物測量費 500 元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（內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令）。……」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 7 月 1 日送達。另為確認系爭建物使用現況與竣工平面圖是否相符及依民法等相關規定審認為共有部分或專有部分，原處分機關以 113 年 7 月 1 日北市大地測字第 1137009606 號會勘通知單（下稱會勘通知單）通知臺北市建築管理工程處（下稱建管處）及訴願人之代理人○君於 113 年 7 月 10 日辦理現場會勘。嗣訴願人於 113 年 7 月 1 日補正繳納建物測量費，原處分機關於 113 年 7 月 10 日辦理現場會勘並作成會勘紀錄記載略以：「……結論：與會單位現場無法認定地下室為一樓專有部分。」並由○君簽名確認在案。案經原處分機關審認經會勘結論無法認系爭建物為 1 樓專有部分，且訴願人未能於補正期間提

供其他證明文件，逾期未依補正事項為完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 113 年 7 月 29 日安測駁字第 000064 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於 113 年 8 月 2 日送達，訴願人不服，於 113 年 8 月 15 日向本府提起訴願，9 月 6 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 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、第 4 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。……四、未依規定繳納建物測量費。」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（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：訴願人依法如期將補正事項全部補正完竣，原處分機關始會依原排定測量日期到現場測量，但卻以訴願人逾期 15 日未補正而駁回，系爭申請案如無其他應補正事項，原處分機關應撤銷原處分並續行辦理後續測量事宜准予登記；本件直至 113 年 8 月 19 日始收到原處分機關 113 年 8 月 15 日發文檢送之會勘紀錄，原處分機關違反正當行政程序。

三、查系爭申請案有如事實欄所述應補正事項，經原處分機關以 113 年 7 月 1 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 7 月 1 日送達，惟訴願人未依補正事項完全補正，有 113 年 6 月 25 日申請書、113 年 7 月 1 日補正通知書及送達證明、113 年 7 月 1 日會勘通知單、113 年 7 月 10 日會勘紀錄等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張依法如期將補正事項全部補正完竣，原處分機關始會依原排定測量日期到現場測量，卻以其逾期 15 日未補正而駁回，系爭申請案如無其他應補正事項，原處分機關應撤銷原處分並續行辦理後續測量事宜准予登記；本件直至 113 年 8 月 19 日始收到原處分機關 113 年 8 月 15 日發文檢送之會勘紀錄，原處分機關違反正當行政程序云云。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，其主管機關備查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；登記機關受理建物測量申請案件，經審查有申請書或應提出之文件與規定不符、未依規定繳納建物測量費等情形者，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；揆諸土地登記規則第 79 條第 1 項第 3 款、第 2 項及地籍測量

實施規則第 213 條第 3 款、第 265 條第 1 項第 2 款、第 4 款、第 268 條、第 279 條第 1 項規定自明。次按鑑於 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，地政機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時，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，揆諸內政部 101 年 9 月 20 日令釋意旨自明。

- (二) 查系爭建物屬 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，依卷附 XX 使字第 XXXX 號使用執照存根影本所示，建築物概要欄記載略以：「……防空避難……地下 30.5M<sup>2</sup>」，該使用執照所附之竣工平面圖影本記載略以：「……面積計算……建築面積……地下室……30.5M<sup>2</sup>……」並未記載系爭建物為專有或共用，因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，原處分機關爰以 113 年 7 月 1 日補正通知書通知訴願人依限釐清補正，並依前開內政部令釋，以 113 年 7 月 1 日會勘通知單通知訴願人之代理人○君、建管處於 113 年 7 月 10 日辦理現場會勘，以確認系爭建物使用現況與究屬共有部分或專有部分，惟經會勘結論為現場無法認定地下室為 1 樓專有部分，此有原處分機關 113 年 7 月 1 日補正通知書、113 年 7 月 10 日會勘紀錄影本在卷可憑。則原處分機關審認依會勘結論系爭建物無法認定為 1 樓專有部分，且訴願人未能於補正期間提供其他證明文件證明系爭建物為 1 樓專有部分，逾期未依補正事項為完全補正，乃以原處分駁回系爭申請案，並無違誤。
- (三) 復查依原處分機關業以 113 年 9 月 16 日北市大地測字第 1137012874 號函所附補充答辯書理由二說明略以，原處分機關前以 113 年 7 月 10 日北市大地測字第 1137010121 號函檢送會勘紀錄，因該函未完成送達程序，爰另以 113 年 8 月 15 日北市大地測字第 1137011698 號函重新檢送會勘紀錄，且 113 年 7 月 10 日會勘時，原處分機關已當場作成會勘結論並告知訴願人之代理人○君。則訴願人既於 113 年 7 月 1 日收到補正通知書，並業於 113 年 7 月 10 日知悉會勘結論，惟仍未於補正期間提出其他證明文件，就系爭建物為 1 樓專有部分予以釐清，原處分機關以訴願人逾期未依補正事項為完全補正，駁回其申請，自屬有據，並無訴願人所稱違反正當行政程序情事。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 連 堂 凱  
委員 張 慕 貞  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 113 年 11 月 29 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）