

調 查 報 告

壹、案由：為台北市松山地政事務所不當准駁該市南京東路○段○○○巷○弄○○號地下一層等建物所有權登記案，損及權益等情。

貳、調查意見：

本案係台北市武昌公寓大廈E棟管理委員會代表人王君等住戶及中華特殊工程股份有限公司清算人陳君等兩造分別到院陳訴，經併案調查。王君陳訴要旨略以：民國（下同）63年興建完成後未經辦理建物登記之台北市南京東路○段○○○巷○弄○○號地下一層建物，係屬渠等住戶所承購地上層區分所有建物之共用部分，早經原起造人中華特殊工程股份有限公司出售該地上層建物後即由渠等數十承購戶共同使用30餘年迄今，詎台北市松山地政事務所突於97年間擅依該公司清算人之申請即違法將該地下一層建物登記為該公司所有（面積992.36 m²），嗣經其陸續移轉登記予他人，侵犯渠等住戶財產權，顯有違失。對造中華特殊工程股份有限公司清算人陳君則以：該公司97年間完成上開地下一層建物及其餘2件地下一層建物登記後，於次年再繼續申辦同屬該公司63年間興建完成之同路段250巷2弄○號地下一層及○○○巷○○弄○○號地下一層等2棟建物登記，惟竟遭駁回，認登記機關松山地政事務所同有違失，其上級機關台北市政府地政局（100年12月20日改制前為台北市政府地政處）亦涉有不當施壓之嫌。案經本院向台北市政府地政局、台北市建築管理處、內政部、台北高等行政法院及最高行政法院調閱卷證資料，嗣經詢問台北市政府地政局、松山地政事務所、台北市建築管理處、內政部地政司及營建署等機關相關人員，爰經調查竣事，茲將調查意見列敘如下：

- 一、本案台北市南京東路○段○○○巷○弄○○號地下一層建物是否屬 64 年至 67 年間中華特殊工程公司移轉地上層區分所有建物之契約標的，以及有無於契約約定該建物性質，因時隔 30 餘年變遷而處混沌不明，為根本消弭本案肇因私權之糾紛，陳訴人允宜先循民事訴訟途徑釐清後，再據以供地政機關辦理相關登記事宜：
- (一)按早期由於都市化程度未深及法令不備，建物依法附建防空避難設備及停車空間之性質認定與登記方式未臻一致，其以認屬地上區分所有建物之共用部分而登記為共有、按區分所有建物登記為專有或以其他方式登記者，均有之。嗣為減少爭議，內政部乃以 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋略以：「……『依建築法第 102 條之 1 規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第 72 條規定(嗣經修正並變更條號為第 82 條，98 年 7 月 6 日刪除，部分規定併入第 79 條)辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：(一)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。(二)前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第 72 條規定辦理。(三)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。』二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。」基此，100 年 6 月 15 日修正前(即行為時)建物所有權第一次登記法令補充規定(下稱建物登

記補充規定)第 11 點即規定：「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同部分，如其屬 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 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 82 條規定辦理建物所有權第一次登記。」(按 98 年 7 月 6 日修正前土地登記規則第 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。」)

(二)次按目前實務上認為，建物所有權之歸屬，係以出資興建之起造人為準，是以起造人就其出資所建築之建物，原始取得所有權，得據以向地政機關申辦建物所有權第一次登記。如起造人於建物竣工後未申辦產權登記前，將所有權移轉他人，其承受建物之人即取得所有權。故登記機關就申請建物所有權第一次登記之權利人，係以起造人(應提出使用執照或依法得免發使用執照之證明文件)或承受該建物所有權之人(應提出所有權移轉契約書或其他證明文件)為審查對象，此為土地登記規則第 79 條規定之建物第一次登記程序。又為避免登記後滋生權利爭執，依同規則第 84 條準用土地總登記程序(即該規則第 72 條至第 75 條)之規定，登記機關經審查無誤後，仍應公告 15 日徵詢異議，於公告期滿無人異議後始得辦理登記，先予敘明。

