

臺北市政府 90.05.18. 府訴字第 900567690 一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市建成地政事務所

右訴願人因申請更正建築物用途事件，不服原處分機關八十九年五月二十六日北市建地一字第八九六〇八〇四七〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

事 實

緣訴願人檢具相關證明文件，以八十九年五月十二日申請書請求原處分機關逕依職權將本市中正區○○段○○小段○○建號建物（門牌：本市○○街○○號）之建築物用途由「住家用」更正登記為「公共設施」，案經原處分機關查明後，以八十九年五月二十六日北市建地一字第八九六〇八〇四七〇〇號函知訴願人略以：「……說明…二、按『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，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。』為土地法第六十九條所明定；又『土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。』為土地登記規則第十四條所明定，合先敘明。三、經查上開建號建物起造人○○等三人於民國五十九年檢附本府工務局所核發五九使字第XXXX號使用執照向本所申請建物所有權第一次登記，案經審核後依法公告，並俟公告期滿無人提出異議後予以登記；復查登記當時依工務局所核發之使用執照及申請人所附登記申請書所載，○○街○○號主要用途為店鋪及住宅，依土地登記規則第十四條之規定，本所之登記並無錯誤或遺漏之處，自不得依土地法第六十九條規定辦理更正，因之臺端所請欠（歉）難照辦。」上開處分書據原處分機關陳明係於八十九年五月三十日送達，訴願人不服，於八十九年六月二十九日向本府提起訴願，同年八月十日補充訴願理由，同年十二月十九日及十二月二十日復陳明送達地址及檢送相關資料，九十年五月七日補送相關資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地法第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地登記規則第三條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。本規則於建物權利之登記，準用之。」第十四條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明

文件所載之內容不符而言。」第二十八條規定：「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之。.....五、依土地法第六十九條規定為更正登記。....」第二十九條第一項規定：「左列各款得由登記機關逕為登記：一、依第一百二十二條第二項規定而為更正登記。.....」第七十二條規定：「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。」第七十三條第一項規定：「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。」第一百二十二條規定：「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。前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之。」

臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點第二點規定：「更正登記之核定機關：（一）更正登記由地政事務所依土地法第六十九條規定呈報本府地政處核定，但左列更正登記，授權地政事務所逕行核定。1.....2.....3. 原始證明文件經戶政或工務機關載明更正有案之更正登記。....」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人係臺北市○○○路○○段○○之○○號及同路段○○之○○號【均為○○樓】

房屋及土地持分所有權人，訴願人於取得所有權後得知，訴願人所有建物之後方部分建築空地及公共設施，依建築執照竣工圖係屬停車場、太平梯出入口、水管送水口等，並與訴願人、訴外人等四戶店鋪之後門、後窗、冷氣孔相通，且該建築空間位於店鋪後門與防火巷之間，危急時逃生必經之地。因五十九年第一次辦理總登記時登記錯誤，該空地竟被○○、○○○、○○○三人登記為「○○街○○號」，建號為○○，主要用途為「住家用」，且就建築面積、建材、登記日期、門牌號碼等路為記載，此有登記簿謄本在卷可稽。惟因該建築空地確屬大樓之法定停車場、太平梯出入口、送水口等公共設施，根本無房屋或獨立建物之客體存在，稅捐機關亦未能登記房屋稅籍之建物，且依臺北市中正區戶政事務所八十七年十二月二十九日北市正戶字第八七六二〇四六八〇〇號函亦指出，五十九年之使用執照門牌編釘應無「○○街○○號」，且謂「本所派員實際勘查此座建築大樓，地面層後半部為開敞停車通道空間，並無所謂『房屋』存在」，臺北市政府工務局亦以八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函表示「三、本局五九使字第 xxxx 號使用執照登載建物門牌含『○○街○○號』應係筆誤，特予更正」及八十九年二月二十一日北市工建字第八九三〇

