臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@108年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@109年3月25日辯

原　　告　陳淑滿

被　　告　彰化縣員林地政事務所

代　表　人　陳易宏

訴訟代理人　吳啟源

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服中華民國108年10月3日彰化縣政府府法訴字第1080328683號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要及其證據：

（一）原告前因法院拍賣而於民國92年12月19日登記取得彰化縣○○市○○段○○○○段○0000○號建物（總面積109.35平方公尺，權利範圍全部，門牌號碼為同市○○路○○○巷○○號8樓，下稱系爭建物，本院卷159、167-171頁之建物登記簿、登記謄本及所有權狀參照），系爭建物坐落於同段48地號土地上（面積25,024平方公尺，原告權利範圍91/100,000，下稱系爭土地，本院卷57、157頁之所有權狀及登記謄本參照），另尚有共有部分即：同段5895建號（面積11,886.83平方公尺，原告權利範圍91/100,000）、5896建號（面積20,796.05平方公尺，原告權利範圍102/100,000）及同段5898建號（面積13,957.91平方公尺，原告權利範圍120/100,000平方公尺，本院卷59-65、159、169頁

之所有權狀及登記謄本共有部分欄參照）。

（二）嗣原告於108年5月14日向被告提出土地登記申請書（含更正聲明，以下合稱申請書，本院卷47-51頁之土地登記申請書及該更正聲明參照），主張系爭土地上之同段5895、5896、5897（本院卷63頁之建物登記謄本參照）、5898建號等4棟建物之共用部分，均未登記法定停車位計332輛（下稱系爭車位），與彰化縣政府工務局84年8月21日核發之83彰工管（使）字第247410號使用執照（下稱系爭使用執照，本院卷55頁）之附表（本院卷56頁）記載「停車空間：室內：4,980平方公尺地下332輛」不符，而向被告申請更正登記。經被告以108年5月28日員補字第422號補正通知書（本院卷67頁），通知原告應補正登記錯誤或遺漏之證明文件及全體區分建物所有權人之同意書、身分證明文件及其印鑑證明書。惟原告未依限補正，被告乃依土地登記規則第57條第1項第4款，以108年6月26日員駁字第99號駁回通知書（下稱原處分，本院卷71頁）否准其申請。原告不服，提起訴願，亦遭決定駁回（本院卷85-92頁之訴願決定書參照），遂提起本件行政訴訟（本院卷13-45頁之起訴狀參照）。

二、原告主張略以：

（一）本更正土地登記事件，應依土地法第69條但書規定，由登記機關逕行更正之：

1、系爭土地係彰化縣政府工務局依建築法第70條規定，核發取得系爭使用執照，該執照上記載「法定停車位計332輛」。依內政部80年9月18日台內營字第8071337號函及98年1月23日修正前民法第799條規定，應登記為該區分所有建築物全體所有人共有。又申請建物所有權第1次登記，應

提出使用執照及建物測量成果圖，其登記處理程序土地登記規則第79條、第53條定有明文，此為申請登記之程序與文件。

2、系爭土地上建物，於85年9月12日辦理建物所有權第1次登記時，依法登記941棟（原告誤載為940棟）於登記簿。其中員林段5895、5896、5897及5898建號等4棟建物係共用部分，並無系爭車位登記之建物，而本件登記原因證明文件「使用執照」有「法定停車位332輛」之記載，核與使用執照記載不符，屬土地登記規則第13條定規定「登記錯誤」，應依土地法第69條但書、民法第821條及中央法規標準法第13條、第18條規定，請求更正系爭車位應登記為該區分所有建物所有權人，依土地權利範圍比例登記為共有，以維護地籍資料正確，保護交易安全，進而保障所有權人之權利，實現憲法第15條規定保障人民之財產權。惟被告不採卻一再推諉，不敢面對問題，辯稱經派員重新確認後復以：「現有保存相關資料，並無『法定停車位332輛』之竣工圖可供查對，應建物保存5897、5898、4959建號登記之停車場即已包含上開法定停車位，並無遺漏」，是典型土地登記規則第13條之「登記錯誤」。

