

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國112年8月29日中測駁字第000050號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○○路○○段○○巷○○號及○○號等建築物（下稱系爭建物），領有65使字第xxxx號使用執照，為地上6層1棟12戶之建築物，起造人為案外人○○股份有限公司、○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○等6人，系爭建物1樓至6樓（共12戶）於民國（下同）66年間辦竣建物所有權第一次登記。訴願人於109年間因買賣登記為系爭建物○○號及○○號建物所有權人。嗣訴願人於112年8月2日委由代理人○○○檢附使用執照存根、買賣契約書影本等相關資料，以原處分機關112年8月2日收件中山建字第011090號及第011100號建物測量及標示變更登記申請書，申請就系爭建物○○號地下層及○○號地下層辦理建物第一次測量（下稱系爭申請案）。經原處分機關審認使用執照未載明系爭建物地下層（防空避難室）分配與6名起造人中之何人，使用執照及竣工平面圖亦未明確標示該地下層究屬共有部分或專有部分，訴願人亦未提供該地下層經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分之文件，以資證明出賣人○○股份有限公司已取得該地下層產權等，審認有待補正事項，乃以112年8月8日中測補字第000092號補正通知書（下稱112年8月8日補正通知書）略以：「……請補正事項：一、登記申請書原因發生日期及登記原因、申請測量原因勾選『其他』請刪除。（地籍測量實施規則第265條）二、本案建物依其使用執照無法認定為專有部分，請檢附依建築管理機關備查標示為專有部分之圖說，或經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分之文件憑辦。（地籍測量實施規則第279條、土地登記規則第79條、建物所有權第一次登記法令補充規定第10點）三、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。（土地登記規則第79條）四、請以紅實線於使用執照竣工平面圖上繪明範圍、主建物與附屬建物間另以紅虛線繪明予以區隔。（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）……」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112年8月11日送達，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依地籍測量實施規則第268條準用第213條規定，以112年8月29日中測駁字第000050號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於112年8月31日送達，訴願人不服原處分，於112年9月23日向本府提起訴願，9月27日、11月14日補正訴願程式，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80七一三三七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：「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）

- 二、本件訴願理由略以：系爭建物領有65使字第XXXX號使用執照，係按當時建築法令依法附建之地下室，建造完成時並無公寓大廈管理條例中專有部分或共有部分區分之規範， 112年8月8日補正通知書以本案建物依其使用執照無法認定為專有部分，係溯及既往的認定有專有部分與共有部分的區別，背離法律不溯及既往原則；內政部101年3月27日內授中辦地字第1016650490號函皆填補公寓大廈管理條例規範性不足，惟不受原處分機關採納，反命訴願人提出地下室建物分配協議書；訴願人就相關地籍及系爭建物異動索引調查，可推定該地下室屬○○股份有限公司興建且為所有權人，訴願人基於買賣法律關係，對系爭建物取得占有之本權，推定有使用收益之權利，原處分機關以上開分配協議書為要件請訴願人補正，因未補正駁回系爭申請案，非屬適法，請求撤銷原處分。
- 三、查本件原處分機關審認有如事實欄所述應補正事項，乃以 112年8月8日補正通知書通知訴願人於接到通知之日起15日內補正，惟訴願人逾期未補正，有 112年8月8日補正通知書及送達證書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張 112年8月8日補正通知書以本案建物依其使用執照無法認定為專有部分，係溯及既往的認定有專有部分與共有部分的區別，背離法律不溯及既往原則；原處分機關不採納內政部101年3月27日內授中辦地字第1016650490號函，反命其提出地下室建物分配協議書；其基於買賣法律關係，對系爭建物取得占有之本權，原處分機關請其補正分配協議書，因未補正駁回系爭申請案，非屬適法云云。經查：
- （一）按申請建物第一次測量，應檢附土地登記規則第79條所規定之文件辦理；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；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；如該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；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80年9月18日台內營字第807

