

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 113 年 7 月 29 日安測駁字第 000065 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、本市大安區○○○路○○段○○巷○○號等建築物（下稱系爭建物），領有 xx 使字第 xxxx 號使用執照（下稱系爭使用執照），為地上 4 層 1 棟 8 戶之建築物，起造人為案外人○○○等 5 人，系爭建物 1 樓至 4 樓（共 8 戶）於民國（下同）63 年間辦竣建物所有權第一次登記。訴願人於 81 年間因買賣登記為系爭建物○○號○○樓建物所有權人。訴願人於 113 年 5 月 24 日委託代理人即本件訴願代理人檢附系爭使用執照影本、竣工平面圖及身分證影本等資料，以原處分機關收件大安建字第 014990 號建物測量申請書，申請就系爭建物地下室辦理建物第一次測量（下稱系爭申請案）。原處分機關審認系爭使用執照未載明地下室分配予 5 名起造人中之何人，使用執照及竣工平面圖說未明確標示該地下室屬共有或專有性質，爰通知臺北市建築管理工程處（下稱建管處）及訴願人於 113 年 6 月 7 日至現場會勘，因建管處未派員到場，經原處分機關以 113 年 6 月 11 日北市大地測字第 1137008771 號函請建管處就使用現況與竣工平面圖是否相符，並就其究為共有部分或專有部分表示意見，嗣建管處以 113 年 6 月 26 日北市都建使字第 1136134602 號函（下稱 113 年 6 月 26 日函）復略以，地下室現況與使用執照相符，另查該使用執照平面圖並未標註共有或專有。
- 二、嗣原處分機關審認系爭申請案有待補正事項，乃以 113 年 6 月 28 日安測補字第 000126 號補正通知書（下稱 113 年 6 月 28 日補正通知書）載明：「……請補正事項：一、本案經本市建築管理工程處 113 年 6 月 26 日北市都建使字第 1136134602 號函復使用執照竣工平面圖未標註共有或專有，請釐清本案地下室究為共有部分或專有部分（地籍測量實施規則第 265 條第 1 項第 2 款）。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件（土地登記規

則第 79 條第 1 項第 4 款、地籍測量實施規則第 265 條第 1 項第 2 款)……」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 113 年 6 月 28 日送達。訴願人雖以 113 年 7 月 1 日說明函辦理補正，惟仍未提供系爭建物地下室為 24 號 1 樓專有部分之證明文件，且其非起造人，亦未檢具移轉證明書或其他證明文件，經原處分機關審認逾期未依上開補正事項完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 113 年 7 月 29 日安測駁字第 000065 號駁回通知書(下稱原處分)駁回系爭申請案。原處分於 113 年 7 月 29 日送達，訴願人不服，於 113 年 8 月 16 日向本府提起訴願，8 月 20 日補正訴願程式，9 月 19 日及 10 月 15 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。」

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、屆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或利用網路以電子簽章方式為之。」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、第二百十三條及第二百十六條之規定，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，應檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 10 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有部分，其屬內政部中華民國八十年九月十八日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。」

內政部 89 年 3 月 20 日台內中地字第 8904882 號函釋（下稱 89 年 3 月 20 日函釋）：「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（下稱 101 年 9 月 20 日令釋）：「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。……。」

二、本件訴願及補充理由略以：本案使用現況與竣工平面圖相符，至於究為共有部分或專有部分，係由政府機關審認，權責在政府機關，原處分機關的補正通知書，竟責令身為人民的申請者去釐清究為共有部分或專有部分；地下室只有四面牆壁，無任何公共設施在內，應屬 1 樓建物的專有部分（附屬建物），是 1 樓主建物的從物；訴願人自 81 年 4 月 13 日登記完成即占有系爭建物○○號○○樓（含地下室），早已超過時效取得不動產所有權法定之期間，請求撤銷原處分。

三、查系爭申請案有如事實欄所述應補正事項，經原處分機關以 113 年 6 月 28 日補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人逾期未依補正事項完全補正，有 113 年 6 月 28 日補正通知書及送達資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物地下室究為共有部分或專有部分，係由政府機關審認，原處分機關竟令其釐清究為共有部分或專有部分；該地下室無任何公共設施在內，應屬 1 樓建物的專有部分；訴願人占有該地下室已超過時效取得其所有權之法定期間云云。經查：

（一）按申請建物第一次測量，應檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件；申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件；區分所有建物之地下層，其主管機關備查之圖說未標示專有部分者，應檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件；登記機關受理建物測量申請案件，經審查有應提出之文件與規定不符情形，應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；經審查申請人有屆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；揆諸土地登記規則第 79 條第 1 項第 3 款、第 4 款、第 2 項及地籍測量實施規則第 213 條第 3 款、第 265 條第 1 項第 2 款、第 268 條、第 279 條第 1 項規定自明。次按鑑於 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，地政機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時，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，揆諸內政部 101 年 9 月 20 日令釋意旨自明。

- (二) 查系爭建物領有系爭使用執照，起造人為案外人○○○等 5 人，依土地登記規則第 79 條及地籍測量實施規則第 279 條規定，申請建物第一次測量，倘無法審認專有部分權利範圍時，應檢附全體起造人之分配文件。本件系爭申請案申請將系爭建物地下室補測為 24 號 1 樓之專有部分，惟未檢附全體起造人約定地下室分配為專有部分之文件，系爭使用執照亦無全體起造人將地下室分配予何人所有之記載，且訴願人非起造人；另依建管處 113 年 6 月 26 日函所示，系爭使用執照平面圖並未標註地下室共有或專有，此有系爭使用執照存根、竣工平面圖、建管處 113 年 6 月 26 日函等影本在卷可憑。則原處分機關審認系爭建物地下室究屬共有部分或專有部分未明，尚無法認定其為系爭建物 24 號 1 樓之專有部分，雖訴願人以 113 年 7 月 1 日說明函補正，惟仍未能於補正期間提供系爭建物地下室為 24 號 1 樓專有部分之證明文件，亦未檢具移轉契約書或其他證明文件，逾期未依補正事項為完全補正，乃以原處分駁回系爭申請案，並無違誤。
- (三) 至訴願人主張地下室現況與竣工平面圖相符，且無公共設施，為系爭建物 24 號 1 樓之附屬建物，屬其專有部分一節；查本件經原處分機關另以 113 年 7 月 12 日北市大地測字第 1137010237 號函請建管處依內政部 101 年 9 月 20 日號令釋，就系爭建物地下室究為共有部分或專有部分予以審認，經建管處以 113 年 7 月 31 日北市都建使字第 1136146111 號函復略以，該處已辦理系爭建物會勘確認地下層現況周界與竣工平面圖尚符，至於共有、專有部分使用執照竣工圖面並無登載；且依系爭使用執照存根影本所示，建築物概要之防空避難欄位雖有記載「地下 46.86M²」，依上開記載該地下室為防空避難室，依內政部 89 年 3 月 20 日函釋意旨，有關地下層（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，如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理；是本件依系爭使用執照、竣工平面圖等相關資料，既未記載或標示該地下室之權屬，尚難以該地下室無公共設施等，即認定為系爭建物 24 號 1 樓之專有部分；訴願主張，尚難採憑。另訴願人有關時效取得期間之主張，與系爭申請案無關，尚難採之而對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）