

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 110 年 6 月 4 日北市大地登字第 1107008367 號、112 年 10 月 31 日北市大地登字第 1127011250 號函及 112 年 9 月 18 日安登駁字第 900172 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

關於 112 年 9 月 18 日安登駁字第 900172 號駁回通知書部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事 實

一、案外人○○事務所於民國（下同）110 年 5 月間向原處分機關函詢本市大安區○○段○○小段 xxxx 建號建物（下稱 xxxx 建號建物）共有部分移轉相關疑義，經原處分機關以 110 年 6 月 4 日北市大地登字第 1107008367 號函（下稱 110 年 6 月 4 日函）回復略以：「……說明：……二、按『（一）……該共同使用部分之登記簿，僅建立標示部，不再建立所有權部……（二）……不另發給所有權狀……（四）申請建物所有權第一次登記及嗣後之移轉、設定及限制登記等，關於共同使用部分，依左列方式辦理：……2. 申請區分所有建物所有權移轉、設定及限制登記等，……依土地登記規則第 72 條第 2 款（修正後為第 94 條）規定視為當然隨同區分所有建物移轉、設定及限制處分。……。」為內政部 72 年 8 月 5 日臺內地字 171675 號函釋規定，合先敘明。三、經查本所地籍資料，○君於 71 年 3 月間申請辦竣 xxxx 建號主建物（門牌：○○○路○○巷○○號地下）及其共有部分 xxxx 建號建物第一次登記（權利範圍各 1 萬分之 2,389），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 xxxx 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 xxxx 建號主建物全數出售予○○○等 5 人，依前開函釋，該共有部分 xxxx 建號已隨同 xxxx 建號主建物移轉，並無來函所述僅有公共設施而未有區分所有建物之專有部分情形。…」

二、案外人○○○（下稱○君）委由○○○（下稱○君）以原處分機關 112 年 8 月 25 日收件大安字第 107150 號土地登記申請書檢附土地建築改良物所有權買賣移轉契約書，向原處分機關申請就 XXXX 建號建物（權利範圍：1 萬分之 2, 205）由訴願人所有移轉登記予○君所有（下稱系爭申請）。案經原處分機關審查後，審認系爭申請有待補正事項，乃以 112 年 8 月 29 日安登補字第 900720 號補正通知書（下稱 112 年 8 月 29 日補正通知書）載明：「……三、補正事項 1. 查義務人○○○原有 XXXX 建號共有部分持分依土地登記規則第 94 條規定，已隨同 XXXX 建號主建物併同移轉，本案義務人是否尚有 XXXX 建號共有部分持分，請舉證。（土地登記規則第 56、94 條） 2. 本案如○○○確仍有 XXXX 建號持分，請補正下列事項：（1）請檢附本案 XXXX 建號建物契稅繳款書後憑辦。（契稅條例第 23 條）（2）本案請繳納登記費（待檢附契稅單後再行核算）。（土地法第 76 條）……」通知○君於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回。112 年 8 月 29 日補正通知書於 112 年 8 月 31 日送達，惟○君逾期未補正，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 112 年 9 月 18 日安登駁字第 900172 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請，原處分於 112 年 9 月 20 日送達。

三、期間，訴願人及○君復透過臺北市議會議員陳情召開協調會後，原處分機關以 112 年 10 月 31 日北市大地登字第 1127011250 號函（下稱 112 年 10 月 31 日函）回復略以：「……說明：……三、就大安區○○段○○小段 XXXX 建號建物清查結果，○○○於 103 年間已將所持有同段同小段 XXXX 建號主建物持分全數移轉，故尚無從主張仍持有 XXXX 建號公設持分。四、另查本棟建物所有權第一次登記時，公設之分配係以所有權人分配，非以各主建物建號分配，且其分配方式並無規則可稽，又各主建物之所有權人於建立其所有主建物之公設持分時，主張 XXXX 建號之公設持分不一，致本所無從判斷 XXXX 建號應分配之 XXXX 建號公設持分情形。惟經查現地籍資料，XXXX 建號分配 XXXX 建號公設持分 1000 0 分之 31，應為錯誤。五、又本所 112 年大安字第 107150 號買賣登記案，因逾期未補正，業依規定駁回，臺端等不服本所處分，提起訴願，本所業於 112 年 10 月 20 日將訴願書函送本府法務局……」訴願人不服原處分，於 112 年 10 月 19 日向本府提起訴願，112 年 12 月 21 日補充訴願理由並追加不服 110 年 6 月 4 日函及 112 年 10 月 31 日函，並據原處分機關

檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分部分：

一、本件訴願人雖非原處分之受文者，然系爭申請係申辦將 XXXX 建號建物由訴願人所有移轉登記予○君所有，嗣經原處分機關以原處分駁回，是應認訴願人就原處分有法律上利害關係而得提起本件訴願，合先敘明。

二、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 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、申請人身分證明。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。」第 94 條規定：「區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉，設定或限制登記。」

內政部 72 年 8 月 5 日臺內地字第 171675 號函釋：「……說明：……四、

申請建物所有權第一次登記及嗣後之移轉、設定及限制登記等，關於共同使用部分，依左列方式辦理：……（二）申請區分所有建物所有權移轉、設定或限制登記等，應提出之契約書或登記清冊，無須另填寫共同使用部分之建號、標示及權利範圍，依土地登記規則第 72 條第 2 款（按：現行法第 94 條）規定視為當然同區分所有建物移轉、設定限制處分……。」

- 三、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 103 年間出賣本市大安區○○段○○小段 XXXX 建號建物（下稱 XXXX 建號建物）時，原處分機關審查移轉登記明顯有過失，原處分機關並未要求契約書填寫共同使用部分建號及權利範圍並檢附 XXXX 建號建物之權利書狀，致訴願人無從得知 XX XX 建號建物有隨同 XXXX 建號建物一併移轉之情形；原處分機關應同意將 XXXX 建號建物共有部分移轉予買受人○君。
- 四、查○君委由○君向原處分機關申請就 XXXX 建號建物由訴願人所有移轉登記予○君所有，經原處分機關審認系爭申請有待補正事項，乃以 112 年 8 月 29 日補正通知書載明如事實欄所述應補正事項，通知○君依限補正；惟○君逾期未補正，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。
- 五、至訴願人主張其於 103 年間出賣 XXXX 建號建物時，原處分機關並未要求契約書填寫共同使用部分建號及權利範圍並檢附 XXXX 建號建物之權利書狀，致其無從得知 XXXX 建號建物有隨同 XXXX 建號建物一併移轉之情形；原處分機關應同意將 XXXX 建號建物共有部分移轉予買受人○君云云。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；區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉，設定或限制登記；為土地登記規則第 56 條第 2 款、第 57 條第 1 項第 4 款及第 94 條所明定。
- （二）查○君委由○君向原處分機關申請就 XXXX 建號建物由訴願人所有移轉登記予○君所有，經原處分機關查得訴願人前於 103 年間將原所有主建物即 XXXX 建號建物移轉予○君等 5 人時，其原所有之 XXXX 建號建物業已隨同移轉，訴願人已非 XXXX 建號建物登記之所有權人，

乃依前揭規定，以 112 年 8 月 29 日補正通知書載明如事實欄所述補正事項，通知○君於接到通知之日起 15 日內補正；惟○君逾期未補正，是原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回系爭申請，並無違誤。復據原處分機關 112 年 11 月 28 日北市大地登字第 1127015226 號函補充說明略以：「……說明：……二、按『……申請區分所有建物所有權移轉、設定或限制登記等，應提出之契約書或登記清冊，無須另填寫共同使用部分之建號、標示及權利範圍，依土地登記規則第 72 條第 2 款（現為第 94 條）規定視為當然隨同區分所有建物移轉、設定或限制處分。……』為內政部 72 年 8 月 5 日臺內地字第 171675 號函釋所明定，查訴願人前以 103 年大安字第 127730、129880 號案出售本市大安區○○段○○小段 XXXX 建號建物持分予訴外人○○○等 5 人時，雖未於買賣契約書上載明共有部分資料，然依前開函釋規定其共有部分 XXXX 建號視為當然隨同移轉……。」是原處分機關業就訴願人主張其於 103 年間出賣 XXXX 建號建物時，原處分機關並未要求契約書填寫共同使用部分建號及權利範圍並檢附 XXXX 建號建物之權利書狀一節予以說明，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。

貳、關於 110 年 6 月 4 日函及 112 年 10 月 31 日函部分：

- 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。」
- 二、查原處分機關 110 年 6 月 4 日函，僅係就○○事務所函詢 XXXX 建號建物共有部分移轉相關疑義一事，回復說明訴願人所有案涉建物歷年移轉及登記情形； 112 年 10 月 31 日函，僅係訴願人及○君透過臺北市議會議員陳情召開協調會後，原處分機關回復說明訴願人 103 年間已將所持有 XXXX 建號建物持分全數移轉，故尚無從主張仍持有 XXXX 建號建物，及訴願人不服原處分提起訴願，業已將訴願書送本府法務局等，核其性質均屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、另訴願人申請陳述意見一節，經審酌本案事證已臻明確，尚無進行陳述意見之必要，併予敘明。

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

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 2 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 101 號）