

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請分管註記登記事件，不服原處分機關民國 109 年 12 月 24 日中登駁字第 000347 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人與案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等人以民國（下同）109 年 12 月 23 日收件中管字第 000010 號土地登記申請書等文件，向原處分機關申請就其等與其他區分所有權人所共有本市中山區○○段○○小段 XXXX 建號建物（層數：12 層、層次：騎樓、通道，其中騎樓面積：23.81 平方公尺、通道面積：207.83 平方公尺，總面積：231.64 平方公尺；為同段同小段 XXXX、XXXX、XXXX、XXXX 建號建物之共有部分；下稱系爭建物）辦理共有物使用管理之註記登記。案經原處分機關審認訴願人與○○○等人就系爭建物訂立分管契約約定專用使用權申辦共有物使用管理之註記登記，應循公寓大廈管理條例規定，經區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，不得援引民法第 826 條之 1 第 1 項及土地登記規則第 155 條之 1 規定辦理註記登記，依法不應登記，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 109 年 12 月 24 日中登駁字第 000347 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人等人之申請。訴願人不服，於 110 年 1 月 13 日經由原處分機關向本府提起訴願，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。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

民法第 799 條之 1 第 4 項規定：「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。」第 826 條之 1 第 1 項規定：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依

第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」

公寓大廈管理條例第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：……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。……十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」第 23 條第 2 項規定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。……」第 24 條第 1 項規定：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」第 35 條規定：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」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 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」第 57 條第 1 項第 2 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：……二、依法不應登記。」第 155 條之 1 第 1 項規定：「共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。」

法務部 99 年 7 月 29 日法律字第 0999027946 號函釋：「主旨：關於部分區分所有權人申請依民法第 826 條之 1 規定，將共有部分停車空間以多

數決之共有物分管契約辦理註記登記疑義乙案，復如說明二至四……

說明：……三、次按民法第 826 條之 1 第 1 項復規定：『不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。』其立法意旨則為共有物之使用及管理約定，實務上認為對於應有部分之受讓人仍繼續存在（最高法院 48 年台上字第 1065 號判例參照），又上述約定之性質屬債權行為，基於債之相對性對第三人不生效力，惟為保持原約定之安定性，特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第 349 號解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定經登記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。四、上述民法第 799 條之 1 第 4 項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理條例第 35 條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第 826 條之 1 第 1 項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同……」

內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令釋：「……按部分區分所有權人得否申請依民法第八百二十六條之一規定，將區分所有建築物之共有部分停車空間以多數決之共有物分管契約辦理共有物使用管理之註記登記乙節，經函准法務部九十九年七月二十九日法律字第○九九九○二七九四六號函略以：『民法第七百九十九條之一第四項規範主體為區分所有人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈管理條例第三十五條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第八百二十六條之一第一項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同……』準此，區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第八百二十六條之一第一項規定及土地登記規則第一百五十五條之一規定，申辦共有物使用管理之註記登記。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關以原處分駁回之依據為內政部 99 年 8

月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令釋，然查該號令釋之結論所指為公寓大廈就全部所有權人就其共有部分訂立分管契約約定專用使用權，可經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，由其所稱區分所有權人會議，即可得知此令釋所欲解釋之標的為全棟公寓大廈約定專用使用權。惟本案僅涉及 6 位共有人，就其所共有之獨立建號建物，依其持分比例訂定分管契約，並非內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令釋所稱約定專用使用權，原處分機關據以駁回訴願人及其他共有人之分管登記，恐是對法令之誤解。訴願人與其他共有人之分管契約登記，即為民法第 826 條之 1 第 1 項規定所稱不動產共有人間關於共有物使用及管理之約定，訴願人及其他共有人可依據民法第 826 條之 1 第 1 項及土地登記規則第 155 條之 1 規定，申辦共有物使用管理之註記登記。

三、查原處分機關審認訴願人與○○○等人就系爭建物訂立分管契約，約定專用使用權申辦共有物使用管理之註記登記，應以區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，不得援引民法第 826 條之 1 第 1 項及土地登記規則第 155 條之 1 規定辦理登記，故依法不應登記，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回其等所請；有本市中山區○○段○○小段 XXXX 、XXXX 、XXXX 、XXXX 、XXXX 建號建物登記謄本、109 年 12 月 23 日收件中管字第 000010 號土地登記申請書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案僅涉及 6 位共有人，就其所共有之獨立建號建物，依其持分比例訂定分管契約，並非內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令釋所稱約定專用使用權，原處分機關據以駁回訴願人及其他共有人之分管登記，恐是對法令之誤解云云。按有依法不應登記之情形者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；為土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款所明定。次按法務部 99 年 7 月 29 日法律字第 0999027946 號函釋及內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令釋意旨，依民法第 826 條之 1 第 1 項規定，不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，性質屬債權行為，基於債之相對性對第三人不生效力，惟為保持原約定之安定性，該約定經登記後，對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力；而民法第 799 條之 1 第 4 項規範主體為區分所有權人，規範客體則為區分所有建築物之分管契約，並不需要經過登記，利害關係人於必要時得依公寓大廈

管理條例第 35 條規定請求閱覽，即可對該第三人產生效力；民法第 826 條之 1 第 1 項規範主體則為共有人，規範客體為一般不動產共有物之分管契約，需經登記後始對其他取得物權之人產生效力，二者制度迥然不同。是區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應循依公寓大廈管理條例規定，經由區分所有權人會議決議訂定之團體規章為之，尚不得援引民法第 826 條之 1 第 1 項及土地登記規則第 155 條之 1 規定，申辦共有物使用管理之註記登記。查本案系爭建物為區分所有建築物，其建物登記第 2 類謄本之層次欄記載「騎樓、通道」，主要用途欄記載「共有部分」，系爭建物乃為訴願人其等與其他區分所有權人所共有；訴願人欲對其訂立分管契約約定專用使用權，依前開法務部 99 年 7 月 29 日法律字第 0999027946 號函釋及內政部 99 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0990725118 號令釋意旨，應依公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項規定，經由區分所有權人會議決議訂定規約方式為之。是原處分機關審認訴願人等人不得援引民法第 826 條之 1 及土地登記規則第 155 條之 1 規定，為系爭建物分管註記登記，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人等人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及函（令）釋意旨，駁回訴願人之申請，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 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 110 年 3 月 30 日

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：臺北市士林區福國路 10

1 號)