

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 臺北市大安地政事務所

訴願人因時效取得所有權登記事件，不服原處分機關民國 114 年 3 月 20 日安登駁字第 900053 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、本市大安區○○○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），為地上 4 層 1 棟 8 戶之建築物，起造人為案外人○○○等 5 人，系爭建物 1 樓至 4 樓（共 8 戶）於民國（下同）63 年間辦竣建物所有權第一次登記。訴願人於 81 年間因買賣登記為系爭建物○○號○○樓建物所有權人，嗣於 113 年 5 月 24 日以原處分機關收件大安建字第 014990 號建物測量申請書，申請就系爭建物地下室辦理建物第一次測量（下稱 113 年 5 月 24 日申請案）。案經原處分機關審認 113 年 5 月 24 日申請案尚有待補正事項，乃以 113 年 6 月 28 日安測補字第 000126 號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 6 月 28 日送達，惟訴願人逾期未完全補正，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 113 年 7 月 29 日安測駁字第 000065 號駁回通知書駁回 113 年 5 月 24 日申請案。訴願人不服，向本府提出訴願，經本府以 113 年 12 月 25 日府訴二字第 1136084934 號訴願決定：「訴願駁回。」

二、嗣訴願人委託代理人○○○（下稱○君）檢具登記清冊、身分證件影本等文件，以原處分機關 114 年 1 月 24 日收件大安字第 009090 號土地登記申請書，就系爭建物地下室申請時效取得所有權登記（下稱系爭申請案），經原處分機關審查後，認系爭申請案有待補正事項，乃以 114 年 2 月 25 日安登補字第 9 00155 號補正通知書（下稱 114 年 2 月 25 日補正通知書）載明：「……三、補正事項 1. 查本案欲登記之地下室係防空避難室，前因申請第一次測量為○

○○路○○段○○巷○○號建物之專有部分，業經訴願駁回在案，因本案無法認定地下室為一樓專有部分，故無從主張時效取得申請登記為專用，請依土地登記規則第 79 條規定提出相關證明文件。（土地登記規則第 56、79 條）2. 案附登記申請書第 2、4、6 欄請依實填明，補正後並請於增刪處用印。（內政部訂頒『土地登記申請書』填寫說明）3. 案附登記清冊請刪除土地資料、第 10 欄面積變更處請依實填寫，以上補正後請於刪改處認章。（內政部訂頒『登記清冊』填寫說明）4. 本案補登建物面積確認後，請按建物權利價值千分之二繳納登記費。（土地法第 65 條、土地登記規則第 84 條）5. 本案請繳納書狀費新臺幣 80 元。（土地法第 67 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條）……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回，114 年 2 月 25 日補正通知書於 114 年 3 月 3 日送達訴願人。

三、復經○君代理訴願人以 114 年 3 月 14 日說明函致原處分機關略以：「……

一、補正事項 1. 部分：1、本案地下室前經申請第一次測量，貴所已至現場丈量，並經市府建管單位勘查認定與竣工平面圖相符，惟貴所未依內政部 101 年 9 月 20 日台內地字第 1010303637 號令審認究為共有部分或專有部分。2、本地下室惟一出入樓梯在一樓室內（即內梯），並無通往公共空間（公共樓梯間）之出入口，且使用一樓之電力設施，故實質上屬專有部分而非屬共有部分至為明確。3、地下室如係防空避難室，並無規定不得登記為私有或專有，僅課以遇戰爭空襲時須開放供他人緊急避難使用之責。4、本次申請地下室時效取得登記，已檢具四鄰證明、印鑑證明、身份證明文件、切結書等文件，懇請貴所就『時效取得』實體進行審查。……」經原處分機關審認訴願人逾期未依 114 年 2 月 25 日補正通知書補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 114 年 3 月 20 日安登駁字第 900053 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於 114 年 3 月 24 日送達，訴願人不服，於 114 年 4 月 16 日經由原處分機關向本府提起訴願，114 年 5 月 12 日補正訴願程式，114 年 7 月 15 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條規定：「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」

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。」

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 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，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、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。四、未依規定繳納登記規費。」第 57 條第 1 項規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」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……及建物測量成果圖……。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 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」第 118 條第 1 項規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」

時效取得地上權登記審查要點第 1 點規定：「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百十八條辦理。」第 16 點規定：「第一點……之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」

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 071337 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。……。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關未說明訴願人 114 年 3 月 14 日所提出之說明函及補正資料有何不符或仍需補正之處，違反行政處分明確性原則；請撤銷原處分。

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 114 年 2 月 25 日補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人逾期未照補正事項完全補正，有 114 年 2 月 25 日補正通知書及送達資料等影本在卷可

稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未說明其 114 年 3 月 14 日所提出之說明函及補正資料有何不符或仍需補正之處，違反行政處分明確性原則云云：

- (一) 按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；申請建物所有權第一次登記時，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；申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；申請時效取得所有權登記，應符合民法有關時效取得之規定，並就相關法定要件是否已具備提出相關事證，俾供該管地政機關審查；為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款、第 78 條、第 79 條、第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 16 點所明定。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) 查本件訴願人委由○君於 114 年 1 月 24 日向原處分機關申辦糾爭建物地下室時效取得所有權登記，經原處分機關審認糾爭建物領有糾爭使用執照，起造人為案外人○○○等 5 人，惟糾爭使用執照未載明糾爭建物地下室分配予 5 名起造人中之何人，使用執照及竣工平面圖說未明確標示該地下室屬共有或專有性質，糾爭申請案有應釐清補正之情形，乃以 114 年 2 月 25 日補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正提出土地登記規則第 79 條規定之相關證明文件等；嗣○君於 114 年 3 月 3 日至原處分機關領取 114 年 2 月 25 日補正通知書，並以 114 年 3 月 14 日說明函致原處分機關，主張糾爭建物地下室屬專有部分而非共有部分，惟仍未檢附土地登記規則第 79 條規定之證明文件，有 114 年 2 月 25 日補正通知書、114 年 3 月 14 日說明函等影本附卷可稽。則原處分機關審認訴願人未能於補正期間提供糾爭建物地下室為 24 號 1 樓專有部分之證明文件，逾期未依 114 年 2

月 25 日補正通知書補正事項完全補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回系爭申請案，並無違誤。

(三) 復查原處分業於「駁回說明」欄載明：「一、駁回理由：依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定（逾期未補正），予以駁回。二、說明：本案業經本所以 114 年安登補字第 900155 號補正通知書通知補正（補正事項詳如原補正通知書），惟已逾 15 日尚未補正。……」已足使訴願人明瞭補正事項及法律依據，符合行政程序法第 5 條及第 96 條第 1 項第 2 款規定；再查原處分機關 114 年 5 月 6 日北市大地登字第 1147004553 號函檢送之訴願答辯書理由三略以：「……系爭建物……使用執照未載明地下室分配予 5 名起造人中之何人、使用執照及竣工平面圖說未明確標示該地下室屬共有或專有性質……訴願人僅於 114 年 3 月 14 日說明函自行主張其為專有，尚無法據以審認是否為其專有……申請建物所有權第一次登記皆須經完成建物第一次測量，系爭登記案因未能完成建物第一次測量且未檢附土地登記規則所定文件，自無法據以登記……」可知原處分機關係因訴願人逾期未依 114 年 2 月 25 日補正通知書補正事項補正系爭建物地下室屬專有部分之證明文件，且該地下室尚未完成建物第一次測量，始駁回所請，是原處分尚無違反明確性原則或理由不備之違法。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。

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 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 8 月 26 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）

