

臺北市政府 91.02.05. 府訴字第0九一0四七六二二00號訴願決定書

訴 願 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及登記事件，不服原處分機關九十年四月十七日北市大地二字第9060488700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

緣訴願人於八十八年十一月二十五日持臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書向原處分機關申請（收件安建測字第二二一〇號）建物第一次測量，將本市大安區○○段○○小段○○地號土地上建物（○○街○○巷○○之○○號）地下室全部勘測為其所有。查臺北市政府工務局建築管理處核發之（六三）使字第XXXX號使用執照，地下室為防空避難室，且其建物原起造人非上開強制執行事件之債務人○○○、○○○等二人致發生疑義，案經原處分機關以八十八年十二月十四日北市大地二字第八八六一六一二〇〇〇號函詢臺灣臺北地方法院，經該院民事執行處以八十九年六月十二日北院文八十六民執丑字第一一六〇八號函復以：「主旨：本院八十六年民執丑字第一一六〇八號民事執行事件...於八十七年七月十日『強制管理後第一次拍賣公告』中，註明『拍賣之五五六六建號建物因未辦理建築物所有權第一次登記，於拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記』，拍定人自應受此拘束，....」案經原處分機關以八十九年六月二十日新測駁字第0000七一號駁回通知書駁回其申請。訴願人乃向臺灣臺北地方法院提聲請核退價款事件聲請狀，經該院民事執行處以九十年三月十六日北院文八十六民執丑字第一一六〇八號函復礙難辦理，訴願人嗣於九十年四月四日向臺灣高等法院提出民事抗告，另於九十年四月六日向原處分機關申請准予辦理建物第一次測量及登記，原處分機關再以九十年四月十七日北市大地二字第9060488700號函復訴願人否准其申請建物所有權第一次測量及登記，並請其補具相關證明文件，才准予辦理。訴願人分別以九十年四月十八日、四月二十二日、四月三十日、五月十二日再申請（補充理由）書向原處分機關表示異議，經原處分機關函復，訴願人猶未甘服，於九十年五月二十八日向本府提起訴願，於九十年六月八日、六月二十七日、七月十三日、七月二十五日、八月十六日及九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、按行為時土地登記規則第七十二條規定：「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。」第七十三條第一項第二款規定：「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：
....二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」

地籍測量實施規則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....」第二百七十九條規定：「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。....」

建物所有權第一次登記法令補充規定十一點規定：「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台內營字第80七一三三七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（修正前）規定辦理建物所有權第一次登記。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人於八十七年八月六日下午三點在臺北地方法院民事執行處依法支付價金，拍得八十六年度執字第260八號抵押物，建號一0一號，坐落臺北市○○街○○巷○○之○○號及建號五五六六號臺北市○○街○○巷○○之○○號地下室，含基地大安區○○段○○小段○○地號，並取得核發「不動產權利移轉證書」憑據在案。而依該「不動產權利移轉證書」向原處分機關申辦建物第一次測量，經原處分機關以九十年四月十七日北市大地二字第90六0四八八七00號函略以：「....依....規定檢附當事人....合意認非屬共同使用性質....及起造人移轉予債務人之移轉契約書或其它證明文件，以憑辦理。」案經訴願人向臺灣臺北地方法院提聲請狀，聲請核退拍定價款，經該院民事執行處函復略以：「....該所稱系爭地下室為防空避難室，應為共同使用，無法登記為區分所有乙節，係指該地下室之使用性質，然本件拍定之權利範圍仍為全部，且本院已於拍賣公告上載明『於拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記』，故台端聲請核退拍定價款等語，礙難辦理」，拒絕核退溢收價金。
- (二) 按一般不動產案件對於屢次所有權移轉，並無要求檢附起造人移轉予後手之移轉契約書為要件之規定，實務上亦不可辦到，至於其他證明文件如同棟現所有權人之協議書或法院所核發之「不動產權利移轉證書」等應可辦理。況法院所核發之「不動產權利移轉證書」內所載內容，不問其是否有侵權或瑕疵缺失，對行政機關皆具有實質確定力與執行力，而本件「不動產權利移轉證書」內載明權利範圍為全部，即表示所有權已歸屬個人全部所有，已無當事人合意認非屬共同使用性質之必要。若對本案辦妥登