(三)查本案台北市南京東路○段(以下同)○○○巷○弄○○號地下一層建物(使用執照記載面積為

1022.4 m²，下稱本案編號甲地下一層建物）及地上層區分所有建物（依使用執照記載，地上 1 至 6 層共 55 戶，現稱武○公寓大廈 E 棟）係起造人前中華特殊工程股份有限公司（業經台北市政府於 76 年 3 月 17 日撤銷登記，下稱中華特殊工程公司）於 63 年間興建完成並領有台北市政府工務局 63 使字第 0887 號使用執照，其地上層建物經該公司於同年 12 月 31 日完成所有權第一次登記，嗣於 64 年至 67 年間陸續移轉登記予他人，未有保留。至該編號甲地下一層建物於竣工後 30 餘年來均未辦理登記，惟其係上開內政部 80 年 9 月 18 日函釋前取得使用執照之舊建物，如符合上開建物登記補充規定第 11 點規定所稱：「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。

- (四)據台北市政府地政局表示，本案未登記之編號甲地下一層建物前經原起造人中華特殊工程公司之清算人陳君於 97 年 6 月 10 日申請所有權第一次登記，該局所屬松山地政事務所以其結構上可與其他區分所有建物明確劃分，並有獨立之車道可對外連通，其使用上及構造上具獨立性；並領有 63 年間已編立之門牌號地下室證明；且中華特殊工程公司為使用執照記載之唯一起造人；並為該地下一層建物稅籍證明之納稅義務人，參依行為時土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款規定意旨，起造人未將建物產權移轉予第三人之前，該建物產權仍屬起造人所有，據此辦理產權登記當屬適法。又據內政部表示，本案使用執照雖無載明地下一層非屬共用部分，但載有其地下室門牌及說明用途，其究屬專有或共用部分

，係屬事實認定，應由松山地政事務所審認之，倘本案地下一層建物起造人經該所審認非屬共用部分，則因中華特殊工程公司為唯一之起造人，參依土地登記規則規定意旨，松山地政事務所認定上開建物未經起造人移轉於他人而應屬起造人所專有，經公告期滿無人異議後，於97年8月7日辦竣登記，其辦理過程並無違誤等語。

(五) 經查中華特殊工程公司於64年至67年間移轉本案編號甲地下一層所屬之地上層各區分所有建物時，究其移轉契約之標的有無包括本案編號甲地下一層建物？又該地下一層建物之性質有無另有約定？因歷30餘年變遷，且陳訴人及中華工程公司等相關人亦無法提出證明文件，故均屬未明。惟該地下一層建物經松山地政事務所依前開事證認定後，業依土地登記規則第84條規定準用土地總登記程序（第72條至第75條），於97年7月23日至同年8月6日公告期滿無人異議後（公告程序是否允當，詳如後述），始於同年8月7日登記為中華特殊工程公司所有，嗣本案陳訴人之一王君（本案地上層建物區分所有權人之一）提起行政救濟，請求撤銷該登記案件，亦遞經台北高等行政法院98年度訴字第1332號判決駁回原告之訴，再經最高行政法院100年裁字第778號裁定駁回上訴在案，如符再審或其他司法救濟之規定，陳訴人允宜循該途徑處理。

(六) 再查，本案台北高等行政法院98年度訴字第1332號判決理由另已指明，參照土地登記規則第7條：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」以及同規則第75條與土地法第59條第2項有關土地權利關係人發生權利爭執時，應由該管直

轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應向司法機關訴請處理等規定，於遇有土地權利關係人因不動產之物權之爭議時，應以民事法院之確定判決結果為憑，是本案核屬不動產物權爭執之事項，自應循民事途徑加以解決等語，揆其尚難謂為無理由。基上，為根本消弭本案糾紛，陳訴人允宜先循民事訴訟途徑釐清後，再據以供地政機關辦理相關登記事宜。

二、鑑於本案地下一層建物於興建前及竣工後業依建築法第 30 條及第 70 條規定領得建造執照及使用執照，有關松山地政事務所將該建物登記予已無基地所有權之原起造人中華特殊工程公司乙節，尚難遽認與土地登記規則第 79 條第 1 項規定要件有所不符：

（一）按土地與建物於民法上為各別之不動產，得分別為權利登記標的。又建築法第 30 條及第 70 條規定，建物起造人申請建造執照時應檢附土地權利證明文件，並於工程完竣後據以申請使用執照。故依法申請建造執照並於建物竣工後領得使用執照之建物，於申辦所有權第一次登記時，無須再出具土地權利證明文件，此為土地登記規則第 79 條第 1 項有關建物第一次登記審查要件所明定。

