

訴願人 祭祀公業詹○○、詹○○

管理人兼

訴願人 詹○○

訴願代理人 陳○○ 律師

原處分機關 臺北市大安地政事務所

訴願人因建物所有權第一次登記及土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 100 年 6 月 20 日 100 大安字 148720 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等委由代理人黃○○檢具建物測量成果圖、76 使字 xxxx 號使用執照存根、臺北市建築物地下室所在地址證明書、戶籍謄本、臺灣臺北地方法院民國（下同）86 年 5 月 27 日 86 年度訴字第 483 號及 92 年 1 月 24 日 91 年度訴字第 1627 號民事判決、臺灣高等法院 86 年 11 月 24 日

86 年度上字第 1129 號及 93 年 8 月 31 日 92 年度上字第 272 號民事判決、最高法院 87 年 9 月 11

日 87 年度台上字第 2140 號民事裁定、臺灣高等法院 94 年 5 月 10 日院信民丙字第 0940005225 號

民事判決確定證明書及臺灣臺北地方法院民事事件訴訟終結證明書等影本，於 100 年 5 月 24 日以原處分機關收件大安字第 148720、148730、148740 號土地登記申請書，向原處分機關申請就本市大安區敦化南路○○段○○巷○○弄○○號地下○○層（下稱系爭建物）辦理建物所有權第一次登記及就本市大安區通化段 5 小段 171-1、172、172-1、172-3、172-4、172-5、173、174、175 等地號土地辦理所有權移轉登記。經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 100 年 5 月 27 日 100 大安字 148720 號補正通知書載明：「.....三、

補正事項： 1、第

148720 號案申請人與臺灣高等法院民事判決所載不符〈缺連詹○○（○○）〉，請連詹○○（○○）會同申請【土地登記規則第 56 條】 2、第 148720 號案臺灣高等法院民事判決主文所載事項〈一〉有關通化段 5 小段 2043 建號建物共有部分上訴人及被上訴人持分部分，與現行土地登記規則有關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

分附表之規定不符，請補正【土地登記規則第 81、第 56 條】 3、第 148720 號案權利人詹○○已死亡，請其繼承人檢附現戶戶籍謄本會同辦理【土地登記規則第 56、119 條】 4、第 148720 號登記清冊所載權利人與臺灣高等法院民事判決所載不符〈缺詹○○、連詹○○(○○)及詹○○之繼承人〉，請補正後認章【土地登記規則第 56 條】 5、第 148720 號案本案建物依主管機關備查之圖說並未標示其為專有部分，請檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件辦理【土地登記規則第 79 條】 6、第 148740 號案義務人與判決書所載上訴人不符，請補正【土地登記規則第 56 條】……。」，通知訴願人之代理人黃○○於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 100 年 6 月 2 日送達，惟訴願人等逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 100 年 6 月 20 日 100 大安字 148720 號駁回通知書

駁回訴願人等之申請，該駁回通知書於 100 年 6 月 22 日送達，訴願人等 2 人不服，於 100 年 7 月 18 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。

土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 56 條

規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「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。……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 79 條規定：「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。有下列情形者，並應附其他相關文件：……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。

……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 條第 2 項規定：「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。」第 119 條第 1 項第 2 款規定：「申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：....

