臺北市政府 106.03.20.　府訴二字第 10600041200 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○
訴 願 代 理 人　○○○
原 處 分 機 關　臺北市松山地政事務所

訴願人因土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 105 年 10 月 19 日松山駁字第 000267 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、系爭本市松山區○○段○○地號土地，即重測後之本市松山區○○段○○小段○○地號（民國〔下同〕79 年 3 月 12 日行政區域調整，變更為松山區○○段○○小段○○地號）土地（面積 134 平方公尺），係案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及起訴前即已故之○○○所共有，其中○○○持分 6 分之 2，○○○、○○○、○○○各持分 6 分之 1，○○○、○○○、○○○、○○○、○○○各持分 30 分之 1，上開○○地號土地前經臺灣臺北地方法院 68 年度訴字第 10455 號民事判決共有物分割，惟尚未辦理判決共有物分割登記；經原處分機關依上開判決意旨將系爭○○地號分割出○○地號（面積 44 平方公尺）、○○地號（面積 44 平方公尺）、○○地號（面積 22 平方公尺）、○○地號（面積 6 平方公尺）、○○地號（面積 3 平方公尺）、○○地號（面積 3 平方公尺）、○○地號（面積 6 平方公尺）、○○地號（面積 5 平方公尺）、○○地號（面積 1 平方公尺）等 9 筆土地（前揭 9 筆土地，下稱系爭土地）在案。嗣案外人○○○檢具土地登記申請書、登記清冊、繼承系統表、戶籍謄本、遺產分割協議書及切結書等資料，於 104 年 4 月 30 日以原處分機關收件松山字第 048590 號土地登記申請書，

向原處分機關申請就登記名義人○○○（ 103 年 11 月 10 日死亡）所有系爭土地（權利範圍 1/6）辦理分割繼承登記；原處分機關並於 104 年 5 月 4 日辦竣登記。

二、嗣訴願人委由訴願代理人檢具土地登記申請書、土地買賣所有權移轉契約書、調解筆錄、臺北市稅捐稽徵處土地增值稅繳款書等資料，於 105 年 9 月 13 日以原處分機關收件松山字第 097940 號土地登記申請書，向原處分機關申請系爭 9 筆土地（權利範圍 1/6）土地所有權移轉登記。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以 105 年 9 月 20 日松山補字第 001415 號補正通知書通知訴願人略以：「.....三、補正事項 1、本案不動產請依臺灣臺北地方法院 68 年訴字第 10455 號民事判決先行辦理『判決共有物分割登記』，再

辦理本案調解移轉登記。（最高法院 51 年台上字第 2641 號判例、司法院 78、6、16 秘台廳字第 01573 號函、司法院 80、6、11 秘台廳字第 01621 號函、土地登記規則第 56 條）

..

....3、調解移轉登記請檢附登記清冊並由申請人認章後辦理。（土地登記規則第 34 條） 4、土地增值稅繳款書請洽稅捐機關依本案登記原因辦理更正，並查註『截至最新一期無欠繳地價稅』戳記。（土地稅法第 51 條、土地登記規則第 56 條） 5、調解筆錄影本請簽註『本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任』，並由申請人或代理人認章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款）.. ....。」並請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該函於 105 年 10 月 3 日送達。惟訴願人逾期未補正，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 105 年 10 月 19 日松山駁字第 000267 號

駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 105 年 10 月 21 日送達，訴願人不服，於 105 年 11 月 8 日向本府提起訴願，同年 12 月 15 日補充訴願理由，12 月 30 日補充訴願資料，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

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。」

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 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。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

最高法院 51 年台上字第 2641 號判例要旨：「共有物之分割，經分割形成判決確定者，即

生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則其占有，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因。」

二、本件訴願及補充理由略以：原處分機關前於 100 年 3 月 25 日受理系爭土地共有人○○○、○○○、○○○等以和解移轉為原因而准予登記在案；則本件既以臺灣臺北地方法院 104 年度北調字第 936 號調解筆錄申請移轉登記，原處分機關應本於平等原則，准予登記方屬正確，而原處分機關以應先行辦理判決共有物分割登記否准本案之申請，顯係違反平等原則。

三、查訴願人就系爭土地申請所有權移轉登記，案經原處分機關審認上開○○地號（面積 134 平方公尺）土地前經臺灣臺北地方法院 68 年度訴字第 10455 號民事判決共有物分割，惟尚未辦理判決共有物分割登記，乃以 105 年 9 月 20 日松山補字第 001415 號補正通知書載明

如事實欄所述應補正事項，通知訴願人依限補正；惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關以應先行辦理判決共有物分割登記否准本案土地所有權移轉登記之申請，顯係違反平等原則云云。按「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」為民法第 759 條所明定。又「共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則其占有，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因。」復為最高法院 51 年台上字第 2641 號判例所明示。查系爭土地（面積 134 平方公尺）既如前所述經臺灣臺北地方法院 68 年度訴字第 10455 號民事判決共有物分割，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。而共有物分割既屬形成判決，則本案原處分機關依前揭規定及判例意旨，以 105 年 9 月 20 日松山補字第 001415 號補正通知書通知訴願人依臺灣臺北地方法院 68 年度訴字

第 10455 號民事判決先行辦理「判決共有物分割登記」，再辦理本案所有權移轉登記，即無違誤。是訴願人自難依平等原則，主張本案毋須依前開民事判決先行辦理「判決共有物分割登記」，即應准予本案所有權移轉登記。從而，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，揆諸前揭規定及判例意旨，並無不合，原處分應予維持。

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　袁　秀　慧

委員　張　慕　貞

委員　柯　格　鐘

委員　范　文　清

委員　王　韻　茹

委員　王　曼　萍

委員　陳　愛　娥

中華民國　106　年　3　月　20　日

市長　柯文哲

法務局局長　袁秀慧決行

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）