

訴 願 人 ○○○○○○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 113 年 10 月 4 日建登駁字第 000266 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 9 月 11 日收件中正（二）字第 016150 號土地登記申請書檢附所有權買賣移轉契約書、契稅繳納證明等相關文件，就本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地（權利範圍皆為 40 /10000）及同段同小段○○、○○建號建物（權利範圍分別為全部、1 /7；下分別稱○○建號建物、○○建號建物；與上開土地合稱系爭不動產）申請以買賣為登記原因，辦理由○○○○股份有限公司（下稱○○○○公司）所有權移轉登記予訴願人（下稱系爭申請案）。案經原處分機關審認有待補正事項，乃以 113 年 9 月 12 日建登補字第 001123 號補正通知書（下稱 113 年 9 月 12 日補正通知書）載明：「……三、補正事項（一）申請書過頁處請加蓋代理人騎縫章。（內政部頒土地登記申請書填寫說明）（二）案附義務人之公司變更登記表未檢附正本，請檢附最新登記表正本或主管機關核發之影本憑辦。正本或主管機關核發之影本切結『所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任』及蓋章、如正本或主管機關核發之影本須取回請檢附影本並切結『本影本與正本相符，所登記之資料現仍為有效，如有不實，申請人願負法律上一切責任』及蓋章。（土地登記規則第 34、42 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 33 點）（三）本案○○建號建物共有人出賣其區分所有建物專有部分及其基地之應有權利範圍，他共有人依土地法第 34 條之 1 第 4 項有優先購買權，如優先購買權人已放棄優先購買權者，請依內政部 112 年 8 月 29 日台內地字第 1120265750 號函釋規定之切結書範例格式切結通知其他共有人即優先購買權人方式及優先購買權人主張情形等憑審。又若主張本案移轉建物標的係屬約定共用專有部分者，請另提具證明（如：公寓大廈規約等），或於申請者備註欄經契約雙方切結『本案移轉之○○建號確實為社區公共設施性質』者，得免依土地法第 34 條之 1 執行要點第 13 點第 11 款規定辦理。（土地法第

34 條之 1 第 4 項、土地法第 34 條之 1 執行要點……內政部 112 年 8 月 29 日台內地字第 1120265750 號函、內政部 112 年 12 月 15 日台內地字第 1120267939 號函) (四) 請繳納登記費新臺幣(下同) 3,001 元, 書狀費 320 元。(土地法第 76、77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 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 9 月 16 日送達, 嗣原處分機關審認訴願人就上開 113 年 9 月 12 日補正通知書之補正事項第 3 點尚未完成補正, 屬未依補正事項完全補正, 原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定, 以 113 年 10 月 4 日建登駁字第 000266 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 10 月 8 日送達, 訴願人不服, 於 113 年 11 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願, 113 年 12 月 4 日補充訴願理由, 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。」

土地法第 34 條之 1 規定：「共有土地或建築改良物, 其處分、變更及設定地上權……, 應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者, 其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時, 應事先以書面通知他共有人; 其不能以書面通知者, 應公告之。第一項共有人, 對於他共有人應得之對價或補償, 負連帶清償責任。於為權利變更登記時, 並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者, 應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時, 他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。……。」

公寓大廈管理條例第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：……二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分, 並就其共用部分按其應有部分有所有權。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。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物, 而供共同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。……十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益, 確保良好生活環境, 經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」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 97 條第 1 項規定：「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」第 98 條規定：「土地法第三十四條之一第四項規定，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。」

土地法第三十四條之一執行要點第 13 點第 11 款規定：「本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：……（十一）優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明『如有不實願負法律責任』，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。」

內政部 95 年 1 月 17 日內授中辦地字第 0950724925 號函釋（下稱 95 年 1 月 17 日函釋）：「……按為貫徹土地法第 104 條使基地與地上建物所有權合一之精神，爰土地登記規則第 98 條規定，區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人時，他共有人無土地法第 34 條之 1 第 4 項優先購買權之適用。惟上開規定係指區分所有建物所有權全部連同所屬基地應有部分一併移轉時，始得適用；如屬共有之區分所有建物部分共有人就渠區分所有建物應有部分及其基地應有部分一併移轉時，基於土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，旨在簡化共有物之共有關係，該區分所有建物之他共有人自有優先購買權。至於地下室停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉時，參依本部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724908 號函釋意旨，如該停車位或攤位均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，其性質類似區分所有建物，得適用土地登記規則第 98 條之規定。…

