

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 114 年 2 月 4 日建測駁字第 000006 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、本市大同區○○○路○○段○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照（下稱系爭使用執照），為 4 層 1 棟之建築物，系爭建物 1 樓於民國（下同）65 年 11 月 24 日辦竣所有權第一次登記，所有權人為案外人即系爭建物起造人○○○○。訴願人於 98 年 6 月 4 日因遺囑繼承登記為系爭建物 1 樓（門牌：本市大同區○○○路○○段○○巷○○號，總面積：154.68 平方公尺）所有權人，其於 99 年 3 月 11 日辦理系爭建物 1 樓分割（分割後總面積：96.42 平方公尺），分割後新增之建物門牌為本市大同區○○○路○○段○○巷○○號（總面積：58.26 平方公尺）。訴願人於 113 年 12 月 11 日委託代理人即本件訴願代理人檢附系爭使用執照存根、竣工平面圖、系爭建物起造人○○○○遺囑等影本資料，以原處分機關收件大同建字第 0 08830 號建物測量及標示變更登記申請書，申請就系爭建物地下室辦理建物第一次測量（下稱系爭申請案）。原處分機關為確認系爭建物地下室與竣工平面圖是否相符及審認其究為共有或專有部分，以 113 年 12 月 17 日北市建地測字第 1137017682 號會勘通知單通知臺北市建築管理工程處（下稱建管處）及訴願代理人辦理現場會勘，並於 114 年 1 月 7 日辦理現場會勘作成會勘紀錄表記載略以：「……會勘結果經邀集本市建築管理工程處會同現勘，其現況與竣工圖說不符，且使用執照所載地下室用途為防空避難室，又地下室平面圖說未標示專有部分，該地下室權屬應由全體起造人協議，或檢附現全體區分所有權人協議書，並切結地下室非屬共有部分，本所將依規定請申請人釐清。」原處分機關爰以 114 年 1 月 8 日北市建地測字第 1147000517 號函檢送 114 年 1 月 7 日會勘紀錄表予訴願代理人。

二、嗣原處分機關審認系爭申請案有待補正事項，乃以 114 年 1 月 9 日建測補

字第 000003 號補正通知書（下稱補正通知書）載明：「……請補正事項：一、經邀集本市建築管理工程處會同現勘，其現況與竣工圖說不符，請釐清。（101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號）二、使用執照所載地下室用途為防空避難室，又地下室平面圖說未標示專有部分，該地下室權屬應由全體起造人協議，或檢附現全體區分所有權人協議書，並切結地下室非屬共有部分。（土地登記規則第 79 條、地籍測量實施規則第 279 條）三、請補繳建物測量費。（地籍測量實施規則第 265 條）四、申請書請補繪建物略圖。（地籍測量實施規則第 265 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 114 年 1 月 13 日送達。惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 114 年 2 月 4 日建測駁字第 000006 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於 114 年 2 月 6 日送達，訴願人不服，於 114 年 3 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 29 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

- 一、本件訴願書雖未記載不服之行政處分書文號，惟記載：「……為建物補辦第一次登記，不服建成地政駁回處分……」並檢附原處分影本，揆其真意，訴願人應係不服原處分，合先敘明。
- 二、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、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，應檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 點規定：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部中華民國八十年九月十八日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。」

內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函釋（下稱 89 年 3 月 20 日函釋）：「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)

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。……。」

三、本件訴願及補充理由略以：被繼承人○○○○於 64 年建造完成系爭建物，取得系爭使用執照，僅登記 1、2、3、4 樓，1 樓內通地下防空避難室，因疏忽未辦第一次登記，但臺北市稅捐稽徵處自始將地下室併入 1 樓課徵房屋稅，有房屋稅籍證明為證；原處分機關卻表示需經樓上所有權人出具非屬共有部分同意書。地下室為防空避難室，出入口在 1 樓室內，其他樓層無法自由出入，要求其他樓層所有權人出具同意書乃強人所難，請求撤銷原處分。

