

訴 願 人 吳○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

臺北市古亭地政事務所

訴願人因陽臺補註記及建物第一次測量等事件，不服原處分機關臺北市政府都市發展局民國 99 年 11 月 16 日北市都建字第 09973063500 號函及臺北市古亭地政事務所 99 年 11 月 16 日古測

駁字第 000095 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）99 年 10 月 22 日檢附所有本市中正區南海段 3 小段 92 1 建號建物（

門牌號碼：本市中正區南昌路○○段○○巷○○弄○○號○○樓；下稱系爭建物）之所有權狀影本等資料，以原處分機關臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地政事務所）收件中正（一）建字第 802 號建物測量申請書，申請系爭建物第一次測量（陽臺補登記）。案經古亭地政事務所審查後，認本件尚有待補正事項，乃以 99 年 10 月 29 日古測補字第

00

0178 號補正通知書載明：「……請補正事項：1. 案附竣工平面圖說並無陽臺名稱，請釐清後憑辦。2. 請檢附使用執照存根正本，以憑辦理。3. 附繳證件請依實詳填。4. 檢附相關文件影本請切結認章。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 99 年 11 月 2 日交由訴願人蓋章收受。嗣古亭地政事務所審認訴願人逾期仍未補正，爰依地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定，以 99 年 11 月 16 日古測駁字第 000095 號駁

回

通知書駁回訴願人之申請，該駁回通知書於 99 年 11 月 23 日送達。

二、其間，訴願人於 99 年 11 月 3 日向原處分機關本府都市發展局（下稱都發局）申請於系爭建物使用執照竣工平面圖上為陽臺補註記。案經都發局審查後，審認系爭建物為地面層建築物，且訴願人所申請補註記之前、後陽臺部分並未計入建築面積，屬法定空地範圍，與內政部營建署 99 年 4 月 29 日營署建管字第 0992907990 號函釋意旨不符，乃以 99 年

11

月 16 日北市都建字第 09973063500 號函否准所請。訴願人不服前開函及古亭地政事務所

99年11月16日古測駁字第000095號駁回通知書，於99年12月15日向本府提起訴願，並據

都發局及古亭地政事務所檢卷答辯。

理由

一、按建築法第2條規定：「主管建築機關.....在直轄市為直轄市政府.....。」第70條第1項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照.....其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照.....。」第97條規定：「有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術規則，由中央主管建築機關定之，並應落實建構兩性平權環境之政策。」

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。」

建築技術規則建築設計施工編第1條第3款、第20款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：.....三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積.....陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過二點零公尺，或雨遮、花臺突出超過一點零公尺者，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一點零公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺。.....二十、露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。」

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.....。」

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：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應受理。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。」

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。」第11之3

點規定：「建物除使用執照竣工平面圖載明為陽臺、屋簷或雨遮者，得以附屬建物登記外，其他如露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。」

內政部營建署 99 年 4 月 29 日營署建管字第 0992907990 號函釋：「主旨：檢送本署 99 年

4 月 14 日研商地面層設置陽臺疑義會議紀錄.....六、結論：.....（二）設置於地面層計入建築面積者，非屬法定空地範圍，故如『陽臺』計入建築面積者，得設置於地面層並註記空間名稱為『陽臺』.....。」

99 年 10 月 11 日營署建管字第 0992919643 號函釋：「主旨：關於早期領有使用執照，其地

面層平面圖上陽臺位置未標示陽臺字樣之建築物，得否辦理陽臺補登乙案，復請查照。

說明：.....二、監察院前糾正本部指出『國內現行房屋交易以建物登記面積作為計價基準，而內政部放任建築法規不斷放寬不計入容積項目及地政法令常即配合修正予以測量登記，造成許多附屬建物、公共設施灌入坪數計算，增加消費者負擔，洵有不當』，經本部召開會議檢討，認為本部 83 年 9 月 22 日台內營字第 8388396 號函示『.....基

於規劃設計需要，依規定設置之陽台，於建築圖面上地面層外牆中心線或柱中心線或區劃中心線以外直上方有遮蓋物之投影範圍加註「陽台」，非法所不許』該函釋衍生許多建築物於領得使用執照後申請補登陽臺，造成許多紛爭，且設置於地面層之構造物未計入建築面積者屬法定空地範圍，如為公寓大廈，依公寓大廈管理條例 58 條第 2 項規定係屬共用部分，惟辦理建物測量登記時，設置於地面層之陽臺登記為附屬建物並屬專有，致與公寓大廈管理條例上開規定產生扞格，爰決議將上開函停止適用，並經本部以

98 年 12 月 18 日台內營字第 0980811949 號函示：『停止適用本部 83 年 9 月 22 日台（83）

內營字第 8388396 號函.....，自即日生效.....。』有關已領有使用執照之建築物於 98 年 12 月 18 日以後申請補標示，如涉及本部 83 年 9 月 22 日台（83）內營字第 8388396