四三八三〇〇號函再為表示更正。訴願人據此而向原處分機關申請將中正區〇〇段〇〇小段〇〇建號之建築物用途由「住家用」更正為正確之「停車場」公共設施，惟原處分機關以登記當時並無錯誤或遺漏，而駁回訴願人之申請。

(二) 系爭第〇〇建號建物根本不存在，原處分機關之登記乃屬無效，原因分述如次：

1. 按民法第七百九十九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，....」而所謂區分所有，乃指數人區分一建築物而各有其一部分謂之，惟可單獨區分所有權之標的物，仍必須具有定著物之獨立性，是若為房屋（住宅使用），當然必須具有房屋之性質（如有四壁而足蔽風雨，能成為一獨立空間等），否則如根本無房屋存在，或欠缺定著物之獨立性，縱經地政機關為登記，其登記仍屬無效，此最高法院八十年度臺上字第一七一七號判決意旨亦指出，如共同使用性質之建物已編列門牌，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。

2. 而大樓區分所有物之共同使用部分，依民法第七百九十九條規定，為該大樓區分所有人全體共有，該共同使用部分不得分割，其所有權應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。

最高法院八十年度臺上字第一七三二號判決亦可參酌。是由民法第七百九十九條及最高法院見解，顯知公寓大廈之共同使用部分乃屬各區分所有人專有部分之從物，欠缺定著物之獨立性，不得單獨為所有權之客體，縱已辦理建物所有權第一次登記，其登記仍屬無效。

3. 建築技術規則建築設計施工編第五十九條更規定，住宅、集合住宅等居住用途建築物，建築總面積超過五〇〇平方公尺，必須設立停車空間，都市計畫內區域，每逾一五〇平方公尺須增設置一輛，此即實務上所謂「法定停車空間」，法定停車空間係屬區分所有建物之共同使用部分，且僅能隨同各相關區分所有建物移轉，而為區分所有權人所共有，任何人均不得將此共同使用部分登記為獨立區分所有建物。

4. 訴願人向建管處申請之建築執照藍圖，其中〇〇樓平面圖〇〇樓店鋪後面空地（即系爭建號〇〇之建築面積）明白規劃為「停車場」、「太平梯出口」，店鋪後門出入口及「送水口」等，並非店鋪或住家，且三面無任何足蔽風雨之牆壁，亦無餐廳、廚房、衛浴設備、房間等，如何能成為一建物而有獨立之客體呢？

5. 另據臺北市中正區戶政事務所八十七年十二月二十九日北市正戶字第八七六二〇四六八〇〇號函表示，建管處建（伍）（中）字第 xxx 號建照編釘門牌為「〇〇〇路〇〇段〇〇、〇〇之〇〇至〇〇之〇〇號，共二十四筆門牌，並未編釘「〇〇街〇〇號」，建管處五九使字第 xxx 號使用執照申請書內有關證件欄：門牌編號二十四份，切結書一份，均無「〇〇街〇〇號」，使用執照內記載有「〇〇街〇〇號」，顯係誤錄，

除此外，其亦言「本所派員實際勘查此座建築大樓，地面層後半部為開敞停車道空間，並無所謂『房屋』存在」。

6. 由上說明可知，原始建築藍圖及使用執照申請書上顯示，○○等三人所佔面積實係公共設施（太平梯出入口、送水口、法定停車空間等），依民法第七百九十九條及前述實務見解，此面積係屬區分物所有權人之從物，不待登記即由區分所有權人取得共有權。○○等三人並非本棟大樓之區分所有權人，而其將法定停車空間、樓梯間，送水口等公共設施範圍登記為住宅之建物，亦屬無效。

