

訴願人 陳○○

訴願人 李陳○○

訴願人 蕭○○

訴願人 兼 蔣○○

訴願代表人

原處分機關 臺北市大安地政事務所

訴願人因塗銷註記登記事件，不服原處分機關民國 100 年 6 月 22 日收件大安字第 177870 號註記登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人駱○○等 2 人就本市○○區○○段○小段○○-○地號土地是否為鄰屋所屬法定空地問題

，於民國（下同）○○年○○月○日函詢本市建築管理處，經該處以 98 年 11 月 2 日北市都建照

字第 09871925000 號函復略以：「主旨：有關 臺端函詢本市○○區○○段○小（段）○○-○地號土地是否為鄰屋所屬法定空地乙案……說明：……二、……臺端 67-1 地號土地係 55 使字第 xxxx 號使用執照〔55 建（大安）（信）字第 xxxx 號建造執照〕部分建築物所占之

地面及建築基地之法定空地……。」嗣案外人孫○○以 100 年 4 月 14 日收件大安字第 108980 號土地登記申請書，向原處分機關申請加註訴願人等 4 人所有之本市○○區○○段○小段○○○、○○○、○○○、○○○建號（使用執照即為 55 使字第 xxxx 號）之房屋建築基地（原註記

為本市○○區○○段○小段○○地號土地）地號包括孫○○所有之本市○○區○○段○小段○○

-1 地號土地之建築基地地號變更登記。案經原處分機關以 100 年 4 月 21 日北市大地二字第 10030494600 號函，檢陳本府地政處簡化各地政事務所請示案件討論提案單後，因未作成決議，乃轉請本府地政處函詢內政部，經內政部以 100 年 5 月 31 日內授中辦地字第 1000724654 號函復，以本案涉及具體個案之建物登記資料有無與實際狀況一致之認定，而請本府地政處本於權責查證相關資料依法核處。嗣原處分機關再轉請本府地政處函詢內政部相關問題，內政

部復以 100 年 6 月 16 日內授中辦地字第 1000044547 號函釋略以：「主旨：有關孫○○先生申請建物坐落基地號變更及加註建築基地地號乙案……說明：……二、查本部 100 年 5 月 31 日內授中辦地字第 1000724654 號函，係基於建物與建築基地地號之勾稽已屬建物登記資料之一部，本宜與實際狀況一致而予釋示；另民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項及本部 85 年 2 月 5 日臺內地字第 8578394 號函釋，均規定民法物權編修正施行前或公寓大廈管理條例施行前已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受民法第 799 條第 5 項或公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制，爰參照上開精神，本案『孫君之○○-○地號土地』或『陳○○等 4 人所有建物及○○地號土地』既已分屬不同所有權人，則於

加註相關建物基地號後，原所有權人仍得自由處分其所有物……。」原處分機關乃以 100 年 6 月 28 日 100 大安字 108980 號補正通知書，通知孫○○於該通知書送達之日起 15 日內，依內政部上開 2 函釋辦理。其間，孫○○並委由代理人俞○○以 100 年 6 月 22 日收件大安字第 177870 號土地登記申請書及 100 年 6 月 28 日收件大安建字第 005550 號建物測量申請書，向

原處分機關申請註記本市○○區○○段○○小段○○○、○○○、○○○、○○○建號之房屋建築基地

地號為本市○○區○○段○小段○○-○及○○地號之註記登記。原處分機關乃於 100 年 7 月 4 日

辦理系爭建物測量，並依內政部上開 2 函釋意旨，以 100 年 6 月 22 日收件大安字第 177870 號

註記登記處分，准許孫○○上開註記登記之申請，並因其申請加註建築基地地號案已辦竣，無需再申辦為由，駁回其上開 100 年 4 月 14 日收件大安字第 108980 號加註建築基地地號變更登記申請案。其間，訴願人等 4 人並曾委任陳○○律師請求原處分機關駁回系爭註記登記之申請，經原處分機關以 100 年 6 月 28 日北市大地二字第 10030835501 號函復將依內政部上開 100 年 5 月 31 日及 6 月 16 日函釋辦理；另原處分機關並以 100 年 7 月 13 日北市大地一字第 1

0030926300 號函，通知訴願人等 4 人，系爭基地地號已完成變更之註記登記。訴願人等 4 人不服上開原處分機關 100 年 6 月 28 日及 7 月 13 日函，於 100 年 7 月 27 日向本府提起訴願，8

月 5 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖載明不服原處分機關 100 年 6 月 28 日北市大地二字第 10030835501 號及 100 年

7月13日北市大地一字第10030926300號函，惟揆其真意，應係對原處分機關100年6月
22

日收件大安字第177870號註冊登記案不服，合先敘明。

二、按民法第799條第5項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」

民法物權編施行法第8條之5第2項、第3項、第5項規定：「民法物權編修正施行前，
區

分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。

」「區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。」「區分所有建築物之專有部分，依第二項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。」

公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」

土地登記規則第3條第1項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、……地政機關辦理之。但該直轄市……地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」

內政部85年2月5日臺(85)內地字第8578394號函釋：「……有關『公寓大廈管理
條

例』第4條第2項規定登記機關如何配合執行乙案，請依左列原則為之：一、已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。二、區分所有建物共用部分之應有部分，如移轉或調整於該建物區分所有權人時，不受本條項之限制。三、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」

89年3月20日臺(89)內地字第8972408號函釋：「……（三）為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自民國89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，應依下列方式辦理：1、建物測量成果圖應加註使用執照之『建築基地地號』，……其採電子處理登記作業地區登錄方式如下：（1）辦理建物第一次登記，於『建物標示

