

臺北市政府 98.06.16. 府訴字第 09870072300 號訴願決定書

訴 願 人 王○○

訴 願 參 加 人 林○○

訴 願 參 加 人 王○○

訴 願 參 加 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請撤銷建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 97 年 8 月 7 日松山字第 12

795 號建物所有權第一次登記，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○股份有限公司（清算人：陳○○）（下稱○○公司）於民國（下同）97 年 6 月 10 日檢附本府工務局核發之 63 使字第 xxxx 號使用執照存根、建物測量成果圖、門牌證明書、房屋稅籍證明書、臺灣臺北地方法院民事庭 97 年 1 月 9 日北院隆民仁 83 年度司字第 70 號函等相

關證明文件，以原處分機關松山字第 12795 號土地登記申請案，申辦本市松山區南京東路○○段○○巷○○弄○○號地下 1 層（下稱系爭建物）建物所有權第一次登記，經原處分機關依法以 97 年 7 月 22 日北市松地一字第 09731032200 號公告 15 日（自 97 年 7 月 23 日起至 97 年 8 月 6

日止），公告期滿無人異議，即於 97 年 8 月 7 日辦理登記完竣。訴願人不服，於 98 年 1 月 6 日向

本府提起訴願，2 月 5 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人雖非系爭處分之相對人，惟系爭建物地下 1 層有起造人○○公司設置之化粪池及自來水蓄水池等相關設備，而訴願人及參加人既為系爭建物地上層之所有權人，則其等對上開建物所有權第一次登記案應認有法律上利害關係，尚無當事人不適格之問題；又訴願人未舉證知悉上開登記案日期，而依卷證資料亦無從證明訴願人提起訴願已逾訴願法第 14 條規定 30 日之法定期間，是此部分尚難認有逾訴願期間；另訴願書雖載明

係對原處分機關核發之 97 年 8 月 7 日 097 北松字第 016556 號建物所有權狀不服提起訴願

，
惟揆其真意，應係對原處分機關松山字第 12795 號建物所有權第一次登記不服，合先敘明。

二、按民法第 770 條規定：「以所有之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」

土地法第 55 條規定：「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之……。」第 58 條規定：「依第五十五條所為公告，不得少於十五日……。」

土地登記規則第 72 條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」

第 73 條規定：「前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。二、土地標示及權利範圍。

三、公告起訖日期。四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。」第 7

8 條第 1 項規定：「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：一

、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。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。」第 83 條規定：「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登

記時，除應依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種

類及範圍。」第 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」

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台內營字第八〇七一三三七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。」

最高法院 41 年臺上字第 1039 號判例要旨：「自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第 758 條所謂非經登記不生效力之列。」

法務部 89 年 2 月 17 日 (89) 法律字第 039198 號函釋：「一 按行政法規之適用應以行為

時之法規為準，不得溯及既往。..... 二次按貴部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點。..... 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 (85) 內地字第 8 575210 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。.... .。』

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 依民法第 799 條規定，本大樓供公用之地下室防空避難兼停車場係附屬本大樓之共同部分，且其在構造上及使用上均不具獨立性，是即使未登記產權，依法仍應為訴願人及其他區分所有權人共有。
- (二) 依建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點規定，系爭使用執照既未載明依法附建之防空避難設備或停車空間係非屬共用性質，亦未經區分所有權人之合意而認其非屬共用性質，則系爭權狀之核發即有未符。
- (三) ○○公司非屬本案土地及主建物之區分所有權人，其擅自申請登記為所有權人即與內政部 90 年 12 月 24 日臺內中地字第 9084443 號函有違。
- (四) 臺北市議會張議員○○曾於 96 年 10 月 17 日主持協調會，該次會議結論：「請○○大廈管委會與○○股份有限公司透過協商或司法途徑確認地下室產權歸屬，產權歸屬未定前，系爭地下室應維持現狀。」當時原處分機關亦派代表 2 人出席，惟原處分機關竟罔顧前揭協議事實而擅自將產權登記予該公司。
- (五) ○○公司於數十年前即號稱已註銷登記，惟現在為了爭取不當利益，卻宣稱在清算程序中之公司法人格仍存在，惟一般公司之清算期間怎可能長達數十年。
- (六) 土地登記規則第 79 條有關建物所有權第一次登記係以有土地使用權為前提，此觀該條第 1 項應提出使用執照及第 4 項建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件規定自明。
- (七) 縱訴願人與其他區分所有權人原未擁有地下室產權，惟其等以所有之意思，善意和平的繼續占有地下室長達數十年，亦得依民法第 770 條規定辦理。

四、查○○公司持本府工務局核發之 63 使字第 xxxx 號使用執照存根、建物測量成果圖、門牌證明書、房屋稅籍證明書、臺灣臺北地方法院民事庭 97 年 1 月 9 日北院隆民仁 83 年度司
字

