

臺北市政府 92.04.25. 府訴字第0九二0三五五九000號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市建成地政事務所

右訴願人因建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關九十一年三月十三日收件中正（二）字第0一五四九號登記案所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市○○○路○○段○○巷六號地下建物（用途：防空避難室），由起造人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等五人，檢附本府工務局核發之六十五年使字第XXXX號使用執照等證明文件，於九十一年三月十三日以原處分機關收件中正（二）字第0一五四九號登記申請書申辦建物所有權第一次登記。案經原處分機關審核准予公告，公告期間自九十一年四月十三日起至九十一年四月二十七日止。公告期滿無人異議，原處分機關乃於九十一年五月一日辦竣登記（另該棟建築物六號、六號二樓、六號三樓、六號四樓於六十六年間辦竣建物所有權第一次登記，其六號二樓之一於八十八年間分割自六號二樓）；訴願人於八十八年買賣取得該棟建築物六號二樓之一建物，其於○○○等人辦竣系爭地下室所有權第一次登記後，以九十一年七月八日申請書向原處分機關陳情本件登記案損害其權益，原處分機關以九十一年七月十八日北市建地一字第0九一三一00六四00號函復知訴願人略以：「……說明……二、按土地登記規則第七十九條規定，申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照，該使用執照之起造人即為建物之權利人。依據旨揭建物使用執照（臺北市政府工務局核發六十五年使字第XXXX號）記載，起造人為○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等五人（臺端並非起造人），故由該五人申辦旨揭建物所有權第一次登記並無不符。」訴願人不服，於九十一年七月十九日及八月二十三日向本市市長辦公室陳情，經交本府地政處交下原處分機關查明逕復，原處分機關分別以九十一年八月二日北市建地一字第0九一三一—二二七00號函及九十一年九月十八日北市建地一字第0九一三一三八二五00號函復知訴願人，依法辦理登記並無違誤。訴願人猶未甘服，於九十一年十月二十五日向本府提起訴願，九十一年十月二十八日及九十二

年二月二十四日、三月十八日分別補正程序及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

## 理 由

一、按訴願人為本件建物所有權第一次登記案之利害關係人，依訴願法第十四條第一項、第二項：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。但自行政處分達到或公告期滿後，已逾三年者，不得提起。」之規定，訴願人應自其知悉原處分機關核准辦竣本件登記案（九十一年五月一日）起三十日內提起訴願。訴願人稱其約於九十一年六月間知悉本件登記案，旋於九十一年六月二十四日向原處分機關申請閱覽系爭建物之資料，有原處分機關謄本及資料閱覽申請書影本乙份可稽，是尚堪採。從而，訴願人以九十一年七月八日申請書向原處分機關陳情本件登記案損害其權益，已有不服之意思表示，爰認本件訴願尚無逾期問題，合先敘明。

二、按土地登記規則第七十九條第一項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，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。」第八十二條第一項規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，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。」

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臺內營字第80七一三三七號函釋前請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（現行法第七十九條）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80七一三三七號函釋：「一、本案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。」

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：「一、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。……而行政法院四十九年判字第一〇八號、五十六判字第八十一號、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（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。”查本案建物係於民國六十年一月十三日取得使用執照，而地下防空避難室不得與主建物分離，貴部於八十年九月十八日方以臺內營字第八〇七一三三七號函釋，又法定防空避難室必須以共同使用部分辦理登記，亦係貴部於八十五年六月四日以臺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”第十一點之四始明定，而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及補充規定、函釋之前，似均無上開規定或函釋適用之餘地。準此，本案似難認係當然為共同使用部分。……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（建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點參照），如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理。……』……」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人於八十八年十一月八日購得坐落於本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇

號○○樓之○○建物及土地，當時地下室為防空避難室，設有水箱、抽水馬達、公用電線等，屬於該棟樓所有住戶之公用設施，但是九十一年五月一日，原起造人○○○、○○○等人，隱瞞訴願人，重新以土地登記規則第七十九條規定，將系爭地下室登記予渠等名下，侵害訴願人權益。

