

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國110年3月16日松山駁字第000016號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）110年1月22日委由代理人○○○（下稱○君）檢附相關資料，以原處分機關110年1月22日松山建字第000220號建物測量申請書（下稱系爭申請案），申請本市松山區○○路○○號等之地下層建物（下稱系爭建物，坐落於本市松山區○○段○○小段○○地號土地）（領有64使字第XXXX號使用執照，下稱系爭使照）第一次測量，經原處分機關審認系爭建物究屬共有部分或專有部分未明，且系爭使照及竣工平面圖亦未明確標示，乃以 110年2月4日北市松地測字第1107002674號會勘通知單通知臺北市建築管理工程處（下稱建管處）及○君於110年2月19日辦理現場會勘，會勘結論略以：「依64使字第XXXX號使用執照本案地下室應做防空避難室使用，惟本案建物係屬公寓大廈管理條例實施前之建物，無法認定其地下室為共有或專用部分。」原處分機關審認有待補正事項，乃以 110年 2月20日松山補字第000044號補正通知書（下稱系爭補正通知書）略以：「……請補正事項：一、請檢附建物竣工平面圖，並於竣工平面圖上就區分所有之建物範圍，以紅實線繪明並註明門牌，其主建物與附屬建物相連處，則以紅虛線繪明區隔，且竣工平面圖未註明尺寸部分另請建築師於圖面上加註尺寸，俾憑據以辦理。（地籍測量實施規則第 279條及臺北市各地政事務所辦理簡化建物第一次測量作業要點第 3點）二、申請書建物略圖及主要用途、構造欄缺漏，請釐正。（地籍測量實施規則第 265條）三、申請人非起造人，請檢附移轉契約書或其他證明文件。（地籍測量實施規則第 279條）四、本案建物地下室經與臺北市建築工程管理處辦理會勘難認定為？有部分，請檢附起造人或承受該所有權人全體約定為專有部分之協議書以資憑辦。（內政部101年9月20日台內地字第1010303637號令、地籍測量實施規則第 279條）……」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110年2月24日送達。經訴願人以110年3月10日英字第 001號函回復說明附起造人或承受該所有權人全體約定為專有部分之協議書，誠屬困難等，原處分機關審認訴願人逾期未依補正事項一、三、四為完全補正，乃依地籍測量實施規則第268條準用第213條規定，以110年3月16日松山駁字第000016號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於110年3月19日送達，訴願人不服，於110年4月19日向本府提起訴願， 4月22日補正訴願程式，5月5日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件原處分送達日期為110年3月19日，訴願人提起訴願期間末日原為110年4月18日，因是日為星期日，依據行政程序法第48條第4項規定應以其次日代之，是訴願人於110年4月19日提起訴願，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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。」

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項及第2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或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」「前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。」第81條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」

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261條第1項規定：「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。」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。」

內政部89年3月20日台內中地字第8904882號函釋：「一、本案經函准法務部.....函略以：『.....二、.....查本案建物係於民國60年1月13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80年9月18日方以台內營字第8071337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85年6月4日以台內地字第8575210號函增訂之〔建物所有權第一次登記法令補充規定〕第11點

之4始明定，而公寓大廈管理條例第 3條第4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84年 6月28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.....，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理，本部敬表贊同。』二、綜上所述.....其地下層（防空避難室）之權屬，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，如有爭議時宜訴請司法機關確認後據以辦理.....。」（按：原建物所有權第一次登記法令補充規定第11點之4修正後為第12點）

101年9月20日台內地字第1010303637號令釋：「有關依『地籍測量實施規則』第 279條規定受理早期建物申請建物第一次測量登記作業時，為避免後續權利關係人爭議，應依下列規定辦理：一、鑑於84年 6月28日公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，其共有及專有部分尚未明確規範，且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記，嗣後地政機關受理此類建物第一次測量登記，其使用現況與使用執照核發已相隔多年，為避免後續權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖是否相符，並依據民法等相關法規，審認其究為共有部分或專有部分。.....。」

