

訴 願 人 〇〇〇
〇〇〇

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因請求更正建物主要用途及塗銷產權專用登記事件，不服原處分機關八十七年十二月十七日北市中地二字第八七六一九一〇二〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人以八十七年十二月八日函以本市〇〇〇路〇〇號建物（建號二五三三）應為公用樓梯出入口之門廳，且應屬全體起造人共同使用之部分為由，向原處分機關請求將系爭建物登記之主要用途由「商業用」更正為「公用樓梯」，並塗銷其產權專用之登記。案經原處分機關查以系爭建物登記之所有權人為案外人〇〇〇與〇〇〇二人，登記之主要用途於電腦登記建檔前為「店舖」，建檔後經歸類為「商業用」，其建物測量成果圖則無用途記載。復經調閱本件建物所有權第一次登記申請案，查得系爭建物係案外人〇〇〇、〇〇〇二人於七十一年間檢附臺北市政府工務局七十一年五月三十一日核發之使字第XXXX號使用執照、使用執照申請書及竣工圖等證明文件，向原處分機關申請辦理測量及登記。依該使用執照所載第一層建物之用途為店舖、竣工圖標明門牌為〇〇〇路〇〇號、起造人為〇〇〇四分之三、〇〇〇四分之一，其登記申請之門牌、用途與使用執照所載皆相符，產權清楚並無不得測量及登記為區分所有之情形，且該建物業經依法公告確定後登記為〇〇〇及〇〇〇二人共有，原〇〇〇之持分部分嗣後則因拍賣移轉予〇〇〇等事實。原處分機關因認系爭建物登記案並無登記錯誤情事，乃以八十七年十二月十七日北市中地二字第八七六一九一〇二〇〇號函復否准訴願人所請。訴願人不服，於八十八年一月二十一日向本府提起訴願，八十八年三月二日、五月二十一日及十月四日分別補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件訴願人提起訴願日期（八十八年一月二十一日）距原處分機關八十七年十二月十七日北市中地二字第八七六一九一〇二〇〇號函之發文日已逾三十日，惟原處分機關未查明該函之送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按規定：「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。……」

行為時臺北市政府七十年六月十二日府地一字第二一八五八號函修訂實施之臺北市全面實施建築改良物所有權第一次登記僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業方案規定：

「……丙、作業方法：一、地政事務所作業事項……地政事務所應就使用執照內獨立之各棟建物最大投影位置予以勘測，確定基地號、位置、門牌後繪製位置圖，並按所有人繪明之權利範圍轉繪平面圖，計算面積後發給建物平面位置圖成果表。……」

臺北市政府地政處七十六年六月十日北市地一字第二二八〇二號函釋：「查『一、建築物用途記載以使用執照為準。二、如執照與圖樣註明有出入時仍請依使用執照上所註明用途為準逕行辦理。』前經本處簽准本府工務局建管處六十六年五月六日箋覆，並以同年月十日北市地一字第九八七六號函規定有案……」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一)揆之臺北市政府工務局核發之 使字第 XXXX 號使用執照平面圖，系爭建物明明註記為「公用樓梯」且無「店舖」之記載，又由使用執照上〇〇樓各區分均有註記為店舖，惟獨該〇〇〇路〇〇號部分沒有註記「店舖」，僅繪有迴旋樓梯圖形，原處分機關竟加以誤認並予登記為店舖，已有違法。〇〇號〇〇樓不是店舖，係為〇〇號地下室通往〇〇號之公用樓梯及出入口之門廳，依法令應登記為全體區分所有權人共有。
- (二)原處分機關援引臺北市政府地政處七十六年六月十日北市地一字第二二八〇二號函釋，建築物用途記載以使用執照為準，如執照與圖樣有出入時，仍請依使用執照上註明用途為準逕行辦理乙節，訴願人亦引用之。惟查該使用執照上第一層部分之〇〇〇路〇〇號、〇〇號及〇〇號經記載為店舖；〇〇號沒有註記但畫有樓梯，應為公用樓梯之出入口；本大樓門廳亦無記載店舖，只畫有電梯及樓梯甲；〇〇、〇〇號均註明店舖。〇〇街〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇號均有註明店舖，其餘樓梯電梯圖形均登記為公共設施。是本件〇〇號原供樓梯及其出入口使用而不是店舖，此有使用執照可供證明。
- (三)查系爭〇〇號〇〇樓及〇〇號地下餐廳於七十一年申辦登記時為〇〇〇所有，為何當時〇〇〇、〇〇〇在申辦登記時要立切結書，切結其室內通往地下室之門路願遵有關法規維持暢通？顯見〇〇號一樓應為公共設施之公用樓梯，不得登記為私人所有，原處分機關准予以切結書登記私人所有，請撤銷原處分。再查該公共樓梯之門路，登記門號為〇〇〇路〇〇號，但訴願人之〇〇號門牌竟然在〇〇號之內，造成門牌內有門牌、門路可登記門牌之奇怪現象。
- (四)原處分機關答辯稱：「……又該戶有門牌編釘、有獨立出入之門戶、起造人分明，其申請登記為區分所有權並無違誤，案經公告亦無人提出異議後登記。……」乙節，門牌編釘可向中山戶政事務所查證，而〇〇號地下〇〇樓餐廳門牌係依據〇〇號出入口樓梯編釘，〇〇號為供〇〇號之樓梯出入口，應登記為公共設施，且應為全體住戶所公同共有。又〇〇號及〇〇號所有權原為同一人所有，公告時當然無人提出異議。

