

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因土地更正登記事件，不服原處分機關民國 113 年 7 月 8 日建登駁字第 000168 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人委託代理人○○○於民國（下同）113 年 6 月 14 日以本市中山地政事務所收件大同字第 2352 號土地登記申請書，並檢具登記清冊、理由書及建築改良物所有權狀等資料，跨所向原處分機關申請將本市大同區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）由案外人○○○（下稱○君）所有更正為訴願人所有之更正登記，其檢具之理由書記載：「……民國 72 年……先母○○○○（○○地號）將土地上之建物拆除改建……○○地號（土地所有權人為○○○○）改建後之建號為○○……登記名義人為○○○……先母○○○○……民國 93 年 11 月……逝世……繼承人皆未察覺及核對，誤將○○地號由○○○繼承取得，依照公寓大廈條例第四條第二項及民法第 799 條第 5 項之規定……土地與建物應該為同一所有權人……當時承辦之地政事務所承辦人員也未察覺……特申請貴所查明……將土地坐落：台北市大同區○○段○○小段○○地號更正為○○○……」。

二、案經原處分機關審查後，審認尚有待補正事項，乃以 113 年 6 月 20 日建登補字第 000743 號補正通知書（下稱 113 年 6 月 20 日補正通知書）載明：「……三、補正事項（一）本案權利人○○○所有之已登記之區分所有建物位於本市大同區○○段○○小段○○建號於 74 年取得，與其基地（○○地號）之所有權人原非屬同一人，爰 94 年辦理分割繼承登記時即不受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之限制，且更正登記以不妨害原登記之同一性為限，請釐明。（更正登記法令補充規定第 7 點、內政部 85 年 02 月 05 日台內地字第 85783 94 號）（二）申請書第（2）原因發生日期漏未填明，請補正。（土地登記規則第 33 條、內政部訂頒「土地登記申請書」填寫說明）（三）本案係由本市中山地政事務所跨所收件，請填具土地建物登記案件跨所收件申請單。（臺北市政府

地政局所屬地政事務所登記案件跨所收件實施要點第 3 點)……」通知訴願人於接到通知之日起 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。113 年 6 月 20 日補正通知書於 113 年 6 月 21 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 7 月 8 日建登駁字第 000168 號駁回通知書(下稱原處分)駁回其申請。訴願人不服，於 113 年 7 月 30 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、按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。……。」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。」

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。」

民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項規定：「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。」

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 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：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。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者……。」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者。」

更正登記法令補充規定第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主

體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第 7 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

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：一、已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。……」

二、本件訴願理由略以：72 年訴願人之母○○○○將系爭土地上之建物拆除改建，改建後之○○建號建物（下稱系爭建物）登記名義人為訴願人，訴願人之母於 93 年 11 月逝世，繼承人皆未察覺及核對，誤將系爭土地由○君繼承取得，依照民法第 799 條第 5 項之規定，土地與建物應該為同一所有權人，顯示該繼承登記有明確的牴觸，當時承辦之地政事務所承辦人員也未察覺，請撤銷原處分，予以辦理更正登記。

三、查訴願人委託代理人向原處分機關申請將系爭土地由○君所有更正為訴願人所有之更正登記，案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 113 年 6 月 20 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未補正，有 113 年 6 月 14 日土地登記申請書、登記清冊、理由書、建築改良物所有權狀、113 年 6 月 20 日補正通知書等影本在卷可憑，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張 72 年其母○○○○將系爭土地上之建物拆除改建，其為改建後之系爭建物登記名義人，其母於 93 年 11 月逝世，繼承人皆未察覺及核對，誤將系爭土地由○君繼承取得，依照民法第 799 條第 5 項之規定，土地與建物應該為同一所有權人，顯示該繼承登記有明確的牴觸，當時承辦之地政事務所承辦人員也未察覺，請撤銷原處分，予以辦理更正登記云云。經查：

（一）按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，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；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理；更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決；土地登記規則第 56 條第 2 款、第 57 條第 1 項第 4 款、更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點定有明文。次按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；已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受上開規定之限制，揆諸公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定、內政部 85 年 2 月 5 日函釋意旨自明。

- (二) 查訴願人於 113 年 6 月 14 日以土地登記申請書檢附登記清冊、理由書及建築改良物所有權狀等資料，向原處分機關申請將系爭土地由○君所有更正為訴願人所有，案經原處分機關審認訴願人有如事實欄所載應補正事項，乃以 113 年 6 月 20 日補正通知書通知其於接到通知之日起 15 日內補正，113 年 6 月 20 日補正通知書於 113 年 6 月 21 日送達，惟其逾期未補正；原處分機關乃駁回所請，並無違誤。
- (三) 次按內政部 85 年 2 月 5 日函釋意旨，已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項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應有部分分離而為移轉或設定負擔規定之限制，業如前述；又按民法物權編於修正施行前，區分所有建物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有，其物權之移轉，不受修正之民法第 799 條第 5 項關於專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉規定之限制；民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項亦有明文。查本件依卷附系爭土地及系爭建物異動索引表所示，案外人○○○○係於 46 年間取得系爭土地所有權，嗣於 94 年間因分割繼承登記由○君取得系爭土地所有權；又系爭建物係於 74 年 8 月 22 日辦竣建物所有權第一次登記，登載坐落於系爭土地，訴願人為系爭建物所有權人，是系爭建物與其坐落基地即系爭土地之所有權，於 74 年間起即已登記分屬不同一人所有，依前揭規定，自不受區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉規定之限制。是訴願人主張 94 年間誤將系爭土地登記由○君繼承取得，已抵觸民法第 799 條第 5 項規定一節，不足採據。原處分機關並以 113 年 8 月 16 日北市建地登字第 1137009925 號函附訴願答辯書說明略以：「……理由……三、……查訴願人與其他繼承人……94 年……申辦分割繼承登記之原案，業逾保存期限銷毀，惟按地籍異動清冊……及訴願人所敘，渠等係以該案協議將系爭土地登記予○○○，難謂據稱登記事項與登記原因證明文件（即原分割協議）所載之內容不符……若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，應循司法程序訴請法院裁判，以資解決。……」可知訴願人若對於登記所示之法律關係有所爭執，依更正登記法令補充規定第 7 點規定，應訴由司法

機關審判，以資解決。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 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 10 月 11 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）