（二）有關陳訴人指陳起造人中華特殊工程公司於 63 年 12 月 31 日辦理完成本案地上層區分所有建物所有權第一次登記時，其地下一層即本案編號甲建物並未分擔基地應有部分，惟松山地政事務所於 97 年間仍將該地下一層建物登記予已無基地所有權之原起造人中華特殊工程公司，涉有不當乙節，據台北市政府地政局及內政部表示，本案編號甲地下一層建物領有使用執照，而建物所有權第一次登記申請人為使用執照所載之起造人，故有無基地所有權

尚非登記機關審查要件，此觀諸行為時土地登記規則第 79 條第 4 項規定自明。另土地登記規則第 83 條規定加註基地權利種類及範圍之立法意旨，係為配合公寓大廈管理條例第 4 條規定，並避免於辦理所有權移轉時滋生疑義，故於 90 年 9 月 10 日修正土地登記規則時予以增訂。又參依內政部 85 年 2 月 27 日台（85）內地字第 8573716 號函釋，於公寓大廈管理條例及其施行細則等相關規定，對有關建物應分擔或應隨同移轉之基地應有部分多寡之比例尚未明確規定前，停車空間如具有基地使用權，得受理申辦建物所有權第一次登記之意旨，本案地下一層建物起造人於請領建造執照時既已經建管機關審查有基地使用權利，其於申辦建物所有權第一次登記，登記機關應予受理等語。是有關松山地政事務所將本案地下一層建物登記予已無基地所有權之原起造人中華特殊工程公司乙節，尚難遽認與土地登記規則第 79 條第 1 項規定要件有所不符。

（三）至於本案中華特殊工程公司於 64 年至 67 年間移轉本案編號甲地下一層所屬之地上層各區分所有建物後，縱基於當時移轉契約之標的確未包括本案編號甲地下一層建物，或契約對其性質另有約定等事實，而經審認該公司仍擁有該地下一層建物所有權，惟其與該公司就本案地下一層建物所坐落基地是否有相當使用權利，尚屬二事，陳訴人如基於土地所有權人之立場，認其權益有受損害之虞，允宜另尋司法途徑處理，併予敘明。

三、台北市松山地政事務所未經注意申請人未踐行變更使用執照程序，即將該市南京東路○段○○○巷○弄○○號地下一層建物測量並登記用途為「防空避難室兼停車場

」，核有未洽：

- (一)按「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「本法第 73 條第 2 項所定有本法第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：……五、停車空間之汽車或機車車位之變更。……」為建築法第 73 條第 2 項及 100 年 9 月 1 日修正前（行為時）建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條所明定。據台北市政府工務局 63 使字第 0887 號使用執照及竣工平面圖所載，本案編號甲地下一層建物（即台北市南京東路○段○○巷○弄○○號地下一層建物）用途為「防空避難室」及「停車場」，防空避難室面積為 1022.4 m²（內含停車場面積），停車場面積僅占其中 216 m²，詢據台北市建築管理處相關人員指稱，如該防空避難室全部面積擬供停車場使用，仍應依上開規定辦理變更使用執照等語。惟查松山地政事務所於 97 年間受理本案編號甲地下一層建物測量登記時，未經注意申請人有無踐行變更使用執照程序，或會同建管單位現場勘查，即於測量成果圖及建物登記簿登載用途為「防空避難室兼停車場」、面積為「992.36 m²」（經扣除天井及蓄水池面積），顯已偏離原使用執照之記載，此舉導致該停車場規模由 216 m²驟增最高達 992.36 m²，非但不符上開建築法等規定，且造成建物消防及使用安全之疑慮，而此一疑慮在該停車場復經起造人中華特殊工

