

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請更正登記事件，不服原處分機關民國 106 年 1 月 10 日中登補字第 000038 號補正通知書、106 年 1 月 24 日北市中地登字第 10630187300 號函及 106 年 2 月 13 日中登駁字第 000031 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 106 年 1 月 10 日中登補字第 000038 號補正通知書及 106 年 1 月 24 日北市中地登字第 1063

0187300 號函部分，訴願不受理。

二、關於 106 年 2 月 13 日中登駁字第 000031 號駁回通知書部分，訴願駁回。

事實

一、訴願人前委由代理人○○○以民國（下同）103 年 10 月 22 日收件中山建字第 XXXX、XXXX 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關申請就其所有本市中山區○○段○○小段 XXXX、XXXX 建號等 2 筆建物（門牌號碼：本市中山區○○○路○○號○○樓之○○、○○樓之○○）之建物第一次測量（陽台補登）。經原處分機關於 103 年 10 月 30 日派員至現場勘查，並查對竣工平面圖及建物測量成果圖，審認該陽台已登記於同段同小段 XXXX 建號建物（共有部分），爰依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條第 2 款規定，以 103 年 11 月 5 日中測駁字第 000065 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，提起

訴願，經本府以 104 年 2 月 26 日府訴二字第 10409028800 號訴願決定：「訴願駁回。」在

案。

二、嗣訴願人於 106 年 1 月 3 日（收文日）向原處分機關申請其所有本市中山區○○段○○小段 XXXX 建號（門牌號碼：本市中山區○○○路○○段○○巷○○號）及同段同小段 XXXX、XXXX 建號等 3 筆建物（下合稱系爭建築物）之平台、陽台（登記於同段同小段 XXXX 建號；下稱系爭平台、陽台）更正登記為訴願人之專有部分。案經原處分機關以 106 年中山字第 003180 號登記申請案收件辦理；另審認訴願人有未檢具土地登記規則第 34 條規定

之登記申請書及其他待補正事項，乃以 106 年 1 月 11 日北市中地登字第 10630059300 號函

檢送 106 年 1 月 10 日中登補字第 000038 號補正通知書通知訴願人略以：「.....三、補正

事項.....本案建物係公寓大廈管理條例發布前登記之建物，且未於竣工平面圖註記共有及專有部分範圍，系爭建物專有及共有部分係經全體起造人認定協議辦理繪測及登記.....現登記面積與原人工登記簿資料及測量成果圖所載相符，尚無從.....逕為更正。至.....系爭平台與陽台權屬.....，倘經相關區分所有權人及他項權利人同意，得參考公寓大廈管理條例第 3 條.....第 5 款之規定約定為特定區分所有權使用或申請權利範圍移轉登記。（土地法第 69 條、.....內政部 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315101 號函

）.....」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 106 年 1 月 12 日送

達。嗣訴願人委由代理人○○於 106 年 1 月 20 日（收文日）向原處分機關補正土地登記申請書及系爭建築物之所有權狀；案經原處分機關以 106 年 1 月 24 日北市中地登字第 10630187300 號函檢還系爭建築物所有權狀正本 3 份予訴願人，並請其依上開補正通知書說明依限補正。嗣原處分機關審認訴願人未依上開補正通知書補正事項補正完畢，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 106 年 2 月 13 日中登駁字第 000031 號駁回通知書駁回

訴願人之申請。該駁回通知書於 106 年 2 月 14 日送達，訴願人不服上開補正通知書，於 10

6 年 2 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，2 月 14 日追加原處分機關 106 年 1 月 24 日北市

中地登字第 10630187300 號函及 106 年 2 月 13 日中登駁字第 000031 號駁回通知書為訴願標

的及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、查本件訴願人於 106 年 2 月 6 日訴願申請書記載略以：「.....理由.....2、原處分機關 106.1.10 中登補字第 000038 號通知.....8、.....原處分機關.....竟予要求補正.....令人不服。敬請貴府訴願會予以撤銷原處分.....」且依上開訴願申請書所附之原處分機關 106 年 1 月 10 日中登補字第 000038 號補正通知書影本，揆其真意，亦係對該補正

通知書不服，合先敘明。

貳、關於 106 年 1 月 10 日中登補字第 000038 號補正通知書及 106 年 1 月 24 日北市中地登字第 1063

0187300 號函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查本件原處分機關 106 年 1 月 10 日中登補字第 000038 號補正通知書，係審認訴願人登記申

請案尚有需補正事項，乃通知其於接到該通知之日起 15 日內補正；另 106 年 1 月 24 日北市中地登字第 10630187300 號函僅係檢還系爭建築物所有權狀正本 3 份予訴願人，並請其依上開補正通知書說明依限補正；是原處分機關上開補正通知書及 106 年 1 月 24 日函，核其性質均為觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、關於 106 年 2 月 13 日中登駁字第 000031 號駁回通知書部分：

一、按民法第 68 條規定：「非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。但交易上有特別習慣者，依其習慣。主物之處分，及於從物。」第 799 條第 1 項及第 2 項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」「前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」