（三）系爭建物門牌「○○街○○號」事實上確非有房屋（住宅）之形式，其為停車場、太平梯出入口、水管送水口、污水管等，並為訴願人二人及其他二戶（即門牌○○、○○之○○、○○之○○、○○之○○等四戶）之店舖後面，可作為緊急逃生之地，此除臺北市中正區戶政事務所八十七年十二月二十九日北市正戶字第八七六二〇四六八〇〇號函第八點載明：「本所派員實際勘查此座建築大樓，地面層後半部為開敞停車通道空間，並無所謂『房屋』存在」外，另臺北地方法院八十八年度簡上字第五七九號事件，法官履勘現場時亦明確指出無任何房屋形態之存在，而目前現場靠近防火巷之圍牆及靠○○街之鐵門，均是取得執照後由○○○、○○、○○○等三人擅行違章建築而成，此可從使用執照內附背立面圖及右側面圖得知，是而系爭停車空間三面確係無足蔽風雨之圍牆存在，本不足作為「房屋」，茲檢附照片十二幀，以證明系爭空間確非住宅使用，而確係屬公共設施。

（四）又真正為戶政機關編釘為○○街○○號者，乃係坐落於中正區○○段○○小段○○、○○之○○地號土地，使用執照為六四使字第 xxxx 號，原領有六三建（城中）中字第 xxx 號之建物，目前登記所有權人為○○○、○○○○夫婦共有，並非系爭○○建號之建物，此中正區戶政事務所八十七年十月十七日北市正戶字第八七六一四三三四〇〇號致原處分機關函中表示僅有一戶「○○街○○號」，即是○○○夫婦所有之建物。又中正區戶政事務所以八十七年十二月二十九日北市正戶字第八七六二〇四六八〇〇號函答復○○○等三人八十七年十二月二十四日申請函，該函說明第五點載明建管處五九使字第 xxx 號之使用執照內門牌號碼載有○○街○○號，座戶數：一座二十五戶，均係誤錄，又說明第九點載明：「請臺端逕向建管處、建成地政事務所辦理塗銷更正事宜。」，實已足資證明原處分機關應准訴願人申請更正登記。惟原處分機關竟仍置戶政機關及臺北市政府工務局對於五九年使字第 xxxx 號使用執照上之註銷「○○街○○號」之事實，執意拒絕更正，原處分機關確有違法，實然灼明。請撤銷原處分，另為適法登記，以符法制。

三、卷查本件原處分機關就訴願人八十九年五月十二日之申請書，以前揭八十九年五月二十六日北市建地一字第八九六〇八〇四七〇〇號函復否准，其理由據原處分機關於答辯書

理由欄陳稱：「....二、經查上開建號建物起造人○○等三人於民國五十九年檢附本府工務局所核發五九使字第 XXXX 號使用執照向本所申請建物所有權第一次登記，案經審核後依法公告，並俟公告期滿無人提出異議後予以登記；復查登記當時依工務局所核發之使用執照及申請人所附登記申請書所載，○○街○○號主要用途為店鋪及住宅，依土地登記規則第十四條之規定，本所之登記並無錯誤或遺漏之處，自不得依土地法第六十九條規定辦理更正。....」

四、惟查本案依據卷附中正區戶政事務所函復○○○等三人之八十七年十二月二十九日北市正戶字第八七六二〇四六八〇〇號函內容載明：「....說明.....二、....經查本所門牌編釘資料，『○○街○○號』係民國六十四年三月五日初編，建照（造）執照：六三建（城中）（忠）第〇二六號。臺端所有建物領有臺北市工務局建管處五七建（伍）（中）字第 XXX 號建照（五九使字第 XXX 號使用執照），使用執照內門牌號碼載有『○○街○○號』係誤錄。三、初編釘門牌作業流程，係由起造人（或委任他人代理）持建照（造）執照等證件向戶政機關申辦，門牌編釘完成，再持戶政機關所核發門牌證明暨其它證件向建管處申辦使用執照，再向地政機關辦理產權登記。本所於五十九年三月六日依建管處五七建（伍）（中）字第 XXX 號建照，編釘門牌為『○○○路○○段○○號、○○之○○號....共二十四筆門牌，並未編釘『○○街○○號』。四、依據臺北市工務局建築管理處八十七年十一月四日北市工建照字第八七七〇一七六九〇〇號函復：經查○○段○○小段○○、○○之○○地號（重測前為○○段○○之○○地號）係領有本局六三建（城中）（忠）字第〇二六號建照（六四使字第 XXX 號使照），按建照申請書所載建築地址為『○○街○○號』；經查○○段二○○小段○○地號（重測前為○○段○○之○○地號）係領有本局五七建（伍）（中）字第 XXX 號建照（五九使字第 XXX 號使照），按使照申請書所載建築地址為『○○○路○○段○○號』等二十四筆門牌及『○○街○○號』；惟經查卷內所附門牌影本，無『○○街○○號』。五、按建管處五九使字第 XXX 號之建築使用執照申請書內有關證件欄：門牌編號二十四份，切結書一份，均無『○○街○○號』，使用執照內門牌號碼載有『○○街○○號』、座戶數：壹座貳拾伍戶均係誤錄。六、依前揭所述，本所五十九年三月六日憑五七建（伍）（中）字第 XXX 號建照，共編釘二十四筆門牌，不包括『○○街○○號』，亦即應為壹座貳拾肆戶。....」