（二）原告依被告之「補正事項」陳述如下：

司法有云：處理事件，調查事實，適用法律。又行政程序法第43條規定，行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依經驗及論理法則判斷事實之真偽。以本件為例：「系爭車位」，登記機關為「被告」，調查事實「系爭車位沒登記」，證據有「使用執照」及「土地登記簿」可證。故本件之調查事實全貌就是「系爭車位沒登記」；接續適用法律，就是針對錯誤事

實「系爭車位沒登記」，依土地法第69條但書規定辦理更正，始為適法。被告卻違背上開「依經驗及論理法則判斷事實之真偽」之真諦，曲解本件事實及法令，增加法律所無之限制，下達「違背法令及責任歸屬」的補正命令，將「全部錯誤責任」推諉給原告，難道原告是本件之登記機關嗎？從而，本件之補正事項，原告依法不能接受。

（三）探討系爭車位於申請測量及辦理保存登記時，即已登記於5897、5898建號及專有部分4959建號之附屬建物之停車場，分割成3部分之適法性？

1、「停車場」與「法定停車位」之性質與區別實益。二者均停車空間，供人、車通行，為建築物之一部分。分配「停車場」者，其使用僅限於受分配「停車場」；而「法定停車位」者，其使用為區分所有建物之「停車空間」，二者實益懸殊。

2、「法定停車位」究其性質為共用部分，使用目的不能分割，而被告已將其分別登記於5897、5898、4959建號建物，已構成分割成3部分之事實，此違背內政部80年9月18日台內營字第8071337號函示、司法院釋字第358號解釋、民法第823條第1項但書及公寓大廈管理條例第7條第5款規定，該分割行為已牴觸法律、憲法者無效，憲法第171條、第172條定有明文。從而，系爭車位登記於5897、5898建號及專有部分4959建號之附屬建物之停車場，係違法違憲，應予撤銷，並登記於該區分所有建築物全體所有人共有，以符法制。

3、彰化縣政府「國民住宅買賣契約」於108年9月26日訴願之言詞辯論後，始發現之新證據，原告亦將該證據檢送訴願機關，民事訴訟法第472條參照，可惜未獲回應，即接到

訴願決定。推之彰化縣政府明知「法定停車空間」應由住戶共同應有部分使用，卻於申請登記時將系爭車位分割為3部分，其構成要件該當訴願法第80條第2項第2款規定，對重要事項提供不正確資料，其信賴利益不值得保護。故原行政處分受益人之不法事證已臻明確，被告應本於職權撤銷或變更之，以符法制。

（四）系爭車位應登記該區分所有建築物全體所有人共有之理由：

1、法令依據：內政部80年9月18日台內營字第8071337號函、98年1月23日修正前民法第799條、第817條規定及司法院釋字第600號解釋參照。

2、當事人約定：依彰化縣政府「國民住宅買賣契約」第26條略以：「本社區設有公共使用出入口所有地下室（層）除防空避難室、法定停車空間、配電室等公共設施，由住戶共同持分使用外」。查上開「法定停車空間」，彰化縣政府於申請測量及辦理保存登記時，即已分割3部分，核與其契約26條約定法定停車空間，由住戶共同持分使用不符，有違約及違反誠信原則。應登記為該區分所有建築物全體所有人共有。

3、實務見解：臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）106年上字第517號民事判決可證。

4、反觀本件分割3部分於5897、5898建號及專有部分4959建號之附屬建物之停車場內，被告未具體說明法律依據，又原申請人彰化縣政府違背契約，違反誠信原則，顯然登記錯誤。

（五）系爭車位分割3部分後，有無矛盾之處及後遺症問題探討：

1、按公寓大廈之共用部分（俗稱大公、小公），如分配得宜，登記正確，則權利義務明確並無紛爭；若分配不當或錯誤，則登記錯誤，所有亂象矛盾，權利義務不分，由此而生。

2、住戶車輛通行阻礙及矛盾，有分配「5895建號」即大公之車道，竟不能使用該車道，有矛盾之處，「系爭車位」並設置鐵欄杆阻礙。

3、如受分配「5897、5898建號」之住戶，為通行「5895建號」即大公車道之需要，得否依民法第787條規定主張「袋地通行權」。

4、權利義務不清，有使用地下停車場之使用者不分攤電費、甚至有積欠管理費竟高達429萬元。

5、地下1、2樓被分割為3部分，形成「附屬建物之停車場」卡住「大公」之矛盾現象，創造出「大公」被包圍形成「國中國」之亂象，造成管理漏洞、住家安全虞慮、維修不便、衍生風險、尤其遇到傷病就醫救護車無通行更是要命等不勝枚舉，建請本院實地勘驗，瞭解事實真相。