部』其他登記事項欄登打代碼『88』，並將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入。（2）另增編一內部收件號，登記原因為『註記』，比照前項登錄方式於每筆建築基地地號之『土地標示部』其他登記事項欄註記建築基地地號。2、為與『建築基地地號』區別，原建物測量成果圖之『基地地號』欄及土地登記簿之『基地坐落』欄名稱，修正為『建物坐落』……。」

89年8月28日臺(89)內中地字第8979863號函釋：「……一、查為避免法定空地不

當

移轉，地政機關自民國89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時註記『建築基地地號』，為與上開註記有所區別，原建物測量成果圖之『基地地號』欄及建物登記簿之『基地坐落』欄名稱，修正為『建物坐落』。二、登記原因標準用語『基地號變更』登記原因之意義修正為『建物坐落或建築基地地號因分割合併所為之變更登記』。三、又有關公寓大廈管理條例第4條第2項所稱之『基地』意義乙節，按本條例第4條第2項所稱之『基地』，即為建築法第11條第1項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」

100年5月31日內授中辦地字第1000724654號函釋：「主旨：有關孫○○先生代為申請

建

物坐落基地號變更及加註建築基地地號乙案……說明：……二、查為避免法定空地不當移轉，本部前以89年3月20日臺內地字第8972408號函釋，地政機關自民國89年

年

6月1日起，於辦理建物所有權第一次登記時，應於『建物標示部』其他登記事項欄，將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入；另增編一內部收件號，登記原因為『註記』，於每筆建築基地地號之『土地標示部』其他登記事項欄註記建築基地地號。至89年6月1日前之建物，基於建物與建築基地地號之勾稽已屬建物登記資料之一部，本宜與實際狀況一致，故不論由建築基地所有權人或建物所有權人就事實申辦上開註記登記，登記機關均得受理，並於辦理登記完畢後，通知基地或建物所有權人。本案涉及具體個案之建物登記資料有無與實際狀況一致之認定，請本於權責查證相關資料依法核處。」

100年6月16日內授中辦地字第1000044547號函釋：「主旨：有關孫○○先生申請建物

坐

落基地號變更及加註建築基地地號乙案……說明：……二、查本部100年5月31日內授中辦地字第1000724654號函，係基於建物與建築基地地號之勾稽已屬建物登記資料之一部，本宜與實際狀況一致而予釋示；另民法物權編施行法第8條之5第2項及本部85年2月5日臺內地字第8578394號函釋，均規定民法物權編修正施行前或公寓大廈管

理條例施行前已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受民法第 799 條第 5 項或公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制，爰參照上開精神，本案『孫君之 67-1 地號土地』或『陳○○等 4 人所有建物及 68 地號土地』既已分屬不同所有權人，則於加註相關建物基地號後，原所有權人仍得自由處分其所有物..。」

三、本件訴願理由略以：訴願人等 4 人相信土地登記簿所載事實而買受系爭建物，不知其有占用他人土地等情事，是不得因系爭○○-○地號土地有移轉予第三人之情形即推翻 40 餘年

來之記載；又系爭建物基地所有權倘非建物所有權人所有，則有優先承買權之問題，已損及其自由處分所有物之權利；另經洽詢建築管理單位，其表示建築執照範圍內之法定空地不得移轉予建物所有權人以外之人，系爭 67-1 地號土地所有權人於取得土地所有權時非上述基地建物所有權人，違反規定。

四、查訴願人等 4 人所有之本市○○區○○段○小段○○○、○○○、○○○、○○○建號之房屋建築基地

地號包括孫○○所有之本市○○區○○段○小段○○-○地號土地之事實，有本市建築管理處 98 年 11 月 2 日北市都建照字第 09871925000 號函及原處分機關 100 年 7 月 4 日系爭建號建

物之建物測量成果圖等影本附卷可稽；是原處分機關所為註冊登記，自屬有據。

五、至訴願人等 4 人主張其等相信土地登記簿所載事實而買受系爭建物，不知其有占用他人土地等情事，是不得因系爭 67-1 地號土地有移轉予第三人之情形即推翻 40 餘年來之記載；又系爭建物基地所有權倘非建物所有權人所有，則有優先承買權之問題，已損及其自由處分所有物之權利；另經洽詢建築管理單位，其表示建築執照範圍內之法定空地不得移轉予建物所有權人以外之人，系爭 67-1 地號土地所有權人於取得土地所有權時非上述基地建物所有權人，違反規定云云。查訴願人等 4 人所稱信賴土地登記簿之登載部分，尚難據以主張案外人不得將其土地真實情形反映於土地登記資料上，至訴願人等 4 人是否得對他人主張私法上債務不履行或瑕疵擔保責任問題則屬另事；復查依前揭民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項規定及內政部 85 年 2 月 5 日、100 年 6 月 16 日函釋意旨，訴願人等

4 人仍得自由處分其所有物，縱無建物專有部分之基地所有權人有優先承買權，亦不影響訴願人等 4 人自由處分所有物之權利。訴願主張，不足採憑；又有關建築管理單位相關表示部分，訴願人並未提出相關函文以為說明，且本件係將土地複丈結果反映於土地登記資料而已，尚非移轉登記問題，自無訴願人等 4 人所稱上開疑義。從而，原處分機關依前揭規定及函釋意旨，辦理本件註冊登記之處分，並無不合，應予維持。

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 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 范文清

委員 王韻茹

中華民國 100 年 11 月 1 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）