號函，因該函業停止適用，且其申請建築許可之程序已終結，無法同意所請。」

臺北市府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「主旨：公告委任本府都市發

展局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 95 年 8 月 1 日起實施。.....公告事項：一、本府依建築法規主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理.....。」

本府地政處 76 年 10 月 22 日北市地一字第 47585 號函釋：「查據社會上一般反映，建築

業

者出售建物時，有以平台面積合計於建物總面積內，形成『虛坪』現象，惟按一般使用習慣，建物一層平台係以其直上方建物之垂直投影範圍為準，故為避免發生困擾起見，嗣後受理建物第一次測量、登記時，對於有關建物一層平台之認定，宜依左列各項審核辦理，以資統一：（一）須其建物使用執照竣工平面圖上第一層內繪示有平台。至如竣工圖上漏未註記者，須經建築管理機關證明確有平台及其範圍，始得受理.....。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物使用執照竣工平面圖上訴願人所使用之陽臺部分並未登記在所有權狀，坪數明顯較其於 62 年至 63 年間所購得之房產約定短少；且系爭建物上之 2 樓建物之建築面積與系爭建物相同，陽臺亦未計入建築面積，卻獲主管機關登記陽臺面積 15.32 平方公尺，如此採取雙重標準，有失公道。

三、關於都發局 99 年 11 月 16 日北市都建字第 09973063500 號函部分：

（一）查本件系爭建物為地面層建築物，且訴願人所申請補註記之前、後陽臺並未計入建築面積，屬法定空地範圍，有系爭建物 63 使字第 xxxx 號使用執照、一層平面圖、竣工平面圖及其上所載面積計算表、建物平面圖等影本附卷可稽；是都發局所為處分，自屬有據。

（二）至訴願人主張系爭建物上之 2 樓建物已獲主管機關登記陽臺面積 15.32 平方公尺云云。經查系爭建物使用執照竣工圖及其上所載面積計算表顯示，訴願人所申請補註記之前、後陽臺部分，並未包括於 1 樓之建築面積範圍內，經核僅屬法定空地範圍，是都發局依前揭內政部營建署 99 年 4 月 29 日營署建管字第 0992907990 號及 99 年 10 月 11 日

營署

建管字第 0992919643 號函釋意旨，否准訴願人所請，尚無不合；訴願主張，顯有誤解，不足採據。另訴願人主張系爭建物所有權狀所登記之坪數，顯較其 62 年至 63 年間所購得之房屋買賣契約約定之坪數短少乙節，並未提出對其有利之證據資料以供調查核認，尚難遽對其為有利之認定；訴願主張各節，均不足採。從而，都發局所為否准訴願人陽臺補註記之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，此部分原處分應予維持。

四、關於古亭地政事務所 99 年 11 月 16 日古測駁字第 000095 號駁回通知書部分：

（一）查訴願人於 99 年 10 月 22 日檢附系爭建物之所有權狀影本等資料，向古亭地政事務所申請系爭建物第一次測量（陽臺補登記）。案經審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃通知訴願人於接到補正通知之日起 15 日內補正，經原處分機關審認訴願人逾期仍未補正，乃駁回訴願人之申請，有古亭地政事務所 99 年 10 月 29 日古測補字第 000178 號補

正

通知書影本附卷可稽。惟前開補正通知書經訴願人於 99 年 11 月 2 日蓋章收受，則訴願人至遲於 99 年 11 月 17 日以前完成補正事項即可，然古亭地政事務所卻於補正期間未

屆至前，即以訴願人逾期不補正為由，以 99 年 11 月 16 日古測駁字第 000095 號駁回通知

書駁回訴願人之申請，則原處分顯與前揭補正期限之規定不符。

(二) 惟按使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，始得以附屬建物辦理登記，有前揭建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 之 2 點、第 11 之 3 點規定自明。經查本案古亭地政事務所原要求訴願人依限補正經主管機關註記「陽臺」之竣工平面圖部分，既不符前揭內政部營建署函釋得註記陽臺之規定，且經都發局以 99 年 11 月 16 日北市都建字第 09973063500 號函否准訴願人之申請在案，已如前述；則依本府地政處 76 年 10 月 22 日北市地一字第 47585 號函釋意旨，本件已屬地籍測量實施規則第 213 條第 2 款依

法不應受理之申請案。準此，本件古亭地政事務所駁回訴願人申請，所憑理由雖有不當，然應否准訴願人請求之結果並無二致，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文  
副主任委員 王 曼 萍  
委員 劉 宗 德  
委員 陳 石 獅  
委員 紀 聰 吉  
委員 戴 東 麗  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 覃 正 祥

中華民國 100 年 3 月 10 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳威仁代行訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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)