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。」第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」

公寓大廈管理條例第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：……二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部

分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。……。」

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 13 條

規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原

因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」第 27 條第

12 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……十二、依土地法第六

十九條規定更正之登記。」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 81 條規定：「區分所

有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之

約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物

共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權

利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」

更正登記法令補充規定第 1 點規定：「因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。」

內政部 83 年 12 月 21 日 (83) 台內地字第 8315101 號函釋：「……關於區分所有建物

共

同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合

意為之。是以共同使用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併

另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 62 年間以系爭建築物與建商即案外人○○有限公司（下稱○○公司）訂立興建房屋合約書，訴願人分得如土地面積及分攤比例表所載之有各屋主蓋章承認之 1、2、3 樓，及該公司之切結書所述 1、2、3 樓平台及陽台，補充協議書又確認陽台屬訴願人所有；則系爭平台、陽台在訴願人持有之分界限內，應無爭議。然建商勾結登記人員誤登記為共有部分，詐欺背信違反契約，訴願人分得之陽台不可能作為公共設施之用，原處分機關應依土地法第 69 條逕為更正，並依國家賠償法第 7 條規定回復損害發生前原狀。又系爭平台、陽台屬訴願人主建物之附屬建物，為民法第 68 條規定之從物，產權歸屬至為明確。

三、查本件訴願人向原處分機關就系爭平台、陽台申請更正登記，案經原處分機關查認系爭

平台、阳台已登記為共有部分，有系爭建築物 66 使字 XXX 號使用執照存根、系爭建築物及系爭平台、阳台之建築改良物勘測成果表及建物登記謄本等影本附卷可稽；訴願人有如事實欄所述應補正之事項，乃通知訴願人依限補正。嗣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 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭平台、阳台為其專有部分，為民法第 68 條規定之從物，原處分機關應依土地法第 69 條更正云云。經查：

(一) 按區分所有建物所屬共有部分，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有；而區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀；次按共用部分係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而約定專用部分則係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；復按區分所有建物共同使用部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之，是以共同使用部分，應依各區分所有權人實際使用情形並依其申請，分別合併另編建號，不宜由地政機關逕為認定建物共同使用部分之項目及合併方式；揆諸公寓大廈管理條例第 3 條、土地登記規則第 81 條等規定及內政部 83 年 12 月 21 日（83）台內地字第 8315101 號函釋自明。

(二) 查本件依卷附系爭建築物及系爭平台、阳台之建築改良物勘測成果表及建物登記謄本等影本所示，系爭建築物無附屬建物，而同段同小段 XXXX 建號建物含系爭平台（面積：17.85 平方公尺）、阳台（面積：35.7 平方公尺）在內之公共使用部分，係由訴願人在內之 59 人於 66 年 4 月 18 日申請複丈嗣並登記為共有部分；另依卷附系

爭

平台、阳台之建築改良物登記簿影本記載，其主要用途為公共設施，且面積亦與上開建築改良物勘測成果表及建物登記謄本所載相符；是本件系爭平台、阳台登記為系爭建築物及他主建物之共有部分，應屬有據，並無土地法第 69 條規定登記錯誤或遺漏而應為更正之情事。

(三) 系爭平台、阳台既屬訴願人與其他區分所有人共有部分，依公寓大廈管理條例第 3 條第 5 款規定，須經區分所有人約定始得供特定區分所有權人使用；然查依卷附訴願人於 106 年 1 月 3 日（收文日）申請書所附各項資料影本顯示，均無就系爭平台、阳台約定由訴願人單獨持有之記載；另依訴願人於上開申請書所附系爭建築物之建商即○○公司之切結書及補充協議書等影本所載，縱其內容論及訴願人分得房屋、阳台之面積等情，惟此乃訴願人與建商之間對於雙方興建房屋合約標的之協議，尚難謂及於其他房屋所有權人。準此，訴願人既未能提出區分所有人約定系爭平台、

陽台供其使用之證據供核，則系爭平台、陽台登記為共有部分於法應無違誤，其更正登記之申請於法即難謂有據。

(四) 又附屬建物與從物之概念不盡相同（最高法院 100 年度台再字第 36 號民事判決意旨參照），民法第 68 條僅係規定主物之處分及於從物，實不影響從物作為獨立之物權客體；是本件系爭平台、陽台依土地登記規則第 81 條第 1 項規定，區分所有建物所屬共有部分，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有，與區分所有建築物之專有部分所有權係屬有別。從而，本件原處分機關以 106 年 1 月 10 日中登補字第

00

0038 號補正通知書通知訴願人補正區分所有權人及他項權利人同意約定為特定區分所有權使用或申請權利範圍移轉登記之文件等，並以訴願人未依限補正為由駁回所請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

五、另訴願人指稱國家賠償法第 7 條亦規定其可請求回復損害發生前原狀一節，非屬本件訴願審議之範圍，併予敘明。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧（公出）  
委員 張慕貞（代行）  
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  
委員 盛子龍

中華民國 106 年 5 月 5 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）