（六）論「竣工圖」與「使用執照」之關係：

觀建築法第70條規定自明，猶如「登記申請書」與「登記簿」之關係，以何為準，不言可喻，籲勿曲解法令，顛倒事實。再就登記案件審查，為土地登記規則第53條、第56條定有明文，試問被告本登記案（即建物所有權第1次登記），是否踐行此程序「詳實審查」，此乃本件「登記錯誤」之關鍵。系爭車位無登記之事實，其申請人有無申請登記抑或登記機關有無「登記錯誤」之情事，務必釐清。上情建請被告函請申請人及原告（含國宅住戶）與被告協議，盡速共同解決本件，惟上開陳情，被告尚未回應，即

予以駁回。

（七）被告補正通知書之補正事項，違背法令：

1、補正事項1：本項原告未請求，而被告竟率斷補正，違背不告不理之原則，顯然違背法令（民事訴訟法第388條、行政訴訟法第218條參照）。

2、補正事項2：分「與第三人有利害關係時，應檢附利害關係人之同意書」乙節，觀行政程序法第23條規定：「因程序之進行影響第三人之權利或法律上利益者，行政機關得依職權或依申請，通知其參加為當事人。」被告竟違背法令，捨棄職權不為，反而命原告「應檢附利害關係人之同意書」憑辦，顯然違背法令。「本件既主張共有部分之更正，應檢附全體區分建物所有權人之同意書、身分證明及其印鑑證明書憑辦」乙節，查土地登記規則第27條規定：下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之，其第12款規定「依土地法第69條規定更正之登記」，又再添一樁被告違背法令，增加法律所無之限制，反而命原告「應檢附全體區分建物所有權人之同意書、身分證及其印鑑證明書憑辦。」。

3、土地登記規則第13條「登記錯誤」，屬登記機關本身業務上之錯誤，並非原告所造成，今原告發現登記錯誤，並依法申請「更正登記」，依土地法第69條但書規定，被告發現登記錯誤後，本有申請該管上級機關核准後予以更正之義務，竟命補正該補正事項，始准更正，逾期不補正即依土地登記規則第57條規定駁回，拒予更正，自屬違誤（行政法院60年判字第217號判決參照）。

（八）本件「更正登記」救濟程序進行中，被告答辯稱「本件並無訴願人所稱登記事項與登記原因證明文件所載內容不符

及遺漏之情事」，並質疑系爭「法定停車位計332輛」。原告不服，提出補充理由書，並依民事訴訟法第277條規定，舉內政部營建署106年5月2日營署管字第1061006424號函，以實其說。此際，被告又辯稱：「法定停車位計332輛起造人即申請人，於申請測量及辦理保存登記時，即已登記於5897、5898建號及專有部分4959建號之附屬建物之停車場，並無原告所稱法定停車位332輛無登記之情事。」此種陳述前後不一，顯然被告之陳述不可信。

（九）因被告登記錯誤，將「登記錯誤」之責任，轉嫁於原告，遂命「補正」，究其內容，一般人無法達成，就等15日補正期間屆滿無法補正，依規定駁回。詎料被告之補正事項違背法令，致被告於「申請與訴願」程序中之陳述前後不一，故其陳述不可信。原告於訴願中已陳述，惟訴願機關卻無回應。就本件「事實--登記錯誤，程序--補正事項違背法令」，訴願機關如何審議不得而知。原告為釐清事實、交易安全、政府誠信、杜絕紛爭（員林國宅住戶曾有媒體報導負面消息），還原告及本國宅住戶3千多人之公道，謹依法為事實上及法律上之陳述等語，並聲明求為判決：⑴訴願決定及原處分撤銷。⑵被告應依原告申請書之申請，作成同段5895建號（建物）上登記法定停車位計332輛，為該建號共有人依其土地權利範圍比例為共有（之行政處分）（本院卷337頁之言詞辯論筆錄參照）。

