

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 113 年 5 月 20 日古登駁字第 000083 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委由代理人○○○（下稱○君）以原處分機關民國（下同）113 年 4 月 10 日收件中正一字第 009510 號土地登記申請書檢附臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）不動產權利移轉證書等相關文件，就本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地（權利範圍皆為 1/42）及同段同小段○○建號建物（權利範圍為全部；與上開土地合稱系爭不動產）申請以拍賣為登記原因，辦理由財團法人○○○文教基金會（下稱○○○文教基金會）所有權移轉登記予訴願人。案經原處分機關審認有待補正事項，乃以 113 年 4 月 11 日古登補字第 000262 號補正通知書（下稱 113 年 4 月 11 日補正通知書）載明：「……三、補正事項 1. 區分所有建物之專有部分應與其基地所有權或地上權之應有部分併同移轉，本案義務人另有基地○○段○○小段○○、○○地號土地持分未一併移轉，請補正。（民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）2. 案附臺灣臺北地方法院不動產移轉證書內容有『……買受人並自領得本證書之日起，取得該不動產之所有權；惟無法辦理所有權移轉登記』，請一併釐清。（土地登規則第 27、34 條）……」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 113 年 5 月 2 日送達，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 113 年 5 月 20 日古登駁字第 000083 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 113 年 5 月 21 日送達，訴願人不服，於 113 年 6 月 18 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按民法第 799 條第 5 項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」

公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用

部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

」

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。」

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 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。」

內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋（下稱 85 年 2 月 5 日函釋）：「……『有關「公寓大廈管理條例」第 4 條第 2 項規定登記機關如何配合執行乙案，請依左列原則為之：……三、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。』」

二、本件訴願理由略以：系爭不動產經法院拍賣，由訴願人得標買受、繳足全部價金、領得臺北地院不動產權利移轉證書，取得系爭不動產所有權；不動產權利移轉證書載明，訴願人自領得證書之日起，取得該等不動產所有權，無記載不得辦理所有權移轉登記，且依法亦無不得辦理所有權移轉登記之情事，原處分機關應辦理登記。

三、查訴願人委由代理人○君就系爭不動產申請所有權移轉登記，經原處分機關查審尚有如事實欄所述應補正事項，經原處分機關以 113 年 4 月 11 日補正通知書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 113 年 5 月 2 日送達；惟訴願人逾期未補正，有土地登記申請書、臺北地院不動產權利移轉證書、原處分機關 113 年 4 月 11 日補正通知書及其掛號郵件收件回執等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭不動產經法院拍賣，由其得標買受、繳足全部價金、領得臺北地院不動產權利移轉證書，取得系爭不動產所有權；不動產權利移轉證書載明，自領得證書之日起，取得該等不動產所有權，無記載不得辦理所有權移轉登記，且依法亦無不得辦理所有權移轉登記之情事，原處分機關應辦理登記云云。經查：

（一）按申請登記，除土地登記規則另有規定外，應提出登記申請書、登記原因證明文件、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書、申請人身分證明、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件等；登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺、登記申請書記載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、未依規定繳納登記規費，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；土地登記規則第 34 條第 1 項、第 56 條第 2 款至第 4 款及第 57 條第 1 項第 4 款定有明文。又按區分所有建物專有部分及其基地所有權應有部分，不得分離而為移轉或設定負擔；公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部；有民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定及內政部 85 年 2 月 5 日函釋意旨可稽。

（二）查訴願人委由○君檢附臺北地院不動產權利移轉證書等相關文件，於 113 年 4 月 10 日向原處分機關就系爭不動產申請以拍賣為登記原因辦理所有權移轉登記予訴願人，案經原處分機關審認尚有如事實欄所載應補正事項，以 113 年 4 月 11 日補正通知書通知於接到通知之日起 15 日內補正，惟其逾期未補正；原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回所請，並無違誤。

（三）次查訴願人經由不動產公開拍賣取得○○○文教基金會所有系爭不動產，並經臺北地院核發不動產權利移轉證書，該證書記載略以「……買受人並自領得本證書之日起，取得該不動產所有權；惟無法辦理所有權移轉登記……」有臺北地院不動產權利移轉證書影本在卷可稽。及原處分機關 113 年 7 月 5 日北市古地登字第 1137008384 號函附訴願答辯書理由三說明略以：「……查原登記案義務人名下原有○○、○○建號建物及其建築基地○○、○○、○○、○○地號等 4 筆土地，依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定及內政部

85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋，原登記案申請拍賣所有權移轉登記之○○建號建物，除○○、○○地號土地外，其建築基地尚有另 2 筆○○、○○地號土地之應有部分應一併移轉，惟原登記案未一併申請移轉登記……」可知原處分機關審認本件申請案，其中未就○○○文教基金會所有之本市中正區○○段○○小段○○及○○地號土地併同移轉；及卷附登記原因證明文件之臺北地院不動產權利移轉證書影本記載「無法辦理所有權移轉登記」等文字，與申請事項不符等，有待釐清補正，乃以 113 年 4 月 11 日補正通知書通知訴願人補正，尚非無憑；則本件訴願人逾期未補正，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，並無違誤。訴願主張，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 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 范 秀 羽
委員 郭 介 恒

中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）