

臺北市政府 90.04.25. 府訴字第九〇〇四八四四五〇〇號訴願決定書

訴願人 〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇

訴願代表人 〇〇〇

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因建物第一次測量事件，不服原處分機關八十九年六月十六日北市大地二字第八九六〇七七五二〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於八十九年五月十二日向原處分機關就本市大安區〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號、〇〇號等建物之地下室及屋頂突出物等共同使用部分，向原處分機關申請建物第一次測量，案經原處分機關以八十九年五月十二日安建測字第〇〇八一〇號收件在案。
- 二、嗣原處分機關以八十九年五月二十五日新測補字第〇〇〇一二四號通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，通知略以：「……請補正事項：一、請檢附地下室門牌證明（建物所有權第一次登記法令補充規定第十一項）。二、申請書標示欄填寫錯誤。三、使用執照竣工圖請以紅線標示測量範圍。四、本案相同案情前經內政部八十九年三月二十日臺內中地字第八九〇四八八二號函釋，說明三『綜上所述，本案建物使用執照起造人為〇〇〇等人，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』。本案依建物使用執照所載起造人為〇〇〇、朱和，臺端等申辦建物第一次測量登記，請檢附買賣契約書及起造人之印鑑證明。」
- 三、訴願人逾期未補正，惟於原處分機關駁回前，於八十九年六月九日向原處分機關異議，嗣原處分機關以八十九年六月十二日新測駁字第〇〇〇〇六五號通知駁回訴願人之申請，並以八十九年六月十六日北市大地二字第八九六〇七七五二〇〇號函復訴願人略以：「……說明……二、關於地下室用途究竟為區分建物或共同使用之認定乙節，依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，……又依內政部八十九年三月二十日內中地字第八九〇四八八二號函敘略以『……三、……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依據以辦理』。三、女士等未檢附移轉證明文件（起造人或買受該產權者）自行合意認定該地下室為共同使用申請辦理建物第一次測量本所歉難辦理。……」，訴願人對上開函不服，於八十九年七月十五日向本府提起訴願；同年十月七日、十

一月十七日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件原處分機關駁回訴願人建物第一次測量申請案之原處分係八十九年六月十二日新測駁字第0000六五號通知，而本件訴願書所敘不服之原處分機關八十九年六月十六日北市大地二字第八九六0七七五二00號函，核其內容應屬事實敘述與觀念通知，非屬行政處分，惟核訴願人所敘內容推究其真意，應可認定訴願人係對上開駁回通知不服；又訴願人○○○部分，上開八十九年六月十二日新測駁字第0000六五號駁回通知雖於八十九年六月十五日送達，此有經訴願人蓋章之掛號郵件收件回執影本可證，惟查訴願人○○○地址在臺北縣，依訴願扣除在途期間辦法第二條規定，有在途期間二日可資扣除，是尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按地籍測量實施規則第二百十三條規定：「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：一、不屬受理地政事務所管轄者。二、依法不應受理者。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。.....二、申請書或應提出之文件與規定不符者。三、申請書記載之申請原因或建物標示與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符之原因者。.....」第二百六十八條規定：「第二百零九條、第二百十三條、第二百十六條及第二百十七條之規定，於建物測量時，準用之。」第二百七十九條第一項第二款規定：「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。.....二、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」

內政部八十七年七月二十一日臺內地字第八七0七三八0號函釋：「.....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，於建築基地係申請人所有，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。』」

八十九年三月二十日臺內中地字第八九0四八八二號函釋：「主旨：關於○○○君等四

人主張臺北市市民大道四段五六、五八號地下室為共同使用部分，並附具切結書申請建物測量、登記疑義乙案。……說明。……二、本案經函准法務部八十九年二月十七日法八十九律字第〇三九一九八號函略以：『一、按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第十三條、第十八條、臺灣南投地方法院八十三年度勞訴字第一號判決參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則（行政法院八十一年度判字第九七六號、七十六年度判字第一一八八號判決要旨參照），而行政法院四十九年判字第一〇八號、五十六（年）判字第八十一號、五十六年判字第二四四號判例亦指明『實體從舊、程序從新』之適用法規原則。二、次按貴部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點：『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請領建造執照完成，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。』……。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 原處分機關未於駁回通知書敘明駁回之法令依據。
- (二) 法規自生效之日起有其適用，行政機關前、後釋示不一致，除前釋示確有違法，應不受後釋示影響。
- (三) 原處分機關誤將本案地下室防空避難室，應為區分附有建物辦理測量、登記。
- (四) 原處分機關八十九年五月十日駁回通知書，未於訴願人等八十九年四月二十七日接獲補正通知書日起算十五日即予駁回；八十九年五月十二日訴願人等重新提出申請，原處分機關於八十九年五月二十五日再通知訴願人等補正，訴願人等於八十九年六月九日以申請書敘明理由辦理補正，仍於八十九年六月十二日駁回。
- (五) 訴願人認為區分所有建物地下層依法附建之防空避難室應為共同使用，申請案應以共同使用辦理測量及登記。

四、卷查本案訴願人於八十九年五月十二日向原處分機關就本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地上建物（門牌號：本市大安區〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇、〇〇號）之地下室及屋頂突出物等共同使用部分申請建物第一次測量，經原處分機關審認訴願人並非起造人，乃依內政部八十九年三月二十日臺內中地字第八九〇四八八二號函釋，請訴願人檢附向起造人取得移轉證明文件，並依地籍測量實施規則第二百六十五條規定通知訴願人等依規定於接到通知之日起十五日內補正。惟訴願人等未於接到通知書之日起十五日內補正，爰依地籍測量實施規則第二百六十八條準用第二百十三條規定予以駁回在案。

五、是本案審查爭點在於建物之地下室及屋頂突出物等共同使用部分是否為訴願人所有，經查本案建物係於民國六十年一月十三日取得使用執照，公寓大廈管理條例第三條第四款固就「共用部分」設有定義規定，但該條例制定公布之日期係八十四年六月二十八日。

本案地下防空避難室之興建在上開條例之前，應無上開規定適用之餘地，首揭內政部八十九年三月二十日臺內中地字第八九〇四八八二號函亦為相同之釋示，則本案似難認係當然為共同使用部分，又行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往，本案系爭建物使用執照起造人為李〇〇、〇〇二人，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，是本案系爭建物其地下層（防空避難室）之權屬，既有未明，原處分機關函請訴願人等補正向起造人或經向起造人買受該產權之移轉證明文件，依首揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 曾忠己

中 華 民 國 九 十 年 四 月 二 十 五 日 市 長 馬 英 九
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。