

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因更正土地登記事件，不服原處分機關八十七年三月九日北市大地一字第八七六〇二二二〇〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於七十五年間向案外人〇〇〇承買坐落本市〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓建物，系爭建物第〇〇層至第〇〇層係經本府工務局發給六十五年八月十二日使字第 XXXX 號使用執照，並於六十六年間完成建物所有權第一次登記（建號：本市〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇號），惟其共同使用部分地下層則未同時辦理登記。
- 二、嗣經系爭建物第〇〇層至第〇〇層之所有權人〇〇〇等五人檢具切結書等有關證件，於八十二年十二月三日以大安字第四〇九〇一號登記申請書辦理建物地下層登記為〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇及〇〇建號共同使用部分，經原處分機關八十三年一月五日完成登記，並編為建號 XX 號。訴願人獲悉上情後，遂於八十七年三月四日向原處分機關陳情，請原處分機關更正系爭建物地下層所有權登記為訴願人所有，經原處分機關以八十七年三月九日北市大地一字第八七六〇二二二〇〇〇號函復訴願人略以：「...前揭建物... XXX 建號為同段 XXX、XXX、XXX、XXX、XXX、XXX 建號之共同使用部分，本所係依.....使用執照及內政部七十一年十月二十日臺內地字第一〇一九八五號函會商結論六，經〇〇〇等五人切結共同使用部分係按各層面積佔總面積比例分配（各持分六分之一）將來如其他區分所有人證明該登記之持分與該權利範圍不符同意更正之切結書，並經.....公告.....期滿無人異議後依法完成登記，...臺端如認為共同使用部分持分範圍有誤，請依內政部函示檢具該登記之持分及某（其）權利範圍不符之證明文件會同共有人至本所辦理更正登記，以維臺端權益。」惟訴願人不服，於八十七年三月十八日向本府提起訴願，八十七年五月二十六日、六月二十五日、七月九日、七月十三日、八月六日、九月十七日、十一月二十六日及八十八年一月五日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按土地登記規則第七十三條規定：「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。有左列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之左列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。前項建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」第七十六條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」第一百二十二條第一項規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。」

司法院釋字第三四九號解釋：「最高法院四十八年度臺上字第一〇六五號判例，認為『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。……」

內政部七十一年十月二十日臺內地字第一〇一九八五號函釋：「案經本部邀集法務部及省市地政處等有關單位會商，獲致結論如下，請照會商結論辦理。……五、共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比（例）訂之。六、區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一)系爭建物係訴願人於七十五年間向出賣人○○○承買並約定地下室之使用權及所有權歸屬訴願人，且地下層之電力係由○○樓接配，訴願人取得○○樓及地下層之房地價金並高於其他樓層，屬於合法買賣取得所有權。系爭建物依建造執照之原設計藍圖及使用執照，該地下室用途固登載為防空避難室，然尚非法定防空避難室，且該地下室設有兩個出入口：一為獨立出入口，自一樓建物所有權人所有之平臺，直接以階梯式樓梯通往地

面層，專供地面一層建物所有權人出入地下室之用，並於出入口處設有防火鐵捲門，另一則在○○樓樓梯間，供大樓住戶臨時性防空避難使用，自建築完成開始，即由○○樓建物所有權人占有、使用、收益，從無共同使用之事實與用途。