- 三、本件訴願及補充理由略以：系爭建物其中1樓2戶（本市○○段○○小段○○及○○建號建物）登記簿所有權部，登記原因為新建，登記標的為總登記，所有權人分別為訴願人及訴願人先夫○○○，而非起造人○○○與○○○；且地下室買賣交易專有的所有權之「暫收據」日期為64年 8月21日，並記載華銀支票到期日64年11月30日與上述日期接近吻合；又當時確實存在約定為專有部分，方能據以完成系爭建物所有權第一次登記；再自始僅訴願人持有出入口鑰匙，樓上住戶均知悉地下室為訴願人所有；復曾於系爭建物經營遊覽車業，並亦曾出租他人，分別有當時之照片及租賃契約書等影本可稽；足證訴願人與其先夫當年確系爭建物專有之所有權；請撤銷原處分。
- 四、查本件原處分機關審認訴願人有如事實欄所述應補正事項，乃以系爭補正通知書通知訴願人於接到通知之日起15日內補正，系爭補正通知書於110年2月24日送達；嗣原處分機關審認訴願人未依補正事項完全補正，乃駁回系爭申請案，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張系爭建物其中1樓2戶登記簿所有權部，登記原因為新建，登記標的為總登記，所有權人分別為訴願人及訴願人先夫○○○，而非起造人○○○與○○○；且地下室買賣交易專有的所有權之「暫收據」日期為 64年8月21日，並記載華銀支票到期日64年11月30日與上述日期接近吻合；又當時確實存在約定為專有部分，方能據以完成系爭建物所有權第一次登記；再自始僅訴願人持有出入口鑰匙，樓上住戶均知悉地下室為訴願人所有；復曾於系爭建物經營遊覽車業，並亦曾出租他人，分別有當時之照片及租賃契約書等影本可稽；足證訴

願人與其先夫當年確系爭建物專有之所有權云云。經查：

- (一) 按申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第79條所規定之文件；區分所有建物之地下層，其圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件，揆諸土地登記規則第79條第2項、地籍測量實施規則第279條第1項規定自明。次按內政部101年9月20日台內地字第1010303637號令釋：「有關依『地籍測量實施規則』第279條規定受理早期建物申請建物第一次測量登記作業時，為避免後續權利關係人爭議，應依下列規定辦理：一、鑑於84年6月28日公寓大廈管理條例發布前之早期區分所有建物，其共有及專有部分尚未明確規範，且於使用執照所附之竣工平面圖亦未詳加註記，嗣後地政機關受理此類建物第一次測量登記，其使用現況與使用執照核發已相隔多年，為避免後續權利關係人爭議，應由地政機關會同建築管理機關現地勘查確認使用現況與竣工平面圖是否相符，並依據民法等相關法規，審認其究為共有部分或專有部分……。」查本件原處分機關審認系爭建物究屬共有部分或專有部分未明，且系爭使照及竣工平面圖亦未明確標示，爰依前開內政部令釋以110年2月4日北市松地測字第1107002674號會勘通知單通知建管處及○君於110年2月19日辦理現場會勘，會勘結論略以：「依64使字第xxxx號使用執照本案地下室應做防空避難室使用，惟本案建物係屬公寓大廈管理條例實施前之建物，無法認定其地下室為共有或專用部分。」此有原處分機關110年2月19日會勘紀錄表影本在卷可憑。原處分機關依內政部前開令釋命訴願人釐清補正，並無違誤。
- (二) 且依內政部89年3月20日台內中地字第8904882號函釋意旨，建物興建係在公寓大廈管理條例及建物所有權第一次登記法令補充規定前，防空避難室之權屬無法依上開規定認定當然為共同使用部分，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，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理。本件系爭建物使用執照領得時間為64年，依上開函釋意旨，其權屬如有爭議，應訴請司法機關確認後，再據以辦理；原處分據以駁回申請，即非無據。
- (三) 又按登記機關受理建物測量申請案件，經審查申請人有逾期未補正或未依補正事項完全補正之情形者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之，為地籍測量實施規則第213條第3款及第268條明文規定。是原處分機關以系爭補正通知書通知訴願人補正，訴願人雖以110年3月10日英字第001號函向原處分機關陳述，惟因訴願人未依系爭補正通知書所載補正事項完全補正，原處分機關駁回訴願人之申請，自屬有據。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依地籍測量實施規則第268條準用第213條規定所為駁回系爭申請案之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 7 月 19 日  
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路101號）