三、被告略以：

（一）原告係於92年12月19日依臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）不動產移轉證明書拍賣取得系爭土地、系爭建物及其共同使用部分5895、5896、5898建號，其中5898建號之防空避難室兼停車場權利範圍10萬分之120，並於93年1月7

日登記於原告之建物所有權狀。被告依法登記與登記原因證明文件所載之內容相符，並無登記錯誤或遺漏之情事，然原告卻稱使用執照記載「法定停車位計332輛」，被告登記「無」法定停車位計332輛登記之建物，核與使用執照記載不符。惟按系爭使用執照內容僅記載「停車空間」：室內4,980平方公尺、地下332輛，原告既主張未登載「法定停車位332輛」，被告慎重其事，亦派員重新確認，並以108年6月17日員地一字第1080004070號函復原告說明：「現有保存相關資料，並無『法定停車位332輛』之竣工圖可供查對，應建物保存5897、5898、4959建號登記之停車場即已包含上開法定停車位，並無遺漏登記」，是本件並無原告所稱登記事項與登記原因證明文件所載內容不符及遺漏之情事，被告登記並無錯誤，自無需辦理更正。

（二）系爭土地及坐落其上之建物（即員林國宅），係依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，並經彰化縣政府核發系爭使用執照之樓層附表登載地下1層用途為停車場、超級市場；地下2層用途為防空避難室兼停車場，起造人即申請人臺灣省（接管：中華民國），管理機關：彰化縣政府於85年申請測量及辦理建物所有權第1次登記時，即將地下2層之防空避難室兼停車場等共同使用部分，依各區分所有權人實際使用情形，申請分別登記為同段5897建號（97戶共同持分）及5898建號（838戶共同持分），其餘走廊、配電室、電梯間、樓梯間、警衛室、上車道、受電室、消防泵浦等公共設施，則以共用部分登記為同段5895、5896建號，分為該區分所有建築物全體所有人計936戶所共有。是本件系爭建物停車空間除專有部分（即地下1層之停車場，為同段4959建號建物【

主要用途：百貨公司、超市】專有部分，有臺中高分院106年度上字第517號判決參照）外，地下2層之防空避難室兼停車場等共同使用部分，依各區分所有權人實際使用情形，分別登記為共用部分，由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有，並無遺漏未登記之情事。故原告稱系爭土地上建物其中5895、5896、5897、5898建號等4棟建物共用部分並無法定停車位計332輛，與使用執照記載不符，容有誤解，不足採據等語，並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、本件事實欄所載事實，有上開證據可稽，應堪認定。本件兩造之爭點為：⑴被告原處分是否合法？⑵原告請求本院判命被告應依其申請書之申請，作成同段5895建號上登記法定停車位計332輛，為該建號共有人依其土地權利範圍比例為共有（之行政處分），是否有據？茲論述如下：

（一）按土地登記之目的，在於確立地籍，保護產權，藉以維持不動產交易安全，並為推行或制定土地政策之依據。故已登記完畢之土地權利，若登記錯誤、遺漏或虛偽，應予以更正，以杜絕弊端，並有助公示原則之確立。95年6月14日修正之土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」揆其立法理由：「配合司法院釋字第598號解釋意旨，並鑑於登記錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可資查證者，其更正所依據之事實明確，由登記機關逕行更正，對提高行政機關效率及達簡政便民之立場實有

必要，爰增訂但書規定，賦予登記機關得逕為更正登記之法源。」準此可知，土地登記之錯誤，原則上應由登記人員或利害關係人聲請該管上級機關查明核准，始得更正；僅於登記錯誤純屬登記人員之疏忽，且有原始證明文件可資查證之情形，基於便民及提升行政效能之考量，方例外准由登記機關逕行更正。

（二）次按土地登記具公示性，因此土地法第43條規定登記有絕對效力，用以保護信賴登記之善意第三人，故登記更正有其限制要件，並非所有錯誤情形，均可以更正處理之。故「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」土地登記規則第13條規定甚明，如登記事項與登記原因證明文件所載內容並無不符，縱其真實權利與登記不符，亦非屬土地法第69條之登記錯誤，而為得申請更正之範圍。申言之，土地法第69條之規定，係於無礙「登記同一性」之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷（司法院釋字第598號解釋理由書參照）。是更正登記，無論依職權或依聲請，均以不妨害原登記之同一性為限。換言之，登記之更正，有無妨害登記之同一性，須視更正後與原登記者，是否同一土地或建物、同一權利種類及同一登記權利人與義務人。亦即更正前後之標的物、權利主體及法律關係，均屬相同而言（最高行政法院48年判字第72號、49年判字第20號判例、93年度判字第116號、94年度判字第997號判決意旨參照）。若變更登記之結果，使原登記關係人之土地權利發生