- (二)原處分機關於八十二年十二月三日竟將系爭建物地下層編為○○建號，並登記為 XXX、XXX、XXX、XXX、XXX 建號之共同使用部分，且區分所有建物申請登記，自應檢具全體起造人分配協議書，原處分機關未依照修正前之土地登記規則第七十條規定辦理，嚴重損害訴願人取得使用權及所有權之權益。又地下室專用權之消滅，原則上非經專用權人同意，區分所有人不得逕依集會決議或變更規約之方式使之消滅，此乃為保障專用權人法律地位，以維護交易安全所為之解釋。故公寓大廈管理條例施行前已建造之公寓大廈，如有約定專用權，依該條例第四十三條第二項規定，得不受第七條所列各款之限制，本於舉重明輕之法理，其他專用權之規定，亦應承認其繼續有效，以維既有的法律秩序。
- (三)系爭建物平面圖係於原處分機關（八二）大地二字第一一〇二號列為共同使用，地下層作為防空避難室，所測量成果之面積一八一．九二平方公尺，與建築物使用執照之面積一七七．二三平方公尺不符，益徵地政機關竟就逾請求權時效而准許登記，影響訴願人權益甚鉅。再者○○○係於八十二年一月七日拍賣取得及○○○係於八十二年五月二十七日買賣取得，顯然當時買賣之標的物均無系爭建物之建號，何以有該所有權持分，另○○○、○○○，亦非起造人，焉有地下層所有權之理？而○○○○係於八十三年四月六日買賣取得，雖登記共同使用部分持分為六分之一，惟突一、突二係屬共有外，餘均非共同使用部分，縱使訴願人或原出賣人，甚至起造人未曾辦理地下層所有權第一次登記，殊基於該用途為防空避難室，於必要時始得啟用，藉為公共避難使用，平時均歸○○樓管有，況系爭建物係於六十四年興建，當時地政登記相關規定亦無需登記之規定，原處分機關援引內政部七十一年十月二十日臺內地字一〇一九八五號函准許將系爭建物登記為其他人共有，不無爭議。
- (四)系爭建物訴願人與前手○○○之買賣契約書載明○○樓擁有地下室使用權，這是原始起造人協議留下之最好證明，又電力公司函亦可證明○○樓及地下室之用電一直都合併共用電表，另竣工圖原設計之地下室出入口係由○○樓平臺進入，在在顯示○○樓及地下室從原始起造就合併使用。
- (五)建物應依修正前土地登記規則第六十九條至第七十一條（修正後第七十三條至第七十四條）規定申請登記，原處分機關竟依據第七十二條（修正後第七十五條）規定予以審查並核准，足徵原處分機關未依修正前第七十三條（修正後第七十六條）規定辦理，現將系爭建物登記為共有，屬於錯誤之登記，自應依據修正前第一百二十一條（修正後第一百二十二條）規定更正登記。

- 三、卷查本案系爭建物地下室依本府工務局所核發之 XX 使字 XXXX 號使用執照記載，用途為「防空避難室」，其權屬未作分配，原起造人亦未就系爭建物分配協議其權屬，且未由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明，依前揭土地登記規則第七十六條規定意旨，該地下層應屬共同使用部分，故系爭建物第○○層至第○○層之所有權人○○○等五人以系爭建物○○層為共同使用部分，依前揭內政部七十年十月二十日臺內地字第一〇一九八五號函會商結論六規定，檢具系爭建物移轉契約書、稅籍資料、切結共同使用部分係按各層面積佔總面積比例分配（各持分六分之一），將來如其他區分所有人證明該登記之持分與該權利範圍不同意更正之切結書、建物測量成果圖、竣工圖等證明文件申請辦理第一次登記，原處分機關經公告期滿無人異議後予以核准，應屬有據。
- 四、訴願人雖主張渠承買系爭建物○○樓時房地價高於其他樓層，即是約定地下室之使用權及所有權歸屬訴願人，且地下層電力係由○○樓接配可資證明乙節，查系爭地下層應屬共同使用部分已如前述，且系爭建物係在實施建築管理後所建造，其權屬應依使用執照之記載，縱無記載，亦須經全體起造人協議，而非依電力公司之證明，或由訴願人與前手周由美之買賣契約書載有使用權即可排除共同使用之事實，此業經首揭司法院釋字第三四九號解釋釋明，況擁有使用權未必即有所有權，尚難因訴願人購買系爭建物之房價較其他樓層高，據以推翻系爭建物為共同使用之事實。
- 五、次查訴願人雖主張渠系爭地下層之專用權應依公寓大廈管理條例第四十三條規定，不受同條例第七條「不得為約定專用部分之限制」乙節，惟本件既已認定系爭地下層應屬同樓層所共有，而非屬訴願人之專用部分，自無得否適用公寓大廈管理條例第四十三條規定之情事，訴願人上述各節主張，顯有誤解，不足採據。
- 六、是以原處分機關依○○○等人之申請，將系爭地下層登記為共同使用部分，既無錯誤或有所遺漏，則訴願人請求原處分機關將系爭地下層所有權更正回復原狀，原處分機關以訴願人仍應檢具原始起造人協議書，身分證明文件及印鑑證明或檢具該登記之持分及其權利範圍不符之證明依前揭內政部函釋會同共有人辦理更正或循司法途徑檢具判決書單獨辦理為由予以否准，揆諸首揭規定，原處分自無不合，應予維持。
- 七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 三 月 十 六 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）