第 70 號函等相關文件，以原處分機關 97 年 6 月 10 日松山字第 12795 號土地登記申請案申辦

建物所有權第一次登記，經原處分機關審查無誤，依土地法第 55 條、第 58 條、土地登記規則第 72 條、第 73 條及第 84 條等規定，以 97 年 7 月 22 日北市松地一字第 09731032200 號

公告（自 97 年 7 月 23 日起至 97 年 8 月 6 日止），因公告期滿無人異議，即於 97 年 8 月 7 日辦

竣登記，有 97 年 6 月 10 日松山字第 12795 號土地登記申請書、上開公告等影本附卷可稽；是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張依民法第 799 條規定，本大樓供公用之地下室防空避難兼停車場係附屬本大樓之共同部分，且其在構造上及使用上均不具獨立性，是即使未登記產權，依法仍應為訴願人及其他區分所有權人共有云云。查訴願人既已自陳系爭建物有供停車場使用，則系爭建物應有其構造上及使用上之獨立性；另系爭建物及其地上層建物既為區分所有建物，則其各樓層即為各別之所有權，是系爭建物應無民法第 799 條規定之適用問題。又訴願人主張依建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點規定，系爭使用執照既未載明依法附建之防空避難設備或停車空間係非屬共用性質，亦未經區分所有權人合意而認其非屬共用性質，是系爭權狀之核發即有未符乙節。按土地登記規則第 82 條規定：「區分所有建物之地下層……其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌……得視同一般區分所有建物……辦理建物所有權第一次登記……。」是原處分機關據此處分自屬有據。另建物所有權第一次登記法令補充規定並非法律或法律授權訂定之法規命令，尚不得據此限制登記權利人之權利。況依法務部 89 年 2 月 17 日法律字第 039198 號函釋意

旨，系爭建物之興建在上開補充規定之前，亦無上開補充規定適用之餘地。復訴願人主張○○公司非屬本案土地及主建物之區分所有權人，其擅自申請登記為所有權人即與內政部 90 年 12 月 24 日臺內中地字第 9084443 號函有違乙節。按內政部 90 年 12 月 24 日臺內中

地字第 9084443 號函係就早期取得建造執照區分建築物之地下層，未併同主建物辦理登記，嗣後得否由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記事宜之函釋，而非謂原始出資建築人不得就其所建築之建築物申請辦理建物所有權第一次登記。另訴願人主張臺北市議會張議員○○曾於 96 年 10 月 17 日主持協調會，該次會議結論：「請○○大廈管委會與○○股份有限公司透過協商或司法途徑確認地下室產權歸屬，產權歸屬未定前，系爭地下室應維持現狀。」當時原處分機關亦派代表 2 人出席，惟原處分機關竟罔顧前揭協議事實而擅自將產權登記予該公司乙節。查上開協調會並非原處分機關就系爭建物

之本件登記將為如何辦理之承諾；且該會議結論亦無法限制原處分機關依法所為登記。
訴願主張，尚難採據。

六、有關訴願人主張○○公司於數十年前即號稱已註銷登記，惟現在為了爭取不當利益，卻宣稱在清算程序中之公司法人格仍存在，惟一般公司之清算期間怎可能長達數十年云云。
查本件臺灣臺北地方法院民事庭 97 年 1 月 9 日北院隆民仁 83 年度司字第 70 號函略以：

「

主旨：本院 83 年度司字第 70 號陳○○即○○股份有限公司之清算人之呈報清算人事件，
清算期間准予展延至 97 年 7 月 31 日……說明：覆 台端 97 年 1 月 4 日民事聲請狀

。」

又查臺灣臺北地方法院 98 年 5 月 16 日北院隆民仁 83 年度司字第 70 號函略以：「主旨：

本

院受理 83 年度司字第 70 號呈報清算人事件，於 97 年 12 月 17 日已准許聲請人陳○○即

○○

股份有限公司之清算人清算期間展延至 98 年 7 月 31 日……。」是本件○○公司之清算
程序於申請辦理本件系爭登記前應尚未終結，有前揭臺灣臺北地方法院民事庭函影本在
卷可稽。又訴願人主張土地登記規則第 79 條有關建物所有權第一次登記係以有土地使用
權為前提，此觀該條第 1 項應提出使用執照及第 4 項建物與基地非屬同一人所有者，並
另附使用基地之證明文件規定自明乙節。按土地登記規則第 79 條第 1 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
。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其
使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申
請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」並非訴願主張所稱須具土地使
用權者始得申辦建物所有權第一次登記。另訴願人主張其與其他區分所有權人縱未享有
地下室產權，惟其以所有之意思，善意和平的繼續占有地下室長達數十年，亦得依民法
第 770 條規定辦理乙節。按民法第 770 條係就不動產時效取得登記請求權之規定，即縱
以所有之意思，善意並無過失而占有他人未登記之不動產達 10 年者，亦僅取得登記請求
權而已，而非即取得該不動產所有權。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之
建物所有權第一次登記，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、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（公假）

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 6 月 16 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）