變動或損害，則已妨害原登記之同一性，不在更正登記之範圍內（最高法院70年度台上字第641號、82年度台上字第1 45號判決意旨參照）。故更正登記，僅在回復登記之真正權利，而不得變更登記所示之法律關係。若登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關（即民事法院）審判以資解決（最高行政法院48年判字第72號判例參照）。

（三）再按行政訴訟之舉證責任分配理論亦與一般民事訴訟相同，即認為事實不明情況下，其不利益應歸屬於由該事實導出有利之法律效果的訴訟當事人負擔。換言之，主張權利或權限之人，於有疑義時，除法律另有規定外，應就權利發生事實負舉證責任；而否認權利或權限之人或主張相反權利之人，對權利之障礙或是消滅、抑制之事實，負舉證責任，行政訴訟法第136條準用民事訴訟法第277條之規定甚明。因之，當事人主張事實須負舉證責任者，倘其所提出之證據不足為主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實（最高行政法院96年度判字第1477號、99年度判字第592號、100年度判字第844號、102年度判字第115號判決意旨參照）。從而，利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應檢附足資證明登記錯誤或遺漏之原因證明文件，向登記機關申請更正登記；若登記事項與登記原因證明文件所載內容並無不符，縱其真實權利與登記事項不符，亦非屬土地法第69條之登記錯誤而為得申請更正之範圍（最高行政法院101年度判字第398號判決意旨參照）。是利害關係人於登記完畢後，主張其發現登記錯誤或遺漏時，依法應負舉證責任而檢附足資證明登記錯誤或遺漏之原因證明文件，向登記機關申請更正登記，已甚明確

。

（四）經查：

1、依系爭建物登記簿、登記謄本及所有權狀（本院卷159、169-171頁）所載：系爭建物坐落於同段48地號土地上，門牌號碼為同市○○路○○○巷○○號8樓，原告係於92年12月19日因法院拍賣（本院卷163頁之彰化地院同日彰院鳴執戊字第2915號不動產權利移轉證書參照），而於93年1月7日登記取得該建物之全部所有權（16層鋼筋混凝土造住家、國民住宅之第8層，總面積109.35平方公尺，陽台及花台各15.3及2.1平方公尺，使用執照：83彰工管（使）字第247410號，本院卷169頁之系爭建物登記謄本建物所有權部分參照），尚有其他共有部分即：

⑴同段5895建號建物（面積11,886.83平方公尺，原告權利範圍91/100,000，使用執照：83彰工管（使）字第247410號），其主要用途為：走廊、配電室、電梯間、樓梯間、警衛室、上車道、受電室、消防泵浦。建物層次地下室第1層受電室等：3,274.52平方公尺。地下室第2層消防泵浦：1,302.66平方公尺（本院卷159、169頁之系爭建物所有權狀及建物登記謄本共有部分欄參照）。

⑵同段5896建號建物（面積20,796.05平方公尺，原告權利範圍102/100,000，使用執照：83彰工管（使）字第247410號），其主要用途為：電梯間、走廊、電梯間。建物層次屋頂突出物第1層：915.68平方公尺。屋頂突出物第2層：915.68平方公尺。屋頂突出物第3層：329.26平方公尺（證據同上）。

⑶同段5898建號建物（面積13,957.91平方公尺，原告權利範圍120/100,000，使用執照：83彰工管（使）字第24741

0號），其主要用途為：防空避難室兼停車場（證據同上）。

2、由上可知，原告因法院拍賣而取得之建物包括專有部分同段5664建號1筆、共有部分為同段5895、5896及5898建號等3筆。其中共有部分同段5895建號建物，依前揭建物謄本及所有權狀記載，其面積11,886.83平方公尺，原告權利範圍91/100,000，其主要用途為：走廊、配電室、電梯間、樓梯間、警衛室、上車道、受電室、消防泵浦；建物層次地下室第1層受電室等：3,274.52平方公尺；地下室第2層消防泵浦：1,302.66平方公尺。但原告共有之該建號建物並無法定停車位332輛之記載，已甚明確。