..二、繼承人現在戶籍謄本。」

## 二、本件訴願理由略以：

- (一) 關於補正事項 1 部分：案外人連詹○○業經臺北地方法院 86 年度訴字第 483 號判決確認其對於祭祀公業詹○○、詹○○之派下權不存在，連詹○○不服循序上訴並經最高法院 87 年度台上字第 2140 號民事裁定上訴駁回在案，且經臺北市○○區公所於 98 年 6 月 18 日發給前揭公業派下員名冊為詹○○等 10 人，將原登記派下員連詹○○排除，原處分機關通知連詹○○應會同申請，自屬違法。
- (二) 關於補正事項 2 部分：臺灣高等法院 93 年 8 月 31 日 92 年度上字第 272 號民事確定判決主文所載事項（一）有關本市通化段 5 小段 2043 建號建物共有部分上訴人及被上訴人持分部分，與現行土地登記規則有關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之規定不符，為給付不能判決，原處分機關理應行使行政裁量權，將地下室共同使用持分依據登記法令，將 2043 建號所餘應有部分 10000 分之 52 及 10000 分之 28，合計 10000 分之 80，隨同地下室而附帶登記，無須命申請人履行該不能之登記。
- (三) 關於補正事項 3 部分：詹○○死亡後，有關祭祀公業派下員之繼承登記，已由其子詹○○向臺北市○○區公所辦妥派下員繼承登記，自無須再命其繼承人詹○○檢附現戶戶籍謄本會同辦理。
- (四) 關於補正事項 4 部分：案外人連詹○○業經確定判決派下權不存在，本公業派下全員證明書已經將其除名；詹○○死亡，已由其子詹○○向臺北市○○區公所辦理派下權繼承；至詹○○係因承辦代書之疏漏，原處分機關應通知補正，以此理由駁回，未免小題大作。
- (五) 關於補正事項 5 部分：原處分機關命訴願人提出地面層以上各層所有人出具之地下室專用約定書，係不明法令所命補正，無異緣木求魚，與臺灣高等法院 93 年 8 月 31 日 92 年度上字第 272 號判決理由之記載不符。
- (六) 關於補正事項 6 部分：原處分機關明知本市大安區通化段 5 小段 171-1、172-4、172-5、174、175 地號土地，非登記祭祀公業詹○○、詹○○之名義，而係以管理人詹○○個人名義登記，而管理人已提出承諾書承諾代前揭祭祀公業履行對待給付辦理登記，原處分機關非不可依據管理人之承諾辦理過戶，以符便民政策。

## 三、查訴願人等委由代理人黃○○於 100 年 5 月 24 日以原處分機關收件大安字第 148720、1487

30、148740 號土地登記申請書，向原處分機關申請就系爭建物辦理建物所有權第 1 次登記及就事實欄所載地號土地辦理所有權移轉登記，案經原處分機關審查尚有如事實欄所

載應補正事項，乃以 100 年 5 月 27 日 100 大安字 148720 號補正通知書通知代理人黃○○

依限補正；該補正通知書於 100 年 6 月 2 日送達，惟訴願人等逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 100 年 6 月 20 日 100 大安字 148720 號

駁回通知書駁回訴願人等之申請，自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張案外人連詹○○業經臺北地方法院 86 年度訴字第 483 號判決確認其對於祭祀公業詹○○、詹○○之派下權不存在，原處分機關通知連詹○○應會同申請，自屬違法乙節。查前揭第 148720 號申請登記案，係訴願人等委由代理人黃○○申請辦理系爭建物所有權第一次登記，其所憑據以辦理登記，無非係以臺灣高等法院 93 年 8 月 31 日

9

2 年度上字第 272 號民事確定判決為據，經查該判決主文明文記載：「被上訴人（即洪○○等 9 人）於上訴人（詹○○即祭祀公業詹○○、詹○○管理人）……（二）辦理移轉……之同時，應（一）與上訴人共同……申請辦理建物第一次測量；（二）依該測量成果圖，共同辦理建物所有權第一次登記為：應有部分一百分之三十五，為被上訴人洪○○及祭祀公業詹○○、詹○○之派下員詹○○……連詹○○……詹○○……十二人公同共有；其餘應有部分一百分之六十五，登記為……。」準此，臺灣高等法院前揭民事確定判決固與臺北地方法院 86 年度訴字第 483 號確認判決相衝突，惟該確定終局判決於另案再審經法院判決廢棄前，其為確定判決之效力仍屬存在，而第 148720 號案申請人與前揭臺灣高等法院民事判決所載確有不符，則本案原處分機關依該確定判決之主文所示及土地登記規則第 56 條規定，通知訴願人等之代理人黃○○，請連詹○○應會同申請，即無違誤。