四、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 114 年 1 月 9 日補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人逾期未補正，有原處分機關 114 年 1 月 7 日會勘紀錄表、114 年 1 月 9 日補正通知書及送達資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張被繼承人○○○○於 64 年建造完成系爭建物，取得系爭使用執照，僅登記 1、2、3、4 樓，1 樓內通地下防空避難室，因疏忽未辦第一次登記，但臺北市稅捐稽徵處自始將地下室併入 1 樓課徵房屋稅，有房屋稅籍證明為證，原處分機關卻表示需經樓上所有權人出具非屬共有部分同意書；地下室為防空避難室，出入口在 1 樓室內，其他樓層無法自由出入，要求其他樓層所有權人出具同意書乃強人所難云云：

(一) 按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；申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件；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，經審查有應提出之文件與規定不符情形，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 4 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 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) 査系爭建物屬 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，本件系爭申請案申請將系爭建物地下室補測為系爭建物 1 樓（分割後門牌：本市大同區○○○路○○段○○巷○○號）之專有部分，惟依卷附系爭使用執照存根及竣工平面圖影本內容，並未記載系爭建物地下室為專有或共用，且原處分機關依訴願人檢附系爭建物起造人○○○○遺囑影本，未提及系爭建物地下室分配為專有或共用，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，爰依內政部 101 年 9 月 20 日令釋，於 114 年 1 月 7 日會同訴願代理人、建管處辦理現場會勘，以釐清系爭建物地下室與竣工平面圖是否相符及審認其究為共有或專有部分。惟經會勘結果，系爭建物地下室現況與竣工圖說不符，又使用執照所載地下室用途為防空避難室，地下室平面圖說未標示專有部分，權屬應由全體起造人協議，或檢附現全體區分所有權人協議書，並切結地下室非屬共有部分；是原處分機關乃以 114 年 1 月 9 日補正通知書通知訴願人依限釐清補正，此並有系爭使用執照存根、竣工平面圖、系爭建物起造人○○○○遺囑、原處分機關 114 年 1 月 7 日會勘紀錄表、114 年 1 月 9 日補正通知書等影本在卷可憑。原處分機關審認依會勘結果系爭建物地下室無法認定為系爭建物 1 樓專有部分，且訴願人逾期未依補正事項補正，乃以原處分駁回系爭申請案，並無違誤。

(三) 次查卷附訴願人檢附之本市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書影本所示，雖載有「… …納稅義務人姓名○○○……持分比率 100000 / 100000 … …房屋坐落臺北市大同區 … … ○○○路○○段○○巷○○號○○樓 … … 層次- 1 … …面積（平方公尺）43.00 … … 層次 1 … …面積（平方公尺）82.00 … …」惟查該證明書之備註欄明確記載「一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。……」可知該證明書並非作為產權證明之用，則訴願人以此作為系爭建物地下室非屬共有部分之證明文件，尚難據此對其為有利之認定

。復據原處分機關訴願答辯書陳明略以，竣工平面圖繪有鐵爬梯，現場該位置並無鐵爬梯或出入口，經建管處會勘出席人員會勘意見表示與圖說不相符，共專有部分需由同棟區分所有權人協議；又系爭建物地下室係防空避難室，地下層依法附建防空避難設備應為共有部分，有提供作避難之義務，未經其他區分所有權人之協議，逕行認為非屬公用性質，尚有疑義；再查依系爭建物起造人○○○○遺囑影本所示，並未提及系爭建物地下室之分配，依該遺囑內容記載「……三、本遺囑未交代財產由○○繼承……」等，尚難認定訴願人取得系爭建物地下室之所有權。是本件依系爭使用執照、竣工平面圖等相關資料，既未記載或標示該地下室之權屬，訴願人亦未提具系爭建物區分所有權人協議書，並切結地下室非屬共有部分等文件，自無從依地下室出入口在 1 樓室內及其他樓層無法自由出入等，即認定地下室為系爭建物 1 樓之專有部分。訴願主張，尚難採憑。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案之原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 5 月 12 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）