

訴願人 ○○○ ○○○ ○○○ ○○○○
○○○ ○○○ ○○○ ○○○ ○○○
○○○ ○ ○ ○○○ ○ ○ ○○○
○○○ ○○○○
○○股份有限公司（代表人：○○○）
○○有限公司（代表人：○○○）
○○股份有限公司（代表人：○○○）
○○股份有限公司（代表人：○○）

訴願代表人 ○○○

代理 人 ○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因申辦建物第一次測量事件，不服原處分機關八十九年一月六日安建測字第二二二五號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等委託代理人○○於八十八年十一月三十日以原處分機關收件字號安建測字第二二二五號建物測量申請書，向原處分機關申辦本市○○○路○○段○○號地下層建物（基地坐落本市大安區○○段○○小段○○地號）第一次測量（補測地下室），經原處分機關就訴願人所附證明文件審查結果，認訴願人檢附證明文件不全及部分不符規定，乃以八十八年十二月十五日新測補字第二七〇號補正通知書載明：「.... 補正事項：一、檢附起造人協議書（地籍測量實施規則第二百七十九條）。二、檢附移轉契約書或其他證明文件（地籍測量實施規則第二百七十九條）。三、移轉契約書內門牌號與門牌證明不同請舉證、地下室防空避難室為全體起造人所有，非屬專有、停車場亦請與全體起造人共同申請。」通知訴願人○○及代理人○○於文到十五日內補正；因訴願人未於十五日內完成補正，原處分機關遂以八九年一月六日安建測字第二二二五號駁回通知書予以駁回。訴願人等不服，於八九年一月十三日向本府提起訴願，一月十九日補正訴願程式，二月八日檢附相關資料及補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按地籍測量實施規則第二百零七條第一項規定：「申請複丈時，應填具土地複丈申請書

，並檢附權利書狀或其他足資證明文件。」第二百十三條第三款規定：「地政事務所受理複丈案件，收件後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者。」第二百六十五條規定：「地政事務所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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、申請書或應提出之文件與規定不符者。…。」第二百六十八條規定：「第二百零九條、第二百十三條……之規定，於建物測量時，準用之。」第二百七十九條第一項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本，其有下列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本：一、區分所有建物，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、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第二百八十四條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用性質，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得單獨編列建號，予以測量。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點規定：「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同使用部分，如其屬八十年九月十八日臺內營字第八〇七一三三七號函釋前領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共同使用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第七十六條規定辦理建物所有權第一次登記。」

內政部八十年九月十八日臺內營字第八〇七一三三七號函釋：「……前經本部於八十年八月二十二日邀集法務部、經建會、省、市政府之地政、建管等相關單位共同研商，獲致結論如次：『依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第七十二條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：（一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。（二）前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第七十二條規定辦理。（三）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。』二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。」（土地登記規則第七十二條修正後為第七十五條）

八十七年七月二十一日臺內地字第八七〇七三八〇號函釋：「主旨：修正本部八十五年十一月十八日臺內地字第八五一〇九二六號函釋內容如說明二，請查照。說明：…二、按『申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明

文件，為土地登記規則第七十三條第一項第二款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記。』為本部上開函所明釋。惟現今社會覓保不易，且申辦建物所有權第一次登記，依法尚須公告十五天，俟公告期滿無人提出異議後，方可登記，若申請人未能提出建物毗鄰土地或房屋所有人之保證書時，為簡政便民，得由申請人自行切結原由憑以申辦，爰修正上開函釋後段為『……得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。』

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 按「申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」為地籍測量實施規則第二百七十九條第一項第二款及土地登記規則第七十三條第一項第二款均有明文，故申請人非必為起造人，「起造人協議書」亦非申請登記之必備資料，今原處分機關於補正通知書內強令訴願人「請與全體起造人共同申請」，即屬適用法令錯誤之違法。
- (二) 又訴願人查知本市○○○路○○段○○巷之「○○園」，其地下層建物係於七十一年僅由起造人之一即○○股份有限公司單獨申辦登記，並無「全體起造人共同申請」情事，原處分機關之補正處分顯違平等原則。
- (三) 次按「地下室所有權之歸屬應依物權法則決定，以出資建造人為原始取得人。……施工圖縱然約定地下室規劃防空避難室、停車場供全棟大廈住戶使用，亦與所有權之認定無關。縱依法令或建屋之本旨，地下室供樓上各住戶作為防空避難室、停車場使用，亦屬其使用權歸屬之問題，與其所有權誰屬無關。自難以其係一樓以上區分所有建物之公共設施，而認為當然屬於一樓以上房屋所有人共有。且地下室有電梯、樓梯通往一樓大門，並有通道供汽車出入，與外面相通，自得單獨為所有權之標的，尚非該大廈一樓以上區分所有建物之從物。」最高法院七十九年臺上字第一一四七號判決已明。查本市○○○路○○段○○號整棟建物（包括地下一層及地上十二層）之起造人為○○股份有限公司（以下簡稱○○公司），且地下層建物業於六十五年五月十一日經松山戶政事務所編釘門牌在案，有電梯、樓梯通往一樓大門，亦有通道供汽車出入，與外面相通，依前開最高法院判決之見解，○○公司即為前開建物之原始取得人，今○○公司既在辦理前開地下層建物所有權第一次登記前，即以出售前開地下層建物所有權持分之方式（二十等分），分別將之出售予訴願人等，故訴願人等向原處分機關申辦建物所有權第一次登記，即非法所不許。請撤銷原處分，准予訴願人辦理登記。