1337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79條規定辦理建物所有權第一次登記；揆諸土地登記規則第79條第1項第2款、第3款及第2項、地籍測量實施規則第279條第1項及建物所有權第一次登記法令補充規定第10點規定自明。次按登記機關受理建物測量申請案件，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，為地籍測量實施規則第213條第3款及第268條所明定。

- (二) 查本件原處分機關審認有如事實欄所述應補正事項，以112年8月8日補正通知書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112年8月11日送達，惟其逾期未補正。次依原處分機關112年10月13日北市中地測字第1127015564號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……(二)……2.……經查系爭建物領有65年使字第XXXX號使用執照……其地下層用途為防空避難室，與竣工平面圖說一致……而系爭建物係屬內政部……台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建築完成之建物，依土地登記規則第79條第1項第3款、第2項規定及建物所有權第一次登記法令補充規定第10點，其區分所有建物之地下層使用執照無法認定為專有部分及共有部分，需檢附建築管理機關備查之圖說標示為專有部分或為經起造人或承受……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，得辦理建物所有權第一次登記；故本所依訴願人檢附之竣工平面圖無法認定專有或共有部分，依上開規定請訴願人補正相關文件，於法有據。3. 本案依使用執照存根起造人為○○股份有限公司(公司代表人：○○○)、○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○等6人，案附建築改良物所有權買賣移轉契約書其出賣人為○○股份有限公司(法定代理人：○○○)，惟依使用執照存根及其竣工平面圖說無法認定該地下室產權自始即分配予○○股份有限公司，本所依土地登記規則第79條規定，請訴願人補正全體起造人之分配文件，亦無悖違。4. 隨案檢附之竣工平面圖未以紅實線繪明區分範圍，遂以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點規定，請申請人繪明區分範圍，並無違誤……」可知本件訴願人雖檢附建築改良物所有權買賣移轉契約書主張係其向○○股份有限公司買受該地下室產權，惟從其內容無法得知原全體起造人協議系爭建物地下層(室)所有權由○○股份有限公司取得，且該使用執照相關記載亦查無全體起造人將地下層(室)分配予何人所有之資料，則原處分機關依土地登記規則第79條第1項第2款、第3款、第2項及建物所有權第一次登記法令補充規定第10點等規定命訴願人釐清補正，即非無憑；嗣審認訴願人逾期未補正，依地籍測量實施規則第268條準用第213條規定駁回系爭申請案，並無違誤。
- (三) 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65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。

(四) 復查本案訴願人係於 112年8月2日始向原處分機關申請辦理系爭建物○○號地下層及○○號地下層建物第一次測量，則原處分機關依申請時之土地登記規則、地籍測量實施規則及建物所有權第一次登記法令補充規定等相關法規為辦理依據，即難認有誤。況新訂法規所規範之法律關係，如跨越新、舊法規施行時期，除法規別有規定外，於新法規施行後，即應適用新法規。此種情形係將新法規適用於舊法規施行時期內已發生，且新法規施行後仍繼續存在之事實或法律關係，並非將新法規溯及適用於其施行前之事實或法律關係，自與禁止法律溯及既往原則無涉。又訴願主張內政部101年3月27日內授中辦地字第1016650490號函不被原處分機關採納一節，查內政部101年3月27日內授中辦地字第1016650490號函僅補充早期區分所有建築物地下層補辦第一次登記時，應於申請登記建物所在地之明顯處一併公告，而非排除建物所有權第一次登記法令補充規定第10點規定之適用，尚非認依該函釋規定即可免附該地下層為專有部分之相關證明文件；訴願主張，應屬誤解，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、另訴願人請求原處分機關依內政部101年3月27日內授中辦地字第1016650490號函所揭法定程序辦理公告徵求異議等程序一節，業經本府以112年11月17日府訴二字第1126086150號函移請原處分機關處理，併予敘明。

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 連 堂 凱  
委員 張 慕 貞  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒  
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 1 月 12 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）