

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因判決共有物分割登記事件，不服原處分機關民國 103 年 12 月 4 日松山駁字第 000388 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人檢具臺灣臺北地方法院 102 年度訴字第 4182 號民事判決等文件，以原處分機關民國（下同）103 年 11 月 13 日收件松山字第 151240 號申請案，單獨為全體共有人就本市松山區○○

段○○小段 XXXX、XXXX、XXXX 建號建物（下稱系爭建號建物），申辦判決共有物分割登記。案經原處分機關審查尚有補正事項，乃以 103 年 11 月 13 日松山補字第 002325 號補正通知書，

通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書載明：「.....三、補正事項（一）申請書 1. 第 3、5 欄請填明.....2. 請填明各申請人出生年月日、統一編號及地址里鄰.... ..（二）登記清冊 1. 請填明分割前後全體權利人之權利範圍 .....2. 第 9 欄有誤，請更正後由申請人認章憑辦.....（三）其他 1. 本案請檢附松山區○○段○○小段 XXXX、XXXX、XXXX 建號之契稅繳納、免稅或同意移轉之證明文件憑辦.....2. 本案請檢附稅捐機關核定之繳（免）納契稅或房屋現值證明文件，俾憑計收登記費.....」該補正通知書於 103 年 11 月 18 日由該申請案代理人○○○領取，因訴願人逾期未補正，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 103 年 12 月 4 日松山駁字第 000388 號駁回通知書駁回申請。該駁回通知書

於 103 年 12 月 5 日由申請案代理人○○○領取，訴願人不服，於 103 年 12 月 24 日向本府提起訴

願，同年 12 月 26 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。」

契稅條例第 6 條規定：「交換契稅，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。前項交換有給付差額價款者，其差額價款，應依買賣契稅稅率課徵。」第 8 條規定：「分割契稅，應由分割人估價立契，申報納稅。」第 23 條規定：「凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。」

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 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」第 34 條規定：「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。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」

」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 100 條規定：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。」

內政部 72 年 12 月 15 日台(72)內地字第 201626 號函釋：「……按共有物之分割，經分割

形成判決確定後，共有人即各自取得分得部分所有權，如該確定判決共有人協同向地政機關申請辦理分割共有物登記者，於義務人不會同辦理時，土地權利人……自得單獨向地政機關申請辦理登記……。」

二、本件訴願及補充理由略以：依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，因法院判決確定之登記得由權利人或登記名義人單獨申請之，復依內政部 72 年 12 月 15 日台(72)內地字第 201626

號函釋，按共有物之分割，經分割形成判決確定後，共有人即各自取得分得部分所有權，如該確定判決共有人協同向地政機關申請辦理分割共有物登記者，於義務人不會同辦理時，土地權利人自得單獨向地政機關申請辦理登記，地政機關自應准予登記。原處分機關誤認分割後之所有共有物需一次同時辦理登記，惟欠缺法源基礎，實際上駁回訴願人之申請，不但沒有解決判決後登記與實際權利不符的現狀，還侵害了訴願人局部導正本身所有權合法的權益。原處分機關將本案歸於土地登記規則第 100 條規定，更衍發作為繳稅完稅的爭議。本案對方當事人不願配合辦理共有物分割，正是纏訟多年的原因，

最終法院確定判決後，原處分機關卻似又將一切推回原點，實在令人無法理解。原處分機關誤用法條，造成訴願人應得處分而未能處分之窘境，請撤銷原處分。

三、查訴願人以原處分機關 103 年 11 月 13 日收件松山字第 151240 號申請案，單獨為全體共有

人就系爭建號建物，申辦判決共有物分割登記，案經原處分機關審認尚有如事實欄所述之補正事項，乃以 103 年 11 月 13 日松山補字第 002325 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，原處分機關乃駁回申請。有上開補正通知書影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張依土地登記規則第 27 條第 4 款規定及內政部 72 年 12 月 15 日台(72)內地字第

201626 號函釋，土地權利人自得單獨向地政機關申請辦理登記；原處分機關誤認分割後之所有共有物需一次同時辦理登記；原處分機關將本案歸於土地登記規則第 100 條規定，更衍發為繳稅完稅的爭議云云。按依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記；而因不動產之分割而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記，揆諸前揭規定自明。查訴願人檢具 102 年度訴字第 4182 號民事判決等文件申辦判決共有物分割登記，然依該判決主文記載：「兩造共有臺北市松山區○○段○○小段 xxxx 建號建物……及同小段 xxxx 建號之附屬建物，應予原物分割。xxxx 建號建物分割方式如下：附圖所示編號 A 部分……分歸原告（按：○○○）及被告○○有限公司取得，編號 B 部分……分歸被告（按：計有 12 人）……取得，編號 C 部分……分歸被告（按：計有 3 人）……取得，編號 D 部分……為通路，分歸兩造共同取得；xxxx 建號建物則按編號 A、B、C 面積比例為分割登記。編號 A、B、C 部分之各共有人應有部分比例如附表……所示，編號 D 之共有人應有部分則按編號 A、B、C 面積比例登記之。」訴願人既持該法院判決申請判決共有物分割登記，而該法院判決主文係以共有物為分割標的，而使各共有人間互有喪失及取得權利情形；又土地登記規則第 100 條明定，依法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得單獨為全體共有人申請分割登記，則訴願人雖得單獨辦理判決共有物分割登記，然仍需為全體共有人申請；故原處分機關審認前開判決主文涉及系爭建號建物，並審認訴願人應補正如事實欄所述之契稅繳納、免稅或同意移轉之證明文件等事項，乃通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，嗣因訴願人逾期未補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定

駁回申請，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之申請

，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、另依原處分機關檢附資料所示，訴願人等業以原處分機關 104 年 2 月 10 日收件松山字第 01

8700 號案檢附契稅完稅證明等有關文件辦竣系爭建號建物之判決共有物分割登記，併予敘明。

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	楊芳玲
委員	王曼萍
委員	劉宗德
委員	紀吉聰
委員	戴麗東
委員	柯鐘格
委員	葉廷建
委員	范清文
委員	王茹韻
委員	傅靜玲
委員	吳雯泰

中華民國 104 年 3 月 12 日  
市長 柯文哲  
法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）