

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同訴願代理人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人等 2 人因更正登記事件，不服原處分機關民國 111 年 1 月 28 日松山駁字第 000029 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 2 人委託代理人○○○以民國（下同）110 年 12 月 30 日收件松山字第 090710 號申請書等文件向原處分機關申請就其等所有本市松山區○○段○○小段○○建號建物（門牌：本市松山區○○路○○段○○號地下 1 層，權利範圍：1/6 [○○○為 99/600，○○○為 1/600]；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）之權利範圍更正登記為 624/10,000（按：原登記權利範圍為 0/0）。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 111 年 1 月 6 日松山補字第 000012 號補正通知書（下稱 111 年 1 月 6 日補正通知書）通知略以：「一、台端……申請更正登記（收件松山字第 090710 號……）……三、補正事項 1. 申請書第 6 欄附繳證件、第 2 欄及第 3 欄、第 4 欄請依實詳填，釐正處並認章。（內政部土地登記清冊填寫說明）2. 登記清冊內容、說明書與地籍資料不符，本案○○建號尚有其他共有人請一併釐清，釐正後憑辦。（內政部土地登記申請書填寫說明、土地登記規則第 56 條）3. 本府地政局 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持分予以切結時，則暫不登記。』，本案區分所有人就區分所有建築物共有部分，應就該○○建號全部應分擔之共同使用部分持分建立，故請切結該建物全部應分擔之共同使用部分持分。……」請訴願人等 2 人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 111 年 1 月 12 日送達。惟其等逾期未補正，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 111 年 1 月 28 日松山駁字第 000029 號駁回

通知書（下稱原處分）駁回訴願人等 2 人之申請。原處分於 111 年 2 月 9 日送達，訴願人等 2 人不服，於 111 年 2 月 16 日向本府提起訴願，3 月 16 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。」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。」

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。……」

內政部 71 年 10 月 20 日臺內地字第 101985 號函釋：「……三、登記機關於辦理區分所有建物共同使用部分之登記時，對於共同使用部分僅建

立標示部，並於備註欄記明『本建物係○○建號……等之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉，所有權人詳見各該建號登記簿』字樣，免再設立所有權部及他項權利部，並免發權利書狀……四、區分所有建物之共同使用部分已登記完畢者，嗣後如遇相關區分所有建物再申辦登記時，登記機關依前項規定辦理，其原設立之所有權部及他項權利部其他登記事項欄並應記明『本部截止記載』字樣。五、共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。……」

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、本件訴願及補充理由略以：本案○○建號建物於第一次登記時，每一所有權人即依主建物面積比例持分且已登記，係有明確持分，而經原處分機關轉載權利範圍為0/0；原處分機關要求釐清其他共有人且須切結始予登記，而先前其他共有人申請登記、切結權利範圍為0/0時，未請其釐清其他共有人，致生問題。

三、查訴願人等2人向原處分機關申請更正登記○○建號建物其等所有權利範圍為624/10,000，經原處分機關審認該申請更正登記尚有應補正事項，乃以111年1月6日補正通知書載明如事實欄所述應補正事項，通知訴願人等2人依限補正；惟其等逾期未補正，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、至訴願人等2人主張本案○○建號建物於第一次登記時，所有權人即依主建物面積比例持分登記，經原處分機關轉載權利範圍為0/0；原處分機關要求釐清其他共有人且須切結始予登記，而先前其他共有人申請登記、切結權利範圍為0/0時，未請其釐清其他共有人，致生問題云云。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) 查訴願人等 2 人向原處分機關申請更正登記○○建號建物其等所有之權利範圍為 624/10,000，經原處分機關審認該申請更正登記不合程式，登記清冊內容、說明書與地籍資料不符，系爭建物尚有其他共有人應一併釐清，且訴願人等 2 人應切結系爭建物全部應分擔之共同使用部分持分等，乃依前揭規定，以 111 年 1 月 6 日補正通知書載明如事實欄所述補正事項，通知訴願人等 2 人於接到通知之日起 15 日內補正，惟其等逾期未補正；則原處分機關審認訴願人等 2 人逾期未補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回其等之申請，並無違誤。復據原處分機關 111 年 4 月 1 日北市松地登字第 1117003282 號函所附訴願補充答辯書理由三說明略以：「……自建物第一次登記迄今，所有權人已經多次更迭，歷次移轉之共有部分配屬須相關證明文件始得釐清……目前共有部分權利範圍以『0/0』表示暫不登記情形，非由系爭建物所有權人切結其共有部分權利範圍為 0/0；次查，系爭建物歷次所有權人，未依其所有各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂共有部分權利範圍者，則依內政部 71 年 10 月 20 日臺內地字第 101985 號函規定，由各相關區分建物所有權人協議決定共有部分權利範圍，訴願人需提出系爭建物全體現所有權人協議決定文件供本所審查無誤後，始得據以登記……」是訴願主張，似有誤解，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，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 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥

委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 5 月 23 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）