

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因更正登記事件，不服原處分機關民國 110 年 9 月 10 日安登駁字第 900122 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人以民國（下同）110 年 8 月 16 日收件大安字第 101850 號申請書等文件向原處分機關申請就其所有本市大安區○○路○○小段○○建號建物（門牌：本市大安區○○○路○○巷○○號地下，權利範圍：1 萬分之 495；下稱系爭建物）之共有部分即同區段同小段○○建號建物（下稱○○建號建物）之權利範圍補登為 5 萬分之 2,205（按：原登記權利範圍為萬分之 31）。案經原處分機關審認本案申請更正登記尚有應補正事項，乃以 110 年 8 月 20 日安登補字第 900703 號補正通知書（下稱 110 年 8 月 20 日補正通知書）通知訴願人略以：「一、台端……申請更正登記（收件大安字第 101850 號……）……三、補正事項 1. 本案請檢附登記申請書、登記清冊、○○建號建物所有權狀、○○建號共有部分所有權狀，俾以續辦。（土地登記規則第 34 條）2. 按『區分所有建物為共有者，部分共有人申辦登記時，應切結該區分所有建物全部應分擔之共用部分持分，……』為臺北市政府地政處（現為地政局）79 年 9 月 27 日北市地一字第 37962 號函所明定，經查本市大安區○○段○○小段○○建號已登載共有部分（即同段小段○○建號）權利範圍，倘申請人主張共有部分（○○建號）登記權利範圍有誤，請依前開規定釐正並載明○○建號共有部分更正前後之權利範圍，並檢附證明文件，俾憑辦理。（臺北市政府地政處 79 年 9 月 27 日北市地一字第 37962 號函）……」請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 110 年 8 月 25 日送達。訴願人提出 110 年 8 月 27 日補正理由書，請原處分機關查明後自行依職責更正，經原處分機關審認訴願人未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 110 年 9 月 10 日安登駁字第 900122 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 110 年 9 月 24 日送

達，訴願人不服，於 110 年 10 月 18 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 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。」第 76 條規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。」

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 34 條第 1 項規定：「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、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」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。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」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。二、依法不應登記。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……」

臺北市政府地政處（100年12月20日起更名為臺北市政府地政局）79年9月27日北市地一字第37962號函釋：「區分所有建物為共有者，部分共有人申辦登記時，應切結該區分所有建物全部應分擔之共用部分持分，惟若申請人未能就區分所有建物全部分擔之共用部分持分予以切結時，則暫不登記。」

二、本件訴願理由略以：訴願人為辦理系爭建物產權買賣移轉，曾委託地政士向原處分機關詢問相關買賣應備文件，原處分機關以110年6月4日北市大地登字第1107008367號函復略以：「……經查本所地籍資料，○君於71年3月間申請辦竣○○建號主建物（門牌：○○○路○○巷○○號地下）及其共有部分○○建號建物第一次登記（權利範圍各1萬分之2389），復於同年10月間出售部分持分予○君後，殘持分為各1萬分之2,205。嗣○○建號建立區分所有建物共同使用部分附表。○君再於103年間將○○建號主建物全數出售與○○○等5人，依前開函釋，該共有部分○○建號已隨同……移轉……」訴願人復於110年8月16日依上開原處分機關函釋意旨，向原處分機關申請補登○○建號權利範圍，且依民法第817條第2項規定各共有人應有部分不明者，應推定其為均等，訴願人權利範圍應登記為5萬分之2,205。請原處分機關查明後基於職責自行更正登記簿以符法令，而非要求訴願人提出佐證文件始憑辦理。

三、查訴願人向原處分機關申請補登○○建號建物其所有權利範圍為萬分之2,205，經原處分機關審認該申請更正登記尚有應補正事項，乃以110年8月20日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；惟訴願人未照補正事項完全補正，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應查明後基於職責自行更正登記簿以符法令，而非要求訴願人提出佐證文件始憑辦理云云。經查：

(一) 按登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者，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15日內補正；逾期未補正或未照補正事項完全補正者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；揆諸土地登記規則第56條第2款及第57條第1項第4款規定自明。次按臺北市政府地政處（100年12月20日起更名為臺北市政府地政局）79年9月27日北市地一字第37962號函釋意旨略以，區分所有建物為共有者，部分共有

人申辦登記時，應切結該區分所有建物全部應分擔之共用部分持分，惟若申請人未能就區分所有建物全部分擔之共用部分持分予以切結時，則暫不登記。

(二) 查訴願人向原處分機關申請補登○○建號建物其所有之權利範圍為 5 萬分之 2,205，經原處分機關審認該申請更正登記不合程式，欠缺應提出之申請書、登記清冊、系爭建物、○○建號建物所有權狀，且訴願人應釐正系爭建物共有部分更正前後之權利範圍，並檢附證明文件等，乃依前揭規定，以 110 年 8 月 20 日補正通知書載明如事實欄所述補正事項，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；惟訴願人僅檢具 110 年 8 月 27 日補正理由書請原處分機關查明後基於職責自行更正；復據原處分機關 110 年 11 月 8 日北市大地登字第 11070152 59 號函所附訴願答辯書理由三說明略以：「……（六）……惟查地籍資料，該共有部分已建立權利範圍 1 萬分之 31……，且○○建號為各區分所有權人共有……，訴願人倘主張該共有部分（○○建號）權利範圍有誤，應就該區分所有建物全部應分擔之共有部分持分辦理更正，惟訴願人僅主張補登載其依民法第 817 條推定之權利範圍，而未能依臺北市政府地政處 79 年 9 月 27 日北市地一字第 37962 號函釋內容辦理，故有關訴願人主張補登其所推算之共有部分持分一節與法不合……（七）另因訴願人未依土地登記規則第 34 條規定檢附申辦登記應附相關證明文件，原處分機關遂依土地登記規則第 56 條規定開立補正，補正期間訴願人雖曾檢具補正理由書，請求原處分機關查明後基於職責自行更正，然查檔存人工登記簿記載之共有部分權利範圍與現登記簿所載並無不符，又該登記原案因逾保存年限業已銷毀，故無登記資料可供查詢，是原處分機關自無逕行更正之理由……」是原處分機關審認訴願人未照補正事項為完全之補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 12 月 27 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）