

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 101 年 6 月 20 日 100 大同字 105080 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、訴願人及案外人○○○、○○○、○○○等 4 人（下稱申請人等 4 人）委由代理人○○○檢附臺灣士林地方法院民國（下同）91 年 12 月 13 日 89 年度訴字第 518 號民事判決（下稱

系爭確定判決）及 92 年 5 月 9 日判決確定證明書等相關資料，以原處分機關 100 年 10 月 6 日

收件大同字第 10508 號土地登記申請書，申請將案外人○○○及○○○（下稱義務人等 2 人）所有本市大同區○○段○○小段 XXXX 建號建物（下稱系爭建物）之應有部分（各為 4/30）辦理所有權移轉登記予申請人等 4 人所有。案經原處分機關審認，本案關於○○○身分之確認，尚須補正訴訟代理人（○○○、○○○）切結書、身分證明文件及授權書，且所附判決書影本續頁未蓋騎縫章，又因系爭建物坐落於本市大同區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地），義務人等 2 人尚有系爭土地持分及系爭土地上多棟建物，依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項及內政部 87 年 10 月 13 日臺（87）內地字第 879

6600 號函釋意旨，本案未併同移轉義務人等 2 人之系爭土地應有部分持分，爰以 100 年 1 月 8 日 100 大同字 105080 號補正通知書通知申請人等 4 人於接到通知之日起 15 日內補正

。

二、嗣申請人等 4 人以 100 年 11 月 22 日及 12 月 21 日函復原處分機關，表明本案源於申請人等 4

人之被繼承人○○○○與他人在 69 年間合夥購買系爭土地，並於其上興建大樓，各合夥人間對土地分配持分並無爭議，地上物經分配登記後，各合夥人間少數有爭議部分，已於 83、84 年間經法院判決移轉或和解移轉登記，且僅就地上物部分移轉，與基地無涉；

本案系爭建物及系爭土地非屬同一權利人所有，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項及內政部 87 年 10 月 13 日臺（87）內地字第 8796600 號函釋無涉。案經原處分機關審認，依公

寓大廈管理條例第 4 條第 2 項及內政部 87 年 10 月 13 日臺（87）內地字第 8796600 號函釋意

旨，專有部分不得與其所屬建物共有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，屬強制禁止規定，申請人持憑法院判決申請移轉登記時應有該條例適用；惟本案法院判決未就義務人等 2 人所有系爭土地之應有部分持分併同判決移轉，若准予登記，將造成義務人等 2 人尚有基地持分及其他地上建物，申請人等 4 人無系爭建物之基地持分，與前揭規定不符，因案乏前例，爰報經本府地政局以 101 年 1 月 16 日北市地籍字第 10130136100 號函報請內政部釋示。

三、案經內政部以 101 年 1 月 20 日內授中辦地字第 1016030715 號函復本府地政局略以：「主旨

：有關○○○君代理○○○等 4 人申請貴市大同區○○段○○小段 xxxx 建號建物所有權判決移轉登記疑義乙案……說明：… ……二、查本部 87 年 10 月 13 日臺內地字第 87966

00 號函釋，公寓大廈管理條例施行後，已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉（含判決移轉）時應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。又民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項明定，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 79 9 條第 5 項關於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規定之限制。本案涉及具體個案之事實審認，請參依上開規定，於查證相關資料後本於權責依法核處。」原處分機關爰依該函釋意旨及公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定等，以 101 年 2 月 4 日 100 大同字 105080 號補正通知書通知申請人等 4 人於接到通知之日起

15 日內補正案附臺灣士林地方法院 89 年度訴字第 518 號民事判決內述及之臺灣高等法院 81 年度上字第 648 號民事判決書、85 年度上字第 474 號民事判決書、78 年度上更二字第 2

34 號民事判決書或 73 年間合夥決議解散分配書等相關證明文件，以佐證系爭建物所有權移轉與義務人等 2 人名下系爭土地所有權權利關係無涉。

四、嗣訴願人以 101 年 2 月 14 日函復原處分機關，表示上開通知補正判決書等核無必要，若原

處分機關認有必要，請自行上網或向法院查詢。原處分機關爰以 101 年 5 月 10 日北市建地登字第 10130694900 號函請臺灣士林地方法院提供 89 年度訴字第 518 號民事判決之卷證資料，經該院民事庭以 101 年 5 月 16 日士院景民親 89 年度訴字第 518 號函復略以，因案

經臺灣高等法院民事庭借卷尚未歸還，如急需判決書中述及相關證據資料，請逕向該院聲請提供。原處分機關復以 101 年 5 月 23 日北市建地登字第 10130779900 號函請臺灣高等

