

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 101 年 4 月 24 日 101 中山字 053350 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人委任代理人○○○於民國（下同）101 年 3 月 8 日，檢附臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）100 年 12 月 30 日 100 年度司北調字第 1032 號調解筆錄等相關證明文件，以原處分機關收件中山字第 5335 號及第 5336 號土地登記申請書，申請就案外人○○○及○○○○所有本市中山區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（原為○○地號土地，99 年 8 月間逕為分割出○○地號土地，○○○及○○○○所有該 2 筆土地上之權利範圍分別均為 4828/90000、2782/90000，下稱系爭土地）及同地段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○建號等 14 筆建物（下稱系爭 14 筆建物，除○○建號建物○○○權利範圍為 714/10000，○○○○權利範圍為 357/10000 之外，其餘建號建物○○○權利範圍為 20/100，○○○○權利範圍為 10/100），辦理調解所有權移轉登記予訴願人。
- 二、案經原處分機關審查中，案外人即上揭建物起造人○○股份有限公司（下稱○○公司）於 101 年 3 月 9 日提出異議，稱其先前與系爭土地之所有人即案外人○○○、○○○○、○○○及○○○○等 4 人於 86 年 6 月 2 日在臺北地院成立訴訟上調解，作成 86 年調字第 55 號調解筆錄，約定○○公司應將坐落於系爭土地上 22 筆區分所有建物（包含系爭 14 筆建物）移轉登記予○○○等 4 人或其指定之人（○○○、○○○○、○○○及○○○○等 4 人於 86 年 8 月 8 日訂立持分分配協議書，約定除 4 人僅共有權利範圍 3571/10000 之○○建號建物各以權利範圍為 1250/10000、1250/10000、714/10000 及 357/10000 登記為共有外，其餘

共有權利範圍為全部之 21 筆建物各以權利範圍為 35/100、35/100、20/100 及 10/100 登記為共有），○○○等 4 人應連帶將系爭土地（○○○、○○○○、○○○及○○○○等 4 人權利範圍分別為 13258/90000、35/100、4828/90000 及 2782/90000）之應有部分 10850/90000 移轉登記予○○公司或其指定之人。其後○○○等 4 人遂於 86 年 7 月 31 日依上揭調解筆錄及 86 年 8 月 8 日持分分配協議書，以原處分機關收件中字第 21134 號及第 21135 號申請案辦理系爭 14 筆建物之調解移轉登記，經原處分機關於 86 年 8 月 14 日辦理完竣（惟○○公司因籌措應納稅金困難，遲至 101 年 7 月 9 日始以原處分機關收件中山字第 17503 號土地登記申請書申請調解移轉登記，嗣經原處分機關於 101 年 7 月 31 日辦理完竣）。訴願人上開調解移轉登記申請案，申請將○○○及○○○○就系爭土地之全部應有部分移轉登記予訴願人，將影響○○公司依上揭調解筆錄對○○○及○○○○得主張之權利，請原處分機關駁回訴願人之申請。

三、上揭訴願人調解移轉登記申請案及○○公司之異議案，經原處分機關提交本府地政局 101 年 3 月 26 日簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 5 次會議討論後，作成結論略以：「……本案○○公司為保全 86 年調解筆錄所應取得土地權利提出異議，審其異議內容係屬債之關係，非屬土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定之物權關係之爭執，○○○君、○○○○君雖分別於 86 年及 100 年間與○○公司及○○公司成立調解筆錄，惟該二調解筆錄均屬債之關係，○○公司如欲禁止○○○君、○○○○君所有不動產移轉登記，應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記後，始得為之。另 100 年調解筆錄附件所載○○○君、○○○○君應移轉之土地權利範圍是否符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，應由中山所請申請人精算後，再依法辦理。」原處分機關嗣審認該調解移轉登記案尚有待補正事項，乃以 101 年 4 月 3 日 101 中山字 053350 號補正通知書載明：「……三、補正事項：1. 本府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 5 次會議紀錄提案結論略以：『……100 年調解筆錄附件所載○○○君、○○○○君應移轉之土地權利範圍是否符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，應由中山所請申請人精算後，再依法辦理。』，故為查明本案移轉是否符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定，請檢附本案土地地上各建物之土地權利範圍相關證明文件供審。2. 本案建物

他共有人有優先購買權，倘優先購買權人放棄優先購買權，應檢附切結書.....3. 本案.....登記原因應為『調解移轉』，請釐正申請書第（4）欄.....4. 案附公司變更登記表影印專用本影本請切結『本影本與正本相符.....』.....5. 1/2 件申請書第（6）欄刪改處請認章.....6. 1/2 件○○地號之土地增值稅繳款書查欠日期不明，請洽核發單位釐正.....7. 2/2 件○○、○○、○○建號之契稅繳款書記載無欠繳房屋稅，惟主辦人未蓋職名章，請洽核發單位加蓋主辦人職名章或查欠至最後一期.....8. 2/2 件登記清冊之建物標示刪改處請認章.....。」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 101 年 4 月 6 日送達。訴願人逾期未補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 101 年 4 月 24 日 101 中山字 053350 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 101 年 5 月 21 日向本府提起訴願，6 月 11 日補正訴願程式，6 月 20 日及 6 月 27 日補充訴願理由，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。」