程公司輾轉移轉予他人（20人）共有後，卻由該棟地上層建物區分所有權人承擔，顯失公允，核該所所為，確有不當。

- (二)另查有關松山地政事務所逕按竣工平面圖轉繪本案編號甲地下一層建物平面圖是否妥適乙節，詢據台北市政府地政局相關人員指稱，按「一、為簡化作業程序，提高工作效率，加強為民服務，對於領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物，申請建物第一次測量時，得僅測量建物位置圖，免再勘測建物平面圖，特訂定本作業要點。」、「二、本作業要點適用於領有使用執照，並附具竣工平面圖之建物；或於實施建築管理後且在民國57年6月6日以前建築完成，並領有建築執照及附具建管主管機關所核發建築圖說之建物。」為「台北市政府辦理建物第一次測量僅勘測建物位置免再勘測建物平面圖作業要點」第1點及第2點所明定，本案松山地政事務所係依申請人（即中華特殊工程公司）之主張，按使用執照竣工圖所標示權屬範圍轉繪區分所有範圍，而非依「現狀」測繪，至於建物現場實際情形如與主管建築機關核准圖說不一致者，應依建築法規規定申請變更使用執照云云。惟查本案編號甲地下一層建物竣工迄今已使用30餘年，現有受電、電錶、電信、電梯間、蓄水池及走道等雖非使用執照及竣工平面圖所載設施，惟其與整棟建物之安全、維生等密不可分，乃松山地政事務所於97年間未經現場勘查並檢視有無先變更使用執照之必要，僅按63年之竣工平面圖轉繪建物測量成果圖，即逕將該等設施所在範圍仍劃歸專有部分，據以登記為原起造人中華特殊工程公司所有，忽視地上層住戶居住安全，難謂無可議之處，況據該局人員所稱：「陽

台補辦登記案件須現場勘查」觀之，規模及複雜性遠大於陽台之地下層建物，於補辦所有權第一次登記時如無須現場勘查，實不符比例原則，併予指明。

(三)針對上開地下室用途變更及測量登記事宜，內政部允應就制度面詳予檢討，俾供執行機關依循。

四、台北市松山地政事務所辦理該市南京東路○段○○○巷○弄○○號地下一層建物登記案，雖未違反土地登記規則有關公告程序之規定，惟未能於公告時一併知會重要權利關係人即地上層建物區分所有權人，致渠等錯失提出異議時機，殊待改進：

(一)按早期建物地下室補辦登記案件屬建物所有權第一次登記，除應依土地登記規則第4章第2節建物所有權第一次登記（第78條至第83條）規定辦理外，並應依第84條規定準用土地總登記程序（即該規則第72條至第75條）辦理，亦即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，經登記機關審查無誤後，應於主管登記機關之公告處所公告15日，公告期滿無人異議後辦理登記；若土地權利關係人於公告期間提出異議而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後依土地法第59條第2項規定移送調處。

(二)查本案編號甲地下一層建物於63年間領得使用執照後未辦理建物所有權第一次登記，惟30餘年來係由地上層區分所有建物承購住戶使用，業據台北市武昌公寓大廈E棟管理委員會代表人王君等住戶（即本案陳訴人一造）到院指述，惟原起造人中華特殊工程公司之清算人迨於97年間始主張所有權並申辦建物登記，肇致該地下一層建物權屬產生爭議；次查與該地下一層建物同屬中華特殊工程公司63

年間興建之同巷弄 28 號地下一層建物，亦因相同爭議，前經地上層區分所有建物管理委員會主任委員陳情，嗣經民意代表於 96 年 10 月 16 日及 17 日邀集松山地政事務所等單位協調在案，則該所對同起造人於同巷弄、同年間興建完成之本案編號甲地下一層建物應隱含相同權屬爭議，當不得委稱不知，惟該所於 97 年 6 月 10 日受理本件編號甲地下一層建物登記案，經審查後僅於該所公告處以同年 7 月 22 日北市松地一字第 09731032200 號公告徵詢異議，並於公告期滿即登記為中華特殊工程公司所有，公告期間未能進一步通知或知會重要權利關係人即地上層建物區分所有權人，致渠等因未獲知該公告訊息而錯失提出異議時機。核該所雖未違反上開土地登記規則有關公告程序之規定，惟其行事僵化，殊待改進。有關類此建物補辦登記案件之徵詢異議程序，內政部應通盤檢討以消弭爭議並兼顧相關權利關係人之權益。

五、有關陳訴人指陳本案台北市南京東路○段○○○巷○弄○○號地下一層建物登記予 76 年間業經撤銷登記之中華特殊工程公司所有，以及該公司復將該建物陸續移轉登記與所屬建物區分所有權人以外之人，顯有違失乙節，容屬誤解：