(五)本件公用樓梯被○○○封閉，經臺北市政府工務局建築管理處會勘認定「現場與核准圖不符，請依使用執照恢復原狀或依法申請辦理變更使用執照，以資適法.....」此有會勘紀錄表可證。原處分機關為店鋪之登記顯然與使用執照圖不符。

四、按系爭建物所有權第一次登記案，業經依法公告後登記確定在案，是原處分機關受理本件訴願人申請更正登記系爭建物之主要用途並塗銷其產權專用登記乙案，應以原申請登記案有無發現登記錯誤或遺漏之情形為斷。次按訴願人對原處分機關援引臺北市政府地政處七十六年六月十日北市地一字第二二八〇二號函釋，有關「建築物用途記載以使用執照為準，如執照與圖樣有出入時，仍請依使用執照上註明用途為準」之見解乙節並無爭執，且同時主張該使用執照平面圖上已註記系爭建物之用途為公用樓梯，且畫有樓梯圖形及未註記為店鋪等事實。是本案之爭點，乃在於系爭建物之主要用途，於臺北市政府工務局七十一年五月三十一日核發之71使字第XXXX號使用執照上究為如何之記載。

五、卷查上開使用執照之建築物概要乙欄，其中建築要項及各層用途各記載為：「第一層—店鋪」；而使用執照附表，則載有：臺北市○○○路「○○號地下」、「○○號」....等門牌號碼，此有上開使用執照及其附表影本各乙份附卷可稽。由上開文件觀之，使用執照所載：各層用途「第一層—店鋪」，應係指使用執照附表所載各門牌號碼○○樓之用途為店鋪之意，是則系爭「○○號○○樓」建物之主要用途為店鋪之事實，應無疑義。又依原登記案所附變更起造人申請名冊所載：○○號○○樓之起造人為○○○四分之三、○○○四分之一，此有上開變更起造人申請名冊影本乙份在卷可稽，是系爭○○號一樓之所有權乃屬個人區分所有而不屬該大樓之公共設施甚明。至訴願人主張該使用執照平面圖上已註記系爭建物之用途為公用樓梯，畫有樓梯圖形及未註記為店鋪，原處分機關准予○○○、○○○以切結書登記為私人所有及本件公用樓梯被封閉後，經會勘認定現場與核准圖不符，原處分機關為店鋪之登記顯然與使用執照圖不符等節，查依系爭建物使用執照竣工圖所示，並無註記系爭建物之用途為「公用樓梯」字樣，此有使用執照竣工圖乙份附卷可佐，是訴願人之主張應屬誤會。次查竣工圖所繪四〇七號戶內之樓梯，確為供通往相連之同棟○○號○○層餐廳之用，惟系爭○○號及○○號○○層建物，於申請建物所有權第一次登記案時，即列有不同之起造人，而經辦理登記確定後，即分屬各區分所有權人所有，二者彼此產權分明，故尚難遽即認定系爭建物之用途為「公用樓梯」；又原處分機關考量○○號及○○號地下一層建物之現況，為維護○○號○○層建物出入通路之正常，故請原申請人具結維持暢通之義務，亦無不當。

另依訴願人提供之上述會勘記錄表內容以觀，其所指現場與核准圖不符乙節，乃指○○號通往○○號○○層樓梯被封閉之情形與核准圖不符而言，尚非指○○號之登記用途與使用執照圖有所不符。綜上所述，訴願人之主張皆不足採。從而，本件原處分機關以原申請登記案並無登記錯誤情事，所為否准訴願人所請之處分，揆諸前揭規定，並無不合

，應予維持。

六、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

中 華 民 國 八 十 八 年 十 一 月 十 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）