

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人等 2 人因建物標示變更分割登記事件，不服原處分機關民國 102 年 10 月 14 日中山字第 27

2860 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市中山區○○段○○小段 xxxx 建號建物（下稱系爭建物）於民國（下同）57 年間領有本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）57 年 12 月 14 日核發之

（57）使字第 xxxx 號使用執照，起造人為案外人○○股份有限公司，戶數為 8 層 1 棟 1 戶，

嗣起造人於 74 年 12 月 19 日辦竣建物所有權第 1 次登記。嗣系爭建物輾轉移轉所有權登記

為○○○、○○○、○○○、○○○及訴願人等 2 人，合計 6 人分別共有（權利範圍：○○○3/30、○○○7/30、○○○4/30、○○○4/30、訴願人○○○6/30、訴願人○○○6/30）：又系爭建物於 92 年間將原核准用途由餐廳、大廳及旅館變更為門廳、飲食業、一般零售業甲組及一般事務所，另將原核准戶數 8 層 1 棟 1 戶，變更為 8 層 1 棟 16 戶，並領

有本府工務局 92 年 3 月 5 日核發之 92 變使字第 xxxx 號變更使用執照。

二、嗣案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人委由代理人○○○檢附門牌證明書、建物所有權狀、共有部分分割協議書、分割位置圖說等資料，依土地法第 34 條之 1 規定，以原處分機關 102 年 8 月 28 日收件中建字第 xxx 號及同年 10 月 11 日收件中字第 xxxxxxxx 號

建物測量及標示變更登記申請書向原處分機關申辦系爭建物分割測量及標示變更分割登記。案經原處分機關派員至系爭建物現場勘查，並核發建物測量成果圖予申請人，嗣依該建物測量成果圖以 102 年 10 月 11 日收件中字第 xxxxxxxx 號登記案，將系爭建物分割為 8 層

1 棟 16 戶，即○○段○○小段 xxxx 建號、xxxx 建號至 xxxx 建號及 1 筆共有部分 xxxx 建號

，並於 102 年 10 月 14 日辦竣系爭建物標示變更分割登記。原處分機關嗣以 102 年 10 月 28 日

北市中地測字第 10231711100 號及 102 年 10 月 29 日北市中地登字第 10231687900 號函將前

揭系爭建物標示變更分割登記之結果通知訴願人等 2 人（前揭 10231711100 號函受文者○○○係誤植，嗣經原處分機關以 102 年 11 月 1 日北市中地測字第 10231712100 號函將受文

者○○○更正為訴願人○○○），訴願人等 2 人不服前揭建物標示變更分割登記案所為之處分，於 102 年 11 月 28 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人等 2 人雖敘明不服原處分機關 102 年 10 月 28 日北市中地測字第 10231711100 號

及 102 年 10 月 29 日北市中地登字第 10231687900 號函，惟該 2 函僅係原處分機關將系爭建

物標示變更分割登記之結果通知建物所有權人（即訴願人等 2 人），尚非行政處分，揆其真意，應係對原處分機關 102 年 10 月 11 日收件中字第 272860 號登記案所為處分不服。

又本件提起訴願日期（102 年 11 月 28 日）距系爭建物標示變更分割登記日期（102 年 10 月

14 日）雖已逾 30 日，惟上開登記結果通知函原處分機關於 102 年 11 月 1 日始發函更正受文

者，訴願人等 2 人於 102 年 11 月 1 日始可能知悉該處分之日期，是本件訴願並未逾期，合

先敘明。

二、按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」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 85 條規定：「土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示

變更登記。」

土地法第三十四條之一執行要點第 5 點第 1 項規定：「共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。」

三、本件訴願理由略以：本件依土地法第 34 條之 1 規定辦理建物標示分割，分割後為○○段○○小段 xxxx 建號及 xxxx 至 xxxx 等 16 筆建號，製造難以管理之局，與立法精神原意不符

，又該基地○○段○○小段○○、○○地號係屬訴願人持有所有權全部之基地，並未出租基地或設定地上權，如此分割未考量基地多數面積之所有人，違反公寓大廈管理條例，亦違反公平、正義比例原則，原處分應予撤銷。

四、查系爭建物原領有(57)使字第 xxxx 號使用執照，戶數為 8 層 1 棟 1 戶，由起造人於 74 年 12

月 19 日辦竣建物所有權第 1 次登記；另系爭建物於 92 年間復將原核准戶數 8 層 1 棟 1 戶，變

更為 8 層 1 棟 16 戶，並領有 92 變使字第 xxxx 號變更使用執照。嗣案外人○○○、○○○

、○○○、○○○等 4 人委由代理人○○○檢附門牌證明書、建物所有權狀、共有部分分割協議書、分割位置圖說等資料，依土地法第 34 條之 1 規定，以原處分機關 102 年 8 月 28

日收件中建字第 xxx 號及同年 10 月 11 日收件中字第 xxxxxx 號建物測量及標示變更登記申

請書向原處分機關申辦系爭建物分割測量及標示變更分割登記。案經原處分機關派員至系爭建物現場勘查，並依所核發之建物測量成果圖以 102 年 10 月 11 日收件中字第 272860 號登記案，將系爭建物分割為○○段○○小段 xxxx 建號、xxxx 建號至 xxxx 建號及 1 筆共有部分 xxxx 建號等 16 戶，並於 102 年 10 月 14 日辦竣系爭建物標示變更分割登記在案，

嗣

以 102 年 10 月 28 日北市中地測字第 10231711100 號函及 102 年 10 月 29 日北市中地登字第 102

31687900 號函將前揭系爭建物標示變更分割登記之結果通知訴願人等 2 人，有(57)使字第 xxxx 號使用執照及 92 變使字第 xxxx 號變更使用執照存根、原處分機關 102 年 8 月 28 日收

件中建字第 xxx 號及同年 10 月 11 日收件中字第 xxxxxx 號建物測量及標示變更登記申請書

附卷可稽。是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本件建物標示分割登記案，分割後為○○段○○小段 xxxx 建號及 xxxx 至 xx xx 等 16 筆建號，製造難以管理之局，與立法精神原意不符云云。按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」「土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示變更登記。」「共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。」分別為土地法第 34 條之 1 第 1 項、土地登記規則第 85 條及土地法第三十四條之一執

行要點第 5 點第 1 項所明定。查系爭建物原領有(57)使字第 xxxx 號使用執照原核准戶數為 8 層 1 棟 1 戶，嗣又領有 92 變使字第 xxxx 號變更使用執照將原核准戶數 8 層 1 棟 1 戶，變更為

8 層 1 棟 16 戶，則案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人依土地法第 34 條之 1 規定

，據以申請建物標示分割，使登記資料與事實相符，即難謂與土地法第 34 條之 1 規定立法精神有違，且查其等 4 人之申請，其共有人及其應有部分合計業已過半數，亦難謂與上開規定不符，訴願主張，不足採據。又本案系爭建物標示分割，係純就標示部所為之變更登記，分割後各筆建號所有權部之權利並無異動，尚與系爭建物坐落基地之權屬無涉，前揭申請人自無須徵得系爭建物坐落基地所有權人之同意，即得辦理系爭建物標示變更分割登記。是訴願主張，不足採憑。從而，本件原處分機關所為標示變更分割登記，揆諸前揭規定，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 丁庭宇 (公出)
委員 蔡立文 (代理)
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

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）