3、茲原告向被告提出上述申請書，主張本件登記有土地法第69條但書規定之登記錯誤之情形（本院卷331頁之原告行政訴訟聲明狀參照），而依土地法第69條但書規定（本院卷269、331頁之原告行政訴訟準備狀、行政訴訟聲明狀參照），請求被告作成同段5895建號建物上登記法定停車位計332輛，為該建號共有人依其土地權利範圍比例為共有云云（本院卷337頁之言詞辯論筆錄參照）。惟查，原告就同段5895建號建物之權利範圍為91/100,000，此外之其他應有部分為其他共有人所有，原告就此部分既非「利害關係人」，即無依土地法第69條但書為本件申請及起訴之權能，故其為其他共有人訴請依其等共有比例就系爭停車位更正登記為共有部分，欠缺保護之必要，應予駁回，先此說明。

4、又原告雖為同段5895建號建物共有人之一，惟其申請將該建物主要用途原無法定停車位332輛之記載，更正為有法定停車位332輛，並依其系爭土地權利範圍之比例登記為

共有云云，經核其申請更正登記前後之標的物、權利主體及法律關係，均與原登記者不同，而有妨害同段5895建號建物登記之同一性，依上述規定及說明，自非法之所許。

（五）再查：

1、按建物所有權第一次登記，即新建或舊有之合法建築改良物，尚未辦所有權登記，向地政機關申辦建物所有權之第一次登記。建物所有權第一次登記之性質，係屬確定產權登記，為原始取得登記。登記完畢，發給權利書狀，賦予建物所有權之效力，即所有權人於法令限制範圍內，有使用、收益、處分其建物，排除他人干涉之權。故建築改良物「第一次登記」為登記原因，完成登記後，由所有權人取得登記事項所確定之所有權。又向地政機關申辦建物所有權之第一次登記，依本件系爭建物申辦建物所有權之第一次登記時（即85年9月12日，本院卷167-171頁之建築改良物登記簿及建物登記謄本參照）之行為時（84年7月12日修正公布）土地登記規則第72條：「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73條第1項第1款：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照及建物測量成果圖。有左列情形之一者，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。」規定；及當時（84年11月15日修正公布）地籍測量實施規則第294條第1項第1款：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照、竣工平面圖及其影本，其有左列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本：一、區分所有建物，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。」第295條第1項：「申請建物第一次測量時，得同時填具建物所有權第一次登記申請書，並提出土地登記規則第70條所規定之有關權利證明文件。地政事務所測量後將建物測量成果圖附於登記申請書後連同各項證明文件直接依照登記程序辦理建物所有權第一次登記。」規定。可知於85年9月12日辦理系爭建物所有權第一次登記時，申請人除應提出使用執照外，尚應提出建物平面圖、位置圖，作為申請建物所有權第一次登記之權利證明文件；又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。從而，申辦系爭建物所有權之第一次登記，使用執照固為申請人應提出之文件之一；惟登記機關並非僅依使用執照所載內容，逕予轉載作為建物所有權第一次登記應記載事項之內容。因此，使用執照尚不能認係申請建物所有權第一次登記時唯一之原因證明文件；是建物使用執照上所載事項，若與建物所有權第一次登記之相關事項記載內容有出入時，亦不能推認使用執照上之記載為正確無誤（最高行政法院105年度判字第687號判決意旨參照）。

2、又按系爭建物（係於80年4月15日核發建造執照，本院卷56頁之系爭使用執照建照字號欄參照）申辦建物所有權之第一次登記時（85年6月17日）之建物所有權第一次登記法令補充規定（即82年12月1日修正發布）第11條規定：「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使用部分，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同使用性質並領有門牌號地下室證

明者，得依土地登記規則第73條規定辦理建物所有權第一次登記。」職是，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，原則上固應登記為共同使用部分，但如符合上述內政部80年9月18日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同使用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第73條規定辦理建物所有權第一次登記為「專有部分」已甚明確。