法院提供上開卷證，經該院書記官以電話表示，因卷宗係向臺灣士林地方法院借調，故無法提供，又相關資料係原告提出影本，建議原處分機關請當事人提供。原處分機關再以 101 年 6 月 4 日 100 大同字 105080 號補正通知書通知申請人等 4 人之代理人略以：「

一、

臺端於中華民國 100 年 10 月 6 日申請判決移轉登記……一案，經查尚需補正，請於接到本通知之日起 15 日內前來本所補正……三、補正事項：本案前經本所函請臺灣士林地方法院及臺灣高等法院提供案附臺灣士林地方法院民事判決 89 年度訴字第 518 號述及 ……判決書……或 73 年間合夥決議解散分配書等相關證明文件影本，經該 2 法院表示無法提供上述文件，因此，仍請申請人提出上述文件佐證本建物義務人所有權移轉與其名下基地所有權權利關係無涉 ……。」該補正通知書於 101 年 6 月 4 日送達，惟申請人等 4 人逾期未補正，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 101 年

6

月 20 日 101 大同字 105080 號駁回通知書駁回申請人等 4 人之申請。該駁回通知書於 101 年 6

月 22 日送達，訴願人不服，於 101 年 7 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願， 7 月 30 日

及 8 月 3 日補正訴願程式，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。」

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。」

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 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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

內政部 87 年 10 月 13 日臺 (87) 內地字第 8796600 號函釋：「……按『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。』為公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所明定。又參照本部 85 年 2 月 5 日臺 (85) 內地字第 8578394 號函釋意旨，如已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉時應受上開條例規定之限制，是以，上開條例規定係屬強制禁止規定……本案系爭建物及其基地原係屬同一權利人所有，雖於民國 83 年 1 月 7 日判決確定應將其建物移轉二分之一持分予申請人，惟申請人怠至 86 年 12 月 24 日始持憑該判決申辦建物所有權移轉登記，因該法院判決係屬給付判決尚非形成判決，且參照上開最高法院 67 年臺上字第 3581 號判例意旨，該判決確定之日期雖發生於公寓大廈管理條例施行前，惟其既於該條例施行後始申辦移轉登記，該移轉登記之行為仍應有上開條例規定之適用。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關百般刁難，其 101 年 6 月 4 日補正通知書內容玩法弄權之咎，顯無可辭，且就法院所命判決，竟可不為登記，顯係圖利他人。

三、查含訴願人在內之申請人等 4 人委由代理人○○○於 100 年 10 月 6 日以原處分機關收件大

同字第 10508 號土地登記申請書，向原處分機關申請就系爭建物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，經以 101 年 6 月 4 日 101 大同字 105080

號補正通知書通知申請人等 4 人之代理人○○○依限補正，惟其等逾期未補正，原處分機關乃駁回申請人等 4 人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關百般刁難，其 101 年 6 月 4 日補正通知書內容玩法弄權之咎，顯

無可辭，且就法院所命判決，竟可不為登記，顯係圖利他人等節。按公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日公布施行，該條例第 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。次按內政部 87 年 10 月 13 日臺內地字第 8796600 號及 101 年 1 月 20 日內授中辦地字第 1016030715 號

函釋意旨，申請移轉登記之行為在該條例施行之後，其移轉登記之行為即應受該條例之規範，即已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉（含判決移轉）時應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制，若係民法物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項規定，不受修正之民法第 799 條第 5 項關於專有部分與其

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規定之限制。查本件系爭建物所有權移轉登記案係申請人等 4 人委由代理人○○○於 100 年 10 月 6 日向原處分機

關提出申請，屬公寓大廈管理條例施行後申請移轉登記之案件，又義務人等 2 人除系爭建物外，尚有系爭土地應有部分持分，惟申請人等 4 人未就義務人等 2 人所有之系爭土地申請併同移轉，已與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不符，則原處分機關依前揭規定及內政部函釋意旨，通知申請人等 4 人提出相關文件，證明義務人等 2 人系爭建物所有權移轉與名下系爭土地所有權權利關係無涉，屬民法物權編修正施行前已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為不同人者，並無違誤。且原處分機關曾主動函請臺灣士林地方法院及臺灣高等法院提供 89 年度訴字第 518 號民事判決之卷證資料，以期於卷證內尋找對申請人等 4 人有利之資訊，況原處分機關通知申請人等 4 人補正之文件，除相關判決書外，尚包含合夥決議解散分配書等由當事人所持有之證明文件，自應由申請人等 4 人提供。本案含訴願人在內之申請人等 4 人既未依原處分機關前揭補正通知書所載依限補正，則原處分機關審認申請人等 4 人逾期未補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回其等之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關駁回申請人等 4 人所有權移轉登記之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，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 丁庭宇
副主任委員 蔡立文

委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 麗 鐘
委員 柯 格 清
委員 范 文 茹
委員 王 韻 姑
委員 覃 正 祥
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 10 月 11 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）