五、又依據卷附本府工務局致臺灣臺北地方法院之八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函內容載明：「主旨：有關本局核發使用執照登載建築物門牌重複乙案，路如說明，....說明：一、依 貴院八十八年十一月二十六日北院文民吉八十八簡字五七九字第四六三九八號函續辦。二、有關本局核發五九使字第 XXXX 號使用執照（原領有五七建（伍）（中）字第 XXX 號建造執照）及六四使字第 XXXX 號使用執照（原領有

六三建（城中）（忠）字第 xxx 號建造執照）兩棟建築物門牌重複登載『○○街○○號』乙節，據本市中正區戶政事務所八十九年一月九日北市正戶字第八九六〇〇一四三〇〇號函示，其中五九使字第 xxxx 號使用執照建築物門牌編釘為：『○○○路○○號至○○之○○號共二十四戶』，未編釘○○街○○號；另六四使字第 xxxx 號使用執照（建）物門牌編釘為○○街○○號等七戶。三、本局五九使字第 xxxx 號使用執照登載建築物門牌含『○○街○○號』應係筆誤，特予更正。」

六、由上開本府工務局八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函及中正區戶政事務所八十七年十二月二十九日北市正戶字第八七六二〇四六八〇〇號函之內容觀之，本案原處分機關據以駁回訴願人申請之五九使字第 xxxx 號使用執照之記載，業經中正區戶政事務所查明系爭五九使字第 xxxx 號使用執照申請書內有關證件欄：門牌編號二十四份，切結書一份，均無「○○街○○號」之資料。且經本府工務局查明，該使用執照之建築物門牌應為「○○○路○○號至○○之○○號共二十四戶」，「○○街○○號」並不包括在內。雖原處分機關於九十年五月七日於本府訴願審議委員會議為陳述意見時辯稱「本案工務局雖曾發文更正該局五九使字第 xxxx 號使照上登載門牌含○○街○○號係筆誤，惟究應更正為何種用途並未敘明，本所行文函詢也未獲回復」「○○地號地上建物為○○○所有之編為○○街○○號之建物。本案勘測成果圖上確有建物存在，本所曾行文工務局該局更正函所稱之筆誤，是否○○建號不存在之意，惟未獲回復。」然原處分機關對工務局系爭之函縱有疑義仍應依土地法第六十九條、土地登記規則第一百二十二條之規定，將上開系爭第○○建號建物原始登記原因證明文件及戶政及工務機關更正之經過情形報請本府地政處查明後，為是否辦理更正之依據，始為正辦。惟原處分機關徒以本件系爭建物與登記當時工務局所核發之○○街○○號建物使用執照所載主要用途相符，並無土地法第六十九條規定之適用為由，遽予駁回訴願人之申請，顯與土地法第六十九條、土地登記規則第一百二十二條之規定不符，爰將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

七、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 九十 年 五 月 十八 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行