3、經查：

⑴依上述同段5664建號建物登記簿、登記謄本及所有權狀記載，原告所有該專用建物及其共有同段5895、5896及5898建號等建物，其使用執照字號均為「83彰工管（使）字第247410號」，雖與系爭使用執照之字號相同。

⑵惟依系爭使用執照（84年8月21日核發之83彰工管（使）字第247410號，本院卷55-56頁）內載：起造人臺灣省政府住宅及都市發展局等941戶，建築地址○○○鎮○○路○○巷○○號，建築地號為同段48、48-316、64-2至64-8地號，層棟戶數為地上16層，地下2層1棟941戶，其附表記載避難室面積為地上空白，地下為23,773.32平方公尺，停車空間室內為4,980平方公尺，地下332輛，室外空白。另該使用執照正面以手寫註記：彰工管字第3697號准予更正地下2層用途為防空避難室兼停車場，地下1層為停車場、超級市場等（本院卷55頁參照）。由此可知，依系爭使用執照之記載，該建物地下2層為防空避難室兼停車場，地下1層為停車場及超級市場，其地下停車空間雖有載明為4,980平方公尺，計332輛，惟該332輛地下停車空間係屬地下1層或地下2層，則為不明；且其屬該建物共有人之共

有或專有，亦有不明；若其屬共有，則共有人各該應有部分各若干，也有不明。

⑶從而，原告提起本件行政訴訟，應依前揭規定及說明，提出上述建物平面圖、位置圖及全體起造人分配協議書等原始登記原因證明文件，以實其說。惟原告所提出之證據（本院卷43-44頁之編號1至12，同卷249-261、345頁之員林國宅新建工程面積試算表、彰化縣員林地政事務所（下稱員林地政所）建物測量成果圖、建物測量成果圖查詢資料、該所108年6月17日員地一字第1080004070號函等），經查除系爭使用執照（本院卷55-56頁）、員林國宅新建工程面積試算表（本院卷249、345頁）、該所建物測量成果圖（本院卷253、257頁）、建物測量成果圖查詢資料（本院卷255頁）為上述所稱之原始登記原因證明文件外，其餘均非屬之。而就前揭原告所提出之原始登記原因證明文件觀之，該員林國宅新建工程面積試算表雖內載：「停車空間檢討：商業用・・・法定車位96部，住宅用・・・236部，合計・・・法定車位・・・332部」（本院卷249頁參照），但其並未記載該332停車位之歸屬於何建號建物及其所有權之誰屬？又該所建物測量成果圖及建物測量成果圖查詢資料，分別記載：5898建號建物為地下2層主要用途係防空避難室兼停車場，其甲區及乙區面積合計13,957.91平方公尺（本院卷253頁）、5897建號為地下2層主要用途係防空避難室兼停車場面積合計9,219.51平方公尺（本院卷255頁）、4959建號為地下1層主要用途係百貨公司及超市，地面層、第2層及地下1層之面積合計12,279.30平方公尺（本院卷257頁），核均與原告訴之聲明請求本院判決命「被告應依其申請書之申請，作成『5895建號』

上登記法定停車位計332輛，為該建號共有人依其土地權利範圍比例為共有之行政處分」無關。此外，本院查明卷內證據，並依職權借調彰化地院106年度訴字第62號民事卷宗（即訴外人締優開發事業股份有限公司與員林國宅公寓大廈管理委員會返遷地下停車場不當得利事件，含臺中高分院106年度上字第517號、107年度再易字第51號民事卷宗），核閱其內證據，亦不能證明原告依法所應舉證之上述事實。是被告以上述108年5月28日補正通知書，通知原告補正，惟原告未依限補正，被告乃以原處分否准其申請，依法核無不合。

五、綜上所述，原告主張俱非可採。被告以原處分否准原告之申請，依法核無違誤。訴願決定予以維持，亦無違誤。原告訴請撤銷，並請求本院判命被告應依其申請書之申請，作成同段5895建號上登記法定停車位計332輛，為該建號共有人依其土地權利範圍比例為共有（之行政處分），均無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，是原告聲明本院至現場勘驗（本院卷271頁其行政訴訟準備狀參照），已無必要，且兩造其餘攻擊防禦方法，均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　8　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法官　王　德　麟

法　官　蔡　紹　良

法　官　詹　日　賢

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
（二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關

	、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　8　　日

書記官　詹　靜　宜