

訴 願 人 周○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 97 年 12 月 19 日建測駁字第 000171 號

通知，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人以原處分機關民國（下同）97 年 10 月 22 日收件大同建字第 1034 號建物測量申請書，檢

附建物使用執照存根、平面圖、門牌證明書、地下室所在地址證明書及地下層建物之房屋稅納稅義務人證明等文件，申請本市大同區甘州街○○號地下層建物（下稱系爭建物）第一次測量。經原處分機關審查後認有應補正事項，而以 97 年 11 月 10 日建測補字第 000272 號補正通

知書載明：「一、請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。二、如欲登記為區分所有建物者，請檢附協議書協議該防空避難室非屬共用性質，並檢附印鑑證明。」通知訴願人於接到該通知之日起 15 日內補正。上開通知於 97 年 11 月 13 日

送達，訴願人逾期未補正，原處分機關乃以 97 年 12 月 19 日建測駁字第 000171 號通知駁回訴願

人之申請。上開通知於 97 年 12 月 22 日送達，訴願人不服，於 98 年 1 月 21 日向本府提起訴願，

2 月 10 日補正訴願程式，4 月 20 日及 4 月 24 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 213

條第 3 款規定：「登記機關受理複丈申請案件，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：……三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」

第 265 條第 1 項第 2 款規定：「登記機關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。」第 268 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 279 條第 1 項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。」第 284 條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共用性質，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得單獨編列建號，予以測量。」

土地登記規則第 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 條第 1 項第 2 款規定：「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：……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 82 條規定：「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。前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 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用部分，如其屬八十年九月十八日臺內營字第 071337 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用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。」

臺北市政府地政處 97 年 1 月 30 日北市地一字第 09730216600 號函釋：「……本案申請

人……向起造人廖○○君承買 1 樓及地下室，已依法申報契稅且契稅核課面積已含地下室 29.9 平方公尺之文件，惟查上開申報契稅資料，僅能證明申請人與原起造人之一廖○○間之權義關係，尚不能確認該地下室之原始取得者，只有廖○○ 1 人，又該地下防空避難設備，為依建築法規定附建，有提供作為避難之義務，可否免經同棟其他區分所有權人之協議，直接由 1 樓層建物所有權人之申請，逕行認為非屬公用性質，似有疑義。如將該地下室視為非公用部分之建物，因本案申請人並無該地下室必要之基地權利持分，亦欠合理，本處爰認該地下室仍應經全體起造人協議，或由現全體區分所有權人之協議書，並切結地下室非屬共用部分，始得據以辦理建物第一次測量及登記……。報奉內政部前揭號函核復略以……同意貴處所擬意見辦理……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 訴願人已經合法買賣取得 1 樓建物及地下室之所有權及使用權，而且房屋移轉之契稅申報，均有證明地下室之稅籍隨 1 樓建物轉讓，其主權明確。防空避難室之徵用係政

府依據相關規定辦理，並不涉及所有權之問題，不能因其徵用為防空避難室，就否認訴願人對地下室之所有權主張。

(二) 訴願人占有 1 樓建物及地下室已二十多年，既有占用之事實；1 樓建物及地下室水電共用 1 樓之使用事實。公寓之其他住戶已消極默認地下室為訴願人所有，如果還要這些與所有權完全不相關之第三人來協議，還要其檢附印鑑證明，豈不是暗示這些不相關的人有同意權？對訴願人非常不公平，而且感覺無形中圖利不相關的人，傷害訴願人的權利。

三、查訴願人以原處分機關 97 年 10 月 22 日收件大同建字第 1034 號建物測量申請書申請系爭建

物第一次測量。經原處分機關審查後以 97 年 11 月 10 日建測補字第 000272 號通知載明前開

補正事項，通知訴願人於接到該通知之日起 15 日內補正，訴願人逾期未補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張已經合法買賣取得 1 樓建物及地下室之所有權及使用權，而且房屋移轉之契稅申報，均有證明地下室之稅籍隨 1 樓建物轉讓，其主權明確云云，查系爭建物起造人依卷附 67 使字第 XXXX 號使用執照存根影本記載，為案外人呂○○等 4 人，並非訴願人，依地籍測量實施規則第 279 條第 1 項及土地登記規則第 79 條規定，訴願人既非起造人，則其申請建物第一次測量，自應依法檢具移轉契約書或其他證明文件。又系爭建物依使用執照存根影本用途記載為防空避難室，且未記載非屬共同使用性質，而訴願人與他人縱以系爭建物為買賣標的，僅係訴願人與他人間之權利關係，訴願人檢附之地下室所在地址證明書、門牌證明書及系爭建物之房屋稅繳納義務人等文件，均不足以作為認定訴願人或前手就系爭建物已取得所有權或系爭建物非屬共同使用性質之依據，不符地籍測量實施規則第 284 條、土地登記規則第 82 條及建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點規定，自無從就系爭建物逕自單獨編列建號，辦理建物第一次測量。又依本府地政處 97 年 1 月 30 日北市地一字第 09730216600 號函釋意旨，系爭建物仍應由全體區分所有權人

之協議書切結非屬共用部分，始得據以辦理建物第一次測量。是原處分機關通知訴願人檢附移轉證明文件及協議書協議該防空避難室非屬共用性質，並檢附印鑑證明，憑以申請建物第一次測量，並無違誤。訴願主張，尚難採憑。

五、又訴願人主張不能因徵用為防空避難室，就否認訴願人對地下室之所有權主張云云。查本件原處分機關係依土地法等相關法令規定，審認訴願人並非系爭建物之起造人，且系爭建物亦不能認定非屬共同使用性質，而通知訴願人補正，並以訴願人逾期未補正為由，而作成否准之處分，並非單純以系爭建物之用途為防空避難室為由而作成處分。訴願

主張，應屬誤解。末查訴願人主張公寓之其他住戶已消極默認地下室為訴願人所有，核與前開法令規定未合，亦難採作對其為有利之認定。從而，原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸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，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 林勤綱

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

中華民國 98 年 4 月 29 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）