…」

112 年 8 月 29 日台內地字第 1120265750 號函釋：「主旨：有關……土地法第三十四條之一執行要點之執行……說明……三、又旨揭要點第 13 點第 11 款規定之切結書，須包括通知方式、優先購買權人主張情形等，為利實務彈性運用，茲檢送該切結書範例 1 份供參。」

112 年 12 月 15 日台內地字第 1120267939 號函釋（下稱 112 年 12 月 15 日函釋）：「……三、次按土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法目的為簡化共有關係，進以促進合理利用。又公寓大廈社區內之設施，若形式上以住戶各有若干應有部分登載，但使用機能或效用上係經常性、繼續性附隨或幫助區分所有建物之效用而存在，在一般交易上亦均一併處分，解釋上應屬區分所有建物之從物，依民法第 68 條第 2 項規定，此類建物於買賣時，亦毋庸通知他共有人行使優先承購權（最高法院 99 年度台抗字第 916 號民事裁定參照）。四、前開約定共用之專有部分與非建築基地之私設通路，係為幫助區分所有建物之效用而存在，法令上雖無併同移轉之限制，惟在一般交易上均一併處分，雖其形式上常以住戶各有若干應有部分之方式持有，但若繼續維持共有關係，與當初規劃及實際利用狀態並無妨礙。為兼顧交易習慣與登記實務作業，有關約定共用專有部分或私設通路，與同區分所有建築物之其他專有部分併同移轉時，如經申請人於該登記案件之申請書備註欄自行切結『本案移轉之○○建號確實為社區公共設施性質或○○地號確實為供社區聯外之私設通路』者，依前揭說明，因毋庸通知他共有人行使優先承購權，自無須依修正後土地法第三十四條之一執行要點第 13 點第 11 款規定辦理。倘當事人間有所爭執，應循司法途徑解決。五、另形式上以專有部分登記之建物，該建物出賣若干應有部分時未如前述併同移轉，除本部 95 年 1 月 17 日內授中辦地字第 0950724925 號函所定，停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉之情形，或有類似區分所有建物情形者外，仍有前開要點規定之適用（最高法院 95 年度台抗字第 703 號民事裁定、臺灣高等法院暨所屬法院 110 年法律座談會民事類提案第 6 號研討結果參照）……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）○○建號建物主要用途為「防空避難室兼停車場」，參以訴願人檢附之房屋稅籍證明持分比率載以「1/1」，足見○○○○公司於申請房屋設籍應已檢附停車位約定專用之協議書，明確特定為所有人專用；○○建號建物為○○建號建物之停車位，因建築完成年代較早，無獨立權狀，但仍有特定位置、固定停車編號，僅供○○建號建物所有人自由使用、收益及處分，依內政部 95 年 1

月 17 日函釋意旨，其性質類似區分所有建物，得類推適用土地登記規則第 98 條規定，無土地法第 34 條之 1 第 4 項規定適用。

(二) ○○建號建物無論為約定專用或共用部分，均不宜與○○建號建物專有部分分別移轉，故顯無土地法第 34 條之 1 第 4 項共有人優先承買權之適用，若為約定專用部分，本不須提出他共有人已拋棄優先購買權之證明或切結，若無法認定為約定專用部分，其仍為○○建號建物附屬共有部分，亦不須提出公共設施之切結。

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，經原處分機關審認訴願人尚有事實欄所載應補正事項，乃以 113 年 9 月 12 日補正通知書通知訴願人依限補正；惟訴願人未依補正事項完全補正，有土地登記申請書、原處分機關 113 年 9 月 12 日補正通知書及其掛號回執等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○建號建物主要用途為「防空避難室兼停車場」，參以其檢附之房屋稅籍證明持分比率載以「1/1」，足見○○○○公司於申請房屋設籍應已檢附停車位約定專用之協議書，明確特定為所有人專用；因建築完成年代較早，無獨立權狀，但仍有特定位置、固定停車編號，僅供○○建號建物所有人自由使用、收益及處分，依內政部 95 年 1 月 17 日函釋意旨，其性質類似區分所有建物，得類推適用土地登記規則第 98 條規定，無土地法第 34 條之 1 第 4 項規定適用；若為約定專用部分，本不須提出他共有人已拋棄優先購買權之證明或切結，若無法認定為約定專用部分，其仍為○○建號建物附屬共有部分，亦不須提出公共設施之切結云云。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；共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購；申請土地權利移轉登記時，依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」；土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 34 條第 1 項、第 56 條第 2 款至第 4 款、第