五、次查訴願人等 2 人主張臺灣高等法院 93 年 8 月 31 日 92 年度上字第 272 號民事判決主文所載

事項（一）有關本市大安區通化段 5 小段 2043 建號建物共有部分上訴人及被上訴人持分部分，與現行土地登記規則有關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之規定不符，此為給付不能判決，原處分機關應依職權為合法登記，無須命申請人履行該不能之登記並為補正乙節。按「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。」為土地登記規則第 81 條第 2 項所明定。而查上開判決主文所載事項（一）部分既與土地登記規則第 81 條規定之登記方式不符，且土地登記規則並未授權原處分機關得逕依職權為登記之明文，則原處分機關依土地登記規則第 81 條及第 56 條規定通知補正並無不合，訴願主張，容有誤會。

- 六、又訴願人等 2 人主張案外人詹○○死亡後，有關祭祀公業派下員之繼承登記，已由其子詹○○向臺北市○○區公所辦妥派下員繼承登記，自無須再命其繼承人詹○○檢附現戶戶籍謄本會同辦理乙節。查第 148720 號申請登記案，係訴願人等委由代理人黃○○申請辦理系爭建物所有權第一次登記，其所涉及者係有關「建物所有權」之登記，與詹○○之繼承人是否辦妥祭祀公業派下員之繼承登記係屬二事；而前開臺灣高等法院 93 年 8 月 31 日 92 年度上字第 272 號民事判決主文所示之權利人詹○○既已死亡，則原處分機關依土地登記規則第 119 條第 1 項第 2 款及第 56 條規定，以前揭補正通知書通知訴願人等之代理人黃○○，請其檢附詹○○繼承人之現戶戶籍謄本會同辦理，即無違誤。復查第 148720 號申請登記案登記清冊所載權利人因缺詹○○、連詹○○及詹○○之繼承人致與前揭臺灣高等法院民事判決所載不符，則原處分機關併同前揭補正事項 1 次通知訴願人補正，尚無不合。
- 七、另訴願人等 2 人主張原處分機關命其等提出地面層以上各層所有人出具之地下室專用約定書，係不明法令所命補正，無異緣木求魚乙節。按「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。有下列情形者，並應附其他相關文件：……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。……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……。」土地登記規則第 79 條定有明文。而本案之竣工圖並未標示專有部分，則本件原處分機關依土地登記規則第 79 條第 2 項及第 56 條規定，通知訴願人等之代理人黃○○檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件憑辦，自無違誤。訴願主張，不足採憑。
- 八、末者訴願人等 2 人主張原處分機關明知本市大安區通化段 5 小段 171-1、172-4、172-5、174、175 地號土地，非登記祭祀公業詹○○、詹○○之名義，而係以管理人詹○○個人名義登記，而管理人已提出承諾書承諾代前揭祭祀公業履行對待給付辦理登記，原處分機關非不可依據管理人之承諾辦理過戶乙節。查有關本市大安區通化段 5 小段 171-1 地號等 9 筆土地，依前揭臺灣高等法院 93 年 8 月 31 日 92 年度上字第 272 號民事確定判

決主文所示，應由上訴人詹○○即祭祀公業詹○○、詹○○管理人移轉每筆應有部分十萬分之十三予鄭○○等 8 人共同共有，惟查第 148740 號登記案有關同段同小段 171-1、172-4、172-5、174、175 地號土地之所有權移轉登記部分，其申請書所載義務人為詹○○，顯與上開判決主文所示不符，則原處分機關依土地登記規則第 56 條規定通知限期補正，自無違誤。訴願所辯，不足採據。從而，本件原處分機關以訴願人逾期未補正，駁回訴願人建物所有權第一次登記及土地所有權移轉登記之申請，揆諸首揭規定，並

無不合，原處分應予維持。

九、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 蔡立文  
副主任委員 王曼萍  
委員 劉宗德  
委員 陳石獅  
委員 紀聰吉  
委員 戴東麗  
委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 覃正祥  
委員 傅玲靜

中華民國 100 年 9 月 29 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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)