(一)據內政部及台北市政府地政局表示，按經公司主管機關撤銷登記者，依公司法第 26 條之 1 準用同法第 24 條及第 25 條規定，應行清算，於清算範圍內，視為未撤銷；另民法第 40 條第 2 項規定，法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續。本案中華特殊工程公司既經台灣台北地方法院准予展延清算期間，則由清算人持該准予展延之證明文件辦理登記，資格上並無不符。

(二) (承上) 次按土地與建物為各別之不動產，雖依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 規定意旨，區分所有建物與其配屬之共有部分及基地權利之應有部分具有一體化之所有權，然本案編號甲地下一層建物早於該條例 84 年 6 月 28 日發布生效前即建築完成，基於法律不溯既往原則，其地下一層法定停車空間或防空避難設備得選擇以主建物（即專有部分）單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，則其嗣後移轉時，承受人自無需以該建築物之區分所有權人為限。次查本案編號甲地下一層建物確係由中華特殊工程公司移轉部分持分予該大樓內地上區分建物所有權人，嗣經該等承受人將其取得之持分連同其原有基地部分持分一併移轉登記予他人，經登記機關審查無誤，並未違反土地登記規則或公寓大廈管理條例之規定。再查中華特殊工程公司清算人申辦本案建物所有權第一次登記時，雖曾切結該等建物如有產權移轉時，只限於移轉各該大樓內地上區分建物所有權人，惟該切結文書尚非申請人申辦建物所有權第一次登記之應備文件，登記機關依法尚無由據以准駁其嗣後所為之移轉登記案等語，併予敘明。

六、台北市松山地政事務所因相關人於公告期間提出異議，乃於 98 年間駁回中華特殊工程股份有限公司清算人申請台北市南京東路○段○○○巷○弄○○號地下一層及同路段○○○巷○○弄○○號地下一層建物所有權第一次登記案，於法尚無不合：

(一) 按「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。……申請人不服前項

之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」為土地登記規則第 57 條所明定。查台北市南京東路○段○○○巷○弄○○號地下一層（下稱本案編號乙地下一層建物）與同路段○○○巷○弄○○號地下一層（下稱本案編號丙地下一層建物）及其地上區分所有建物，係起造人前中華特殊工程公司於 63 年間興建完成並領有台北市政府工務局 63 使字第 1738 號使用執照，其地上層區分所有建物經該公司於 64 年 6 月 3 日完成所有權第一次登記，嗣於 65 年至 68 年間陸續移轉登記於他人，未有保留，至該等地下一層建物並未隨同辦理登記。迨至 97 年 12 月 4 日，中華特殊工程公司清算人陳君向松山地政事務所申請建物所有權第一次登記，經該所於 97 年 12 月 10 日通知補正，嗣因相關人路君代理地上區分所有建物住戶簡君等人，以上開等地下一層建物業經中華特殊工程公司於 63 年間隨同主建物出賣予地上層區分所有建物所有權人等，並點交予全體區分所有權人共同管領使用 30 餘年迄今，符合民法第 769 條及 770 條時效取得所有權規定，且起造人中華特殊工程公司自交付建物後，主觀上無權利主張之意思，客觀上無任何直接或間接占有使用之事實，爰向松山地政事務所聲明異議。案遞經台北市政府地政局請示內政部，經該部分別於 98 年 3 月 13 日及同年 4 月 14 日函復略以：建物地下室之使用性質，如地政機關無法認定時，得洽詢該市建管單位，如建管單位無法認定時，則應檢附當事人間合意究屬專有或共用性質之特約，以為登記機關審認之依據；倘當事人間無法合意者，因屬私權爭執事項，應循司法途徑解決。嗣因台北市建築管理處函復早期

因尚無公寓大廈管理條例，其建物性質上無法規可資認定，該所乃限期當事人提出使用性質之相關約定文件，惟當事人遲未能提出，故認該案屬私權爭執事件，經依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款之規定，於 98 年 6 月 11 日予以駁回等語。

- (二)綜上所述，台北市松山地政事務所以相關人於公告期間提出異議，案涉私權爭執，乃駁回中華特殊工程公司清算人陳君所申請之本案編號乙及編號丙地下一層建物所有權第一次登記案，於法尚無不合。至台北市政府地政局因執行上疑義乃多次請示內政部，尚難認有陳訴人陳君所稱施壓松山地政事務所之情形，併予指明。

調查委員：趙榮耀