

臺北市政府 97.07.24. 府訴字第 09770135400 號訴願決定書

訴 願 人：劉○○

訴 願 代 理 人：王○○

原 處 分 機 關：臺北市建成地政事務所

訴願人因陽臺補登事件，不服原處分機關 96 年 10 月 29 日中正二字第 7080 號建物所有權第一次登記（陽臺補登），提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣案外人周○○於 96 年 8 月 22 日檢附本府工務局核發之 60 使字第 0320 號使用執照存根及竣工平面圖等相關證明文件，以原處分機關中正建字第 751 號建物測量申請案申辦本市中正區公園段 1 小段 367 建號（門牌：忠孝西路○段○○之○○號）建物之附屬建物第一次測量（陽臺補登），經原處分機關於 96 年 9 月 4 日派員會同申請人至現場實地勘測，核認系爭陽台位於上開建物與訴願人所有同地段 350 建號（門牌：忠孝西路○段○○之○號）建物間，系爭陽臺之出入口位於 33 之 6 號，與竣工平面圖標示相符；至於系爭陽台鄰接 37 之 6 號建物部分，係在該樓層之樓梯外側，現場並無出入口，且依竣工平面圖標示，37 之 6 號與該層樓梯緊鄰，樓梯外側之牆壁僅有防火窗與系爭陽臺相連接，亦無出入口之標示。原處分機關依現場勘測結果，核與案外人周○○檢具本府都市發展局 96 年 9 月 19 日北市都建字第 0967141 6800 號函所附陽臺範圍竣工平面圖相符，乃依上開備查竣工平面圖予以轉繪，並核發建物測量成果圖在案（陽台面積 8.61 平方公尺）。嗣周○○持該建物測量成果圖及相關證明文件，以原處分機關 96 年 10 月 8 日中正二字第 7080 號土地登記申請案申辦建物所有權第一次登記（陽臺補登），經原處分機關審認系爭陽臺（附屬建物）為 367 建號主建物之從物，且檢具文件業已齊備，依法以 96 年 10 月 11 日北市建地一字第 09631433900 號公告 15 日（自 96 年 10 月 12 日起至 96 年 10 月 26 日止），公告期滿無人異議，即於 96 年 10 月 29 日辦理登記完竣。訴願人不服上開建物所有權第一次登記（陽臺補登），於 97 年 1 月 29 日向本府提起訴願，3 月 10 日補充訴願理由，並據原處

分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查本件訴願人雖非系爭處分之相對人，惟系爭陽臺與訴願人及案外人周○○所有之主建物同屬 60 使字第 0320 號使用執照，而訴願人主張原處分機關上開登記案將原屬其所有之附屬建物【陽臺（面積 8.61 平方公尺）】登記為案外人周○○所有，訴願人亦主張其所有 350 建號建物之附屬建物【浴廁（面積 2.47 平方公尺）】需通過系爭陽臺方能到達，訴願人對上開登記案應認有法律上利害關係，是本件尚無當事人不適格之問題；又訴願人未舉證知悉上開登記案日期，而依卷證資料亦無從證明訴願人提起訴願已逾訴願法第 14 條規定 30 日之法定期間，是此部分尚難認有訴願逾期問題；另訴願書雖載明係對原處分機關核發建成登謄字第 046197 號建物登記謄本及 96 北建字第 015986 號建物所有權狀不服提起訴願，惟揆其真意，應係對原處分機關 96 年 10 月 29 日中正二字第 7080 號建物所有權第一次登記（陽臺補登）不服；合先敘明。
- 二、按民法第 68 條規定：「非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。……主物之處分，及於從物。」
建築法第 11 條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。……。」
土地法第 55 條規定：「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之。……。」第 58 條規定：「依第 55 條所為公告，不得少於 15 日。……。」
土地登記規則第 72 條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告 15 日。」第 73 條規定：「前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：一、申請登記為所有權人或其他項權利人之姓名、住址。二、土地標示及權利範圍。三、公告起訖日期。四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。」第 78 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 79 條規定：「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。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件。..... 第 2 項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」第 83 條規定：「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依第 79 條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」第 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」