- (二) 訴願人在購得該棟建築物六號二樓之一建物及土地時，公設及各項權利，即應以當時狀況概括承受，防空避難室屬於地上建物所共有，法、理皆應如此認定。
- (三) 訴願人至今還在繼續繳付本棟地下室之水電費，若非公共設施，何有繳費之事實？
- (四) ○○○等人若是在訴願人購得該建物前，已將該地下室登記於○某名下，訴願人絕無異議；惟○某等人是在訴願人購得該建物、土地兩年半之後再行登記，因其已無地上建物、土地權益，○某等人自應失去對於該建物、土地等之權利，不應以土地登記規則第七十九條法規作為其依據。否則，各大建設公司在六十年間所起造之房屋防空避難室，如今可依法重新登記，再賣一次。
- (五) 土地登記規則第七十九條修正實施，惟訴願人是在八十八年已購得該建物、土地，依據法律不溯既往及重新認定之原則，土地登記規則第七十九條自不應侵害訴願人於八十八年之事實認定及法規。
- (六) 原處分機關在事後函復訴願人，謂○○○等人於登記時，已依法公告。惟原處分機關承辦人員為何當時不函告訴願人？訴願人不可能天天到地政事務所看公告，訴願人要如何抗告登記無效？
- (七) 重新登記必須附建物測量申請書，惟○○○等人於第一次欲登記時，將測量申請書交予訴願人簽章，但該申請書無訴願人地下室持分，故不予蓋章。倘訴願人無地下室之應有權利，○○○等人當初何必要求訴願人蓋章放棄該權利。
- (八) 訴願人於八十八年購得地上建物時，屬於公共設施之地下防空避難室無產權登記，更無編列門牌號碼，因訴願人曾至原處分機關查閱土地謄本。事實證明○○○等人是在訴願人購得地上建物後，以不當手法在九十一年五月間申請門牌號碼，再轉賣圖利，絕非早在訴願人購得建物前即已編列門牌號碼。
- (九) 原處分機關函復訴願人，謂訴願人未向起造人購買地下室產權，故無地下室建物之權利。惟當時地下室既無產權登記，又無權狀，更是防空避難室，訴願人如何購買？

- 四、按區分所有建物之地下層，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，由起造人或繼受取得產權者，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，前揭土地登記規則第七十九條第一項及第八十二條第一項定有明文。而區分所有建物之地下防空避難室是否屬主建物之共用部分，內政部以八十年九月十八日臺內營字第八〇七一三三七號函釋區分所有建築物內之法定防空避難設備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。是以，基於「實體從舊、程序從新」之原則，於上開函釋前已請領使用執照之區分所有建築物附建地下防空避難室，並無上開函釋之適用，而地下防空避難室是否為區分所有建築物之共同使用部分，應依當時法規認定之，尚難當然認定為共同使用部分，前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釋有案。
- 五、查本件本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓至〇〇樓建築物，於前揭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，已領有本府工務局核發之六十五年使字第XXXX號使用執照，揆諸上開論旨，系爭地下防空避難室非當然為該棟建築物之共同使用部分。而查上開使用執照載明該棟建築之層棟戶數為「壹棟伍戶」，建築地點之門牌為「〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號地下、〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號、〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓、〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓、〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓」五戶，且竣工圖之建物所有權分配表亦載明「.....地下層〇〇〇 / 〇〇〇 / 〇〇〇 / 〇〇〇 / 〇〇〇 / ....」是以堪認，系爭地下室於六十五年核發使用執照時，即為獨立一戶，而為〇〇〇等五起造人所共有，並已編列門牌號碼，故非屬該棟建築物之共同使用部分。訴願人所稱迄今繳交系爭地下室之水電費用、系爭地下室設有水箱等公用設施等節，尚難遽以推翻上開使用執照及竣工圖所載之事實。復查訴願人於八十八年間購買該棟二樓之一建物時，並未同時取得系爭地下室任何權益，且系爭地下室第一次登記於公告期日亦無人提出異議，故原處分機關核准〇〇〇等五位起造人申辦系爭地下室之建物所有權第一次登記，自屬有據。
- 六、至訴願人主張本案適用土地登記規則第七十九條規定，有違法律不溯及既往等原則乙節。查土地登記規則於三十五年十月二日發布同日施行，經六十七年、六十九年、七十五年、七十九年、八十年、八十四年、八十八年、九十年修正發布，其中第七十九條係原第七十三條（八十四年七月修正發布前為

第七十條)。是以，訴願人主張此節，恐屬誤解。

七、再者，訴願人主張原處分機關公告時未函告訴願人，致其未能即時異議乙節。按建物所有權第一次登記，依土地登記規則第八十四條規定準用土地總登記程序，而土地總登記程序，並無主管登記機關應個別通知關係人之規定。是以，本件原處分機關未將本件登記申請案個別通知訴願人，尚無不可。從而，本件○○○等五位起造人持六十五年使字第二一八七號使用執照存根影本及相關證明文件申辦建物所有權第一次登記，原處分機關予以核准，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

八、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 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 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。

（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）