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 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 33 條規定：「申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之.....。前項權利變更之日，係指下列各款之一者：.....三、訴訟上和解或調解成立之日.....。」第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 56 條第 2 款、第 3 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：.....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……。」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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本件申辦調解移轉登記所依據之調解筆錄，依民事訴訟法第 380 條第 1 項及第 416 條第 1 項規定，與確定判決有同一之效力。
- (二) 本件申請就○○○及○○○○所有土地及建物隨同移轉，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所規定專有部分不得與其基地所有權之應有部分分離而為移轉之規定有所不同，且不違反該規定及內政部 85 年 2 月 5 日臺（85）內地字第 8578394 號、87 年 1 月 16 日臺（87）內地字第 8785204 號函釋意旨。
- (三) 本件調解移轉登記申請案符合臺北市政府地政處（100 年 12 月 20 日更名為臺北市政府地政局）66 年 4 月 20 日北市地一字第 8132 號函釋「若區分所有權第一次登記，同一棟大樓之基地，使用兩個以上地號，在未依法合併前，只須區分所有權人取得之基地權利達到其應分擔之基地權利持分為已足，而毋須於每一基地號皆取得一定或相等之權利持分，以資便民。」之意旨。原處分機關應准予登記。

三、卷查本案訴願人於 101 年 3 月 8 日委由代理人○○○以原處分機關收件中山字第 5335 號及第 5336 號調解所有權移轉登記申請書，就系爭土地申請調解移轉登記。案經原處分機關審查尚有如事實欄所述之應補正事項，乃以 101 年 4 月 3 日 101 中山字 053350 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。訴願人逾期未補正，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 101 年 4 月 24 日 101 中山字 053350 號駁回通知書駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張本件申請所依據之調解筆錄與確定判決有同一之效力；且本件申請就○○○及○○○○所有土地及建物全部隨同移轉，非屬公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之情形，亦不違反該規定及內政部 85 年 2 月 5 日臺（85）內地字第 8578394 號、87 年 1 月 16 日臺（87）內地字第 8785204 號函釋意旨；又本件申請符合本府地政處 66 年 4 月 20 日北市地一字第 8132 號函釋之規定云云。查公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之立法目的，係使土地上之建築物與土地之產權一體化，避免其法律關係趨於複雜，致生糾紛，是該規定係為防止不動產移轉結果導致建築物與土地產權分開而設，不問土地及建物形式上如何移轉。查系爭

土地為○○○及○○○○與他人所共有，其 2 人所有之系爭土地權利範圍應包含上開 86 年調解筆錄所載 22 筆建物基地應有部分、該 2 人應連帶給付予○○公司之土地應有部分以及名下其他建物基地應有部分，則該 2 人之土地應有部分如全部移轉予訴願人，將造成系爭 14 筆建物以外其他該 2 人所有或可能受移轉建物所有權與基地所有權分離之情形，故原處分機關以 101 年 4 月 3 日 101 中山字 053350 號補正通知書所載補正事項第 1 點命訴願人檢附本案土地地上各建物之土地權利範圍相關證明文件供審查是否符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，於法尚無不合。復依最高法院 55 年度臺上字第 2745 號及 58 年度臺上字第 1502 號判例要旨，訴訟上調解係法律行為之一種，與法院判決本質上仍有差異，如有違反強制或禁止之規定者，依民法第 71 條規定仍屬無效，又依內政部 90 年 5 月 2 日臺內中地字第 9006983 號及法務部 93 年 6 月 8 日法律決字第 0930023790 號函釋意旨，土地登記機關對民眾持法院調解筆錄申請調解移轉登記，仍得本於職權審查，不因該調解之效力有差。再查本府地政處 66 年 4 月 20 日北市地一字第 8132 號函釋，業經本府地政處 75 年編印「臺北市政府地政處登記解釋函彙編」時予以剔除不再援用，況且其內容係有關同一棟大樓之基地，使用兩個以上地號時如何辦理區分所有權第一次登記之問題，顯與本件事實不同，是訴願主張，核無足採。退而言之，本件訴願人除未依原處分機關前揭補正通知書所載第 1 點補正事項為補正外，就其餘第 2 點至第 8 點補正事項亦未補正，則原處分機關審認訴願人逾期未補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關駁回訴願人所有權移轉登記之申請，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 柯格鐘

委員 范文清

委員 覃正祥

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 9 月 20 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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。（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）