地籍測量實施規則第 273 條第 3 款規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：..... 三..... 其竣工平面圖載有陽台、屋簷或雨遮等突出部分者..... 並以附屬建物辦理測量。」第 282 條規定：「建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 2 點規定：「連接於 1 樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭陽臺自建築完成後就由 37 之 6 號建物使用，裝修工程亦由前屋主出資施作。且系爭陽臺坐落於中正區公園段 1 小段 117 地號土地，而案外人周○○並無該筆土地所有權持分。
- （二）訴願人為 60 使字第 0320 號使用執照竣工平面圖中系爭陽臺上方浴廁之所有權人，陽臺既為連接浴廁與訴願人所有 37 之 6 號主建物之通道，所有權應屬訴願人。
- （三）依 60 使字第 0320 號使用執照竣工平面圖，已用顏色明顯區分 37 號與 33 號產權部分。
- （四）案外人周○○未依土地登記規則第 79 條規定檢具全體起造人分配協議書；亦未依同規則第 83 條規定於申請書適當欄記明基地權利種類，而建物所有權第一次登記法令補充規定第 22 之 1 點規定基地權利

種類係以基地所有權或地上權為限；周○○無基地所有權或地上權，何以能辦理建物所有權第一次登記？

四、卷查案外人周○○就其所有本市中正區公園段1小段367建號建物（門牌：忠孝西路○段○○之○號），向原處分機關申請辦理附屬建物第一次測量（陽臺補登），經原處分機關派員現場勘測後，核與本府都市發展局96年9月19日北市都建字第09671416800號函所附竣工平面圖相符，乃予以核發建物測量成果圖在案，此有原處分機關96年8月22日中正建字第751號建物測量案申請書及本府都市發展局96年9月19日函等影本附卷可稽。嗣周○○持該建物測量成果圖及相關文件，以原處分機關96年10月8日中正二字第7080號土地登記申請案申辦建物所有權第一次登記（陽臺補登），經原處分機關審查無誤，依土地法第55條、第58條、土地登記規則第72條、第73條及第84條等規定，以96年10月11日北市建地一字第09631433900號公告15日（自96年10月12日起至96年10月26日止），至公告期滿無人異議，即於96年10月29日辦竣登記，此亦有96年10月8日中正二字第7080號土地登記申請書、上開公告等影本附卷可稽；是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭陽臺自建築完成後就由37之6號主建物使用，裝修工程亦由前屋主出資施作，且案外人周○○並無系爭陽臺坐落之土地所有權持分云云。查本府都市發展局96年9月19日北市都建字第09671416800號函，其內容係說明本市中正區忠孝西路○段○○之○○號（○樓）建物（領有60使字第0320號使用執照），依建築技術規則建築設計施工編第1條第3款及第20款規定，於上開使用執照7樓平面圖影本著色標示斜線範圍判定為陽臺，惟有關面積數量及產權登記歸屬，應以地政機關相關法令認定為準。是原處分機關於受理上開申請補登陽臺登記案，須依60使字第0320號使用執照、本府都市發展局96年9月19日函附之竣工平面圖、建物測量成果圖及建物所有權第一次登記相關規定為審查之依據，而非就系爭陽臺實際使用人、裝修工程出資施作者或系爭陽臺性質為通道等而為權屬之認定。次查依土地登記規則第79條規定，申請建物所有權第一次登記，建物與基地非屬同一人而須檢附使用基地之證明文件者，為實施建築管理前建造之建物而無使用執照之情形，與本案建物經核發使用執照及測量成果圖所提出之登記申請，分屬二事。另訴願人主張依60使

字第 0320 號使用執照竣工平面圖，已用顏色明顯區分 37 號建物與 33 號建物產權；惟查上開平面圖，並無以顏色為區分權屬之註記，訴願人就此主張，尚難遽對其為有利之認定。

- 六、有關訴願人主張案外人周○○未依土地登記規則第 79 條規定檢具全體起造人分配協議書，亦未依同規則第 83 條規定於申請書適當欄記明基地權利種類乙節。查土地登記規則第 79 條規定應檢具全體起造人分配協議書者，為區分所有建物申請第一次登記時，依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者；然本案並非上開規定所列之情形，且各區分所有之主建物業於 61 年 3 月 1 日辦理建物第一次登記完竣在案。次查土地登記規則第 83 條規定應於申請書記明基地權利種類及其範圍，係於 90 年 9 月 14 日土地登記規則修正發布時所增列之規定，本案係 90 年 9 月 14 日以前建築完成而為建物所有權第一次登記之建築物，登記申請書尚無須記明基地權利種類及其範圍，原處分機關自無從依上開規定於建物標示部記明基地權利種類及範圍。訴願人就此主張，恐有誤解，尚不足採。從而，原處分機關所為之建物所有權第一次登記（陽臺補登），揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。
- 七、另訴願人請求將系爭陽臺補登於其所有本市中正區公園段 1 小段 350 建號之主建物部分，應係另案申請之問題，非本件訴願審議範圍，併予指明。
- 八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 程明修

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 7 月 24 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 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 3 段 1 巷 1 號）