三、按申請建物第一次測量，申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為地

籍測量實施規則第二百七十九條第一項第二款所明定。查本件訴願人因非建物起造人，自應依上開規定，檢具移轉契約書或其他證明文件以憑辦理。惟查本件訴願人等申請建物第一次測量，部分訴願人檢附之買賣所有權移轉契約書或建物門牌與申請標的不符、或移轉權利範圍與其所述（即以持分方式）不符、甚或有部分訴願人檢附者為○○大樓車位使用權讓渡契約書，而部分無法檢具買賣所有權移轉契約書之訴願人，雖檢具切結書主張渠等係買受取得本市○○○路○○段○○號○○大樓地下室建物面積二十分之一（即停車位），惟查上開切結書不能據以證明渠等取得系爭建物基地之所有權，是以訴願人等檢附之上開文件核與前揭內政部八十七年七月二十一日臺內地字第八七〇七三八〇號函釋意旨不符。

又部分未能檢具買賣所有權移轉契約書之訴願人，除切結其移轉契約書遺失無法檢附之外，雖另檢附有四鄰證明書證明其係「以所有之意思表示，占有並使用」，惟其權利之取得依據究係為何？依其檢送之四鄰證明書之內容，亦無法認定。且觀之本件部分訴願人檢附之車位使用權讓渡契約書，其契約第二條約定：「乙方（即○○公司）保有之前開車位（即○○大樓地下室停車位）使用權，情願讓與甲方使用。」第九條約定：「甲方如有違反左列各項情形之一者，乙方毋庸催告得逕行終止本契約：1. 甲方同意除使用第一條所標示位置之停車位外，不得使用其他停車位。2. 未經乙方同意，甲方不得將車位轉借、出借、頂讓或以其他變相方法由他人使用停車位。3. 停車位不得為非法使用或存放危險物品影響公共安全。4. 停車位不得改裝或增設其他建築物。」又訴願人○○股份有限公司及○○有限公司係於七十六年十一月十三日始自出讓人○○公司受讓系爭建物之停車位使用權，其與出讓人○○公司簽立之車位使用權讓渡契約書第九條第二款約定：「甲方僅得將本停車位之使用權讓渡予本大樓其他所有權人或隨同本大樓房屋之房地所有權一併讓渡，亦不得將車位轉借予非本大樓住戶使用。」有上開車位使用權讓渡契約書影本附卷可稽，而由上開讓渡契約書內容觀之，足以證明訴願人等取得之權利僅為系爭建物地下層部分使用權而已，並未取得系爭建物基地之所有權。

四、次查本件系爭建物領有本府工務局核發之六十五使字第XXXX號使用執照，有訴願人檢附之使用執照存根影本附卷可稽，其起造人記載：「○○股份有限公司」，又該使用執照上並未記載系爭建物非屬共同使用性質，依前揭建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點規定，自應由全體區分建物所有權人協議之，惟訴願人等並未檢附合意認非屬共同使用性質之相關證明文件，則原處分機關通知訴願人等補正，自屬有據。訴願理由認系爭建物已由戶政機關編釘門牌，並有獨立之出入口，即得單獨申請測量，顯係對法令有誤解。況該使用執照載明系爭建物地下層面積為九八〇・二八平方公尺，係作為防空避難用，系爭建物既係作為防空避難用，自屬共同使用性質。

五、至訴願理由所稱本市○○○路○○段○○巷之○○園，其建物地下層係由起造人之一即

○○股份有限公司單獨申辦登記云云。據原處分機關關於答辯書陳明，經查明該建物之使用執照申請書已記明各該起造人分配之區分建物範圍，其權屬分配並無疑義。訴願人等就此主張，尚非可採。從而本件訴願人等申請建物第一次測量，既未依地籍測量實施規則第二百七十九條規定，檢附起造人協議書及移轉契約書或其他證明文件等，復經原處分機關通知補正，而未於十五日內補正完成，則原處分機關依前揭規定，駁回訴願人等之申請，自無不合，原處分應予維持。

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 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 八十九 年 五 月 三十一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行