臺北市政府 91.05.30. 府訴字第０九一０五八六一八００號訴願決定書

訴　願　人　○○○

原處分機關　臺北市政府工務局

右訴願人因申請變更建築物門牌戶數事件，不服原處分機關九十年十一月九日北市工建字第九０四四七二六八００號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

緣本市松山區○○街○○巷○○號、○○號、○○號、○○號地下層之建築物，領有原處分機關核發之六七使字第 xxxx 號使用執照，核准用途為「小型店舖、防空避難室」，面積計一三一九·九二平方公尺，防空避難面積為八八七·七八平方公尺。訴願人就其所有松山區○○街○○巷○○號地下層之建築物，於九十年八月十日向原處分機關申請變更門牌戶數，經原處分機關審認系爭地下層建築物為全體區分所有權人共同持分，係屬共同使用性質，兼作防空避難室使用，與申請增編門牌之要件不合，乃以九十年十一月九日北市工建字第九０四四七二六八００號書函復知否准所請。訴願人不服，於九十年十一月二十二日向本府提起訴願，九十一年一月三日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按民法第七百九十九條前段規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。」六十四年八月五日修正發布之建築技術規則建築設計施工編第一百四十一條第一項第一款第三目規定：「防空避難設備之附建標準依左列規定：一、非供公眾使用之建築物依左列規定附建.....　七層以上建築物，按地面層樓地板面積全部附建。」

內政部七十年十一月十九日台內營字第０五０五六一號函釋：「主旨：區分所有建築物之地下層或屋頂突出物如依使用執照記載非屬共同使用性質，為辦理產權登記，得申請戶政機關依法編列門牌。.....」

七十二年三月七日台內營字第一四二三五二號函釋：「主旨：關於『建築物地下層編釘門牌執行疑義』乙案，請照會商結論辦理。說明.....一、建築物依法附建之防空避難設備不予編釘門牌，但得依本部六十八年十一月二十六日台內營字第五０四九六號函規定申請核發該號門牌地下室之證明。二、建築物地下層非屬法定附建防空避難設備範圍，並經以非臨時性構造物區劃分隔者，得申請編釘門牌。.....」

內政部營建署八十一年六月四日營署建字第六六一九號書函釋：「.....二、按區分所

有建築物之地下層屬依法應附建之防空避難設備或停車空間者，為建築物之必要設施，不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體區分所有權人所共有或合意由該區分所有建築物區分所有權人所共有。另非屬法定防空避難設備或停車空間者，依本部七十二年三月七日台內營字第一四二三五二號函及七十年十一月十九日台內營字第０五０五六一號函等規定及經以非臨時性構造物區劃分隔，具有獨立之出入口，且其使用執照記載非屬共同使用性質者，為利於辦理產權登記，似可核發門牌或該號門牌地下室之證明，……」

二、本案訴願及補充理由略謂：

原處分書載有「該地下層建築物係屬共同使用性質」，惟使用執照內記載其用途為「小型店舖、防空避難室」，並未記載屬共同使用性質，其立論之判斷依據顯有不當。

依系爭建物建物登記謄本所載建號為松山區○○段○○小段○○，面積一０三六·０三平方公尺，持分萬分之五九六；另屬於共同使用部分建號為○○，面積二一０·五四平方公尺，持分萬分之二三一，此部分載有「共同使用」字眼（現為機房兼社區圖書室），並非在本件申請案範圍內。本件申請案並非共同使用已非常明顯，符合內政部七十年十一月十九日台內營字第０五０五六一號函釋之內容。

系爭建物自六十七年一月二十三日核發使用執照起，即用磚牆永久隔間完成，至今經歷二十三年均為各自獨立使用，並未因共同使用而發生任何爭執。申請案址「○○街○○巷○○之○○號地下」與十六戶共用地址「○○街○○巷○○號地下」，相距約五十公尺之遙，所有信件及稅單均無法收到，造成甚多困擾。臺灣電力公司已採用「○○街○○巷○○之○○號地下樓」，單獨裝設電錶供電。