記後發生爭議，應由利害關係之所有權人訴請司法機關確認本登記不成立，而非如此本末倒置。且使用性質與權利範圍所有權之全部乃兩項不同之登記規定，自無權利範圍已經法院拍賣核定為全部卻因其性質為共同使用，而不得登記取得所有權憑證之理。又法院所核發之「不動產權利移轉證書」內並無附註「無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記」之字樣。

- (三) 又原處分機關於答辯書中所持理由在引述的內政部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋及八十五年六月四日台內地字第八五七五二一〇號函增訂之建物所有權第一次登記法令補充規定十一點之四，而八十四年六月二十八日公布之公寓大廈管理條例第三條第四款就「共有部分」設有定義規定等，均係在本案地下防空避難室興建之後，本案應無適用上開規定之餘地。另本案之起造人既輾轉將其主建物所有權讓與，最後由強制執行事件債務人○○○、○○○二人取得，當然系爭地下室之權屬已隨主建物之所有權移轉由○○○、○○○二人取得，是應由其二人認屬非共同使用性質即可。又拍定後地下室之權利範圍當然變成全部歸拍定人個人所有，則已無「非共同使用」性質之表意第三人來共同合意認屬非共同使用性質之情形，自應以法院核發之「不動產權利移轉證書」辦理登記。再者，強制執行事件拍賣之不動產是否為第三人所有，乃權利關係所有人舉證訴請司法機關確認之問題，應非登記機關所能過問。

- 三、卷查本件訴願人於八十八年十一月二十五日持臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證書向原處分機關申請（收件安建測字第二二一〇號）建物第一次測量，將本市大安區○○段○○小段○○地號土地上建物（○○街○○巷○○之○○號）地下室全部勘測為其所有。查臺北市政府工務局建築管理處核發之（六三）使字第XXXX號使用執照，地下室為防空避難室，且其建物原起造人非上開強制執行事件之債務人○○○、○○○等二人致發生疑義，案經原處分機關以八十八年十二月十四日北市大地二字第八八六一六一二〇〇號函詢臺灣臺北地方法院，經該院民事執行處以八十九年六月十二日北院文八十六民執丑字第一一六〇八號函復，該民事執行事件於八十七年七月十日強制管理後第一次拍賣公告中，已註明「拍賣之五五六六建號建物因未辦理建築物所有權第一次登記，於拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記」，拍定人自應受此拘束。案經原處分機關以八十九年六月二十日新測駁字第〇〇〇〇七一號駁回通知書駁回其申請。訴願人乃向臺灣臺北地方法院提聲請核退價款事件聲請狀，經該院民事執行處以九十年三月十六日北院文八十六民執丑字第一一六〇八號函復礙難辦理，訴願人嗣於九十年四月四日向臺灣高等法院提出民事抗告，另於九十年四月六日向原處分機關申請准予辦理建物第一次測量及登記，原處分機關再以九十年四月十七日北市大地二字第九〇六〇四八八七〇〇號函復否准訴願人之申請。

四、查本件系爭建物據臺灣臺北地方法院民事執行處以八十九年六月十二日北院文八十六民執丑字第一一六〇八號函復可知，因其並未辦理建物所有權第一次登記，是訴願人於拍定後尚無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記；惟此與訴願人是否已取得「不動產權利移轉證書」內載明之權利範圍無涉，合先敘明。而前揭建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點規定，係對於如屬內政部八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前領建造執照建築完成之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，於辦理建物所有權第一次登記時，所為之規定。此係考量實體從舊、程序從新之原則，而對欲辦理建物所有權第一次登記之區分所有建物共同使用部分（防空避難設備或停車空間）之建築時點所為之區分。本案系爭建物係於民國六十三年建築完成，是依該規定及前揭地籍測量實施規則第二百七十九條及行為時土地登記規則第七十三條第一項第二款規定，訴願人欲辦理系爭建物地下層第一次測量及登記，因其並非建物起造人，自應檢具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及起造人移轉予債務人之移轉契約書或其他之相關證明文件，以憑辦理。從而，本件原處分並無不合，應予維持。

五、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 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 二 月 五 日 市 長 馬 英 九 公
假

副市長 歐晉德 代行

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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）