57 條第 1 項第 4 款、第 97 條第 1 項、土地法第三十四條之一執行要點第 13 點第 11 款定有明文。復按如屬共有之區分所有建物部分共有人就渠區分所有建物應有部分及其基地應有部分一併移轉時，基於土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，旨在簡化共有物之共有關係，該區分所有建物之他共有人自有優先購買權；有關約定共用專有部分或私設通路，與同區分所有建築物之其他專有部分併同移轉時，如經申請人於該登記案件之申請書備註欄自行切結「本案移轉之○○建號確實為社區公共設施性質或○○地號確實為供社區聯外之私設通路」者，因毋庸通知他共有人行使優先承購權，自無須依土地法第三十四條之一執行要點第 13 點第 11 款規定辦理；亦有內政部 95 年 1 月 17 日、112 年 12 月 15 日函釋意旨可資參照。

- (二) 查○○○○公司所有之○○建號建物，權利範圍為 1/76，依前揭規定及內政部 95 年 1 月 17 日函釋意旨，與其基地應有部分一併移轉時，他共有人依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定得以同一價格共同或單獨優先承購，於申請土地權利移轉登記時，優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書。次依○○建號建物測量成果圖、建物登記謄本資料所示，均無車位編號之登載；復據原處分機關答辯陳明，訴願人未檢附○○建號建物約定共有專用部分之憑證，且其主要用途為「防空避難室兼停車場」，難以認定係訴願人主張之車位，且屬○○○○公司專有專用，與上開內政部 95 年 1 月 17 日函釋意旨不符；另因○○○○公司所有○○建號建物權利範圍為 1/76，惟系爭申請案所附之契稅繳納證明記載移轉持分記載「1/1」，與地籍資料不符，經原處分機關依臺北市各地政事務所與稅捐稽徵機關橫向聯繫作業注意事項第 3 點規定與核發機關本市稅捐稽徵處中正分處（下稱中正分處）聯繫，中正分處於移轉持分欄更正為 1/76，並有臺北市各地政事務所與稅捐稽徵機關橫向聯繫單、中正分處 113 年契稅繳款書等影本在卷可憑；則原處分機關審認○○建號建物有土地法第 34 條之 1 第 4 項規定之適用，自屬有據。又查卷附訴願人檢附之本市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書影本，雖載有「……稅籍編號 xxxxxxxxxxxx……納稅義務人姓名○○○○股份有限公司……持分比率 100000/100000……房屋坐落 臺北市中正區……○○○路○○段○○號地下二至三層……」惟查該證明書之備註欄明確記載「一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。……」可知該證明書並非作為產權證明之用，則訴願人以此作為○○建號建物約定專用部分之證明文件，尚難據此對其為有利之認定。訴願主張，委難採憑。

- (三) 至訴願人主張○○建號建物若為約定專用部分，不須提出他共有人已拋棄優先

購買權證明或切結，若無法認定為約定專用部分，亦不須提出公共設施之切結一節；經查本件經原處分機關審認○○○○公司申請移轉○○建號建物登記，該建號他共有人依土地法第 34 條之 1 規定有優先購買權，縱訴願人主張○○建號建物係約定為專用部分，無庸通知他共有人行使優先承購權，惟仍應檢具該建物為約定專用部分之證明文件供原處分機關審核；又依前揭內政部 112 年 12 月 15 日函釋意旨，如○○建號建物為社區公共設施性質，亦應於系爭申請案之申請書備註欄切結相關之文字。則原處分機關審認訴願人仍未提出○○建號建物他共有人已拋棄優先購買權證明或切結、亦未提供該建物約定為專用之證明或於申請書備註欄切結為社區公共設施性質，逾期未依補正事項為完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回系爭申請案，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 2 月 24 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）