地下層建物既可開設小型店舖，亦合乎非臨時性構造物區劃分隔，具有獨立之出入口，且使用執照亦未記載共同使用性質，為利於辦理產權登記，可以核發門牌或該門牌地下室之證明。請求在原共同戶門牌外，增設新門牌「○○街○○巷○○之○○號地下」。

原處分機關描述之內容與真實相去太遠，共同持分並不等於共同使用；且忽略使用執照核准用途之「小型店舖」，僅選擇性採用「防空避難室」。訴願人為第二手購入該屋，購入時磚牆隔間早已完成，至今未動一磚，同時已開設一出入門，緊鄰之公共機房仍舊存在且隔間完整。地下層建物由於可供「小型店舖」使用，所適用之房屋稅稅率與一樓完全相同，若按原處分機關所認定之「防空避難室」使用，其稅率應為零。

三、卷查本市松山區○○街○○巷○○號、○○號、○○號、○○號建築物，領有原處分機關核發之六七使字第 xxxx 號使用執照，其規模為地下一層至地上七層，依使用執照核發時（即六十四年八月五日修正發布）之建築技術規則建築設計施工編第一百四十一條第一項第一款第三目之規定，七層以上之建築物，防空避難設備應按地面層樓地板面積全部附建。上開建築物地下層依使用執照所載面積為一三一九·九二平方公尺，核准用途

為「小型店舖、防空避難室」，其中防空避難面積為八八七·七八平方公尺。訴願人所有松山區○○街○○巷○○號地下層之建築物（面積計一、０三六·０三平方公尺，權利範圍為一０００００分之五九六），係屬上開建物地下層之一部分，其核准用途亦為「小型店舖、防空避難室」，此有系爭建築物之使用執照存根及建物登記謄本等影本附卷可稽。是原處分機關以系爭建物為該層區分所有建築物全體區分所有權人共同持分為由否准訴願人增編門牌，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建築物之使用執照僅記載地下層用途為「小型店舖、防空避難室」，並未記載共同使用之性質，且共同持分並不等於共同使用，原處分之立論依據顯有不當，及本案符合內政部七十年十一月十九日台內營字第０五０五六一號函釋等節。查依前揭民法第七百九十九條前段規定及上開函釋，訴願人所有松山區○○街○○巷○○號地下層之建築物，應屬區分所有，無從單獨分割而為個別使用，其兼作小型店鋪之使用部分，亦具有共同使用之性質；系爭建築物地下層既屬共同使用性質，自亦不得申請編列門牌，是訴願人所訴，自不足採。又訴願人主張自核發使用執照起，即用磚牆永久隔間完成，訴願人為第二手購屋，至今未動一磚，同時已開設一出入門，緊鄰之公共機房仍舊存在且隔間完整等節。查據卷附原處分機關之使用執照原核准圖說，訴願人申請變更門牌戶數之範圍，並無任何構造物區劃分隔；復按前揭內政部營建署八十一年六月四日營署建字第六六一九號書函函釋，系爭建築物地下層既屬法定防空避難設備，且縱以非臨時性構造物區劃分隔，具有獨立之出入口，惟仍未具備「使用執照記載非屬共同使用性質者」之要件，尚無以核發門牌或該號門牌地下室之證明；前述主張，尚難憑採。至訴願人主張臺灣電力公司已採用「○○街○○巷○○之○○號地下樓」之地址單獨裝設電錶供電，及地下層所適用之房屋稅稅率與○○樓相同等節，應屬臺灣電力公司及稅捐稽徵機關基於供電契約關係及實質課稅原則，所為事實上及職權上之認定，核與本案無涉。從而，原處分機關以系爭地下層建築物為全體區分所有權人共同持分，係屬共同使用性質，兼作防空避難室使用，與申請增編門牌之要件不合，乃據以否准，揆諸首揭規定及函釋，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　張明珠

委員　黃茂榮

委員　薛明玲

委員　楊松齡

委員　王惠光

委員　陳　敏

委員　曾巨威

委員　曾忠己

委員　劉興源

中　　華　　民　　國　　九十一　年　　五　月　　三十　日市長　馬英九

訴願審議委員會主任委員　張明珠　決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，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三段一巷一號）