

訴願人 〇〇〇〇

代理人 〇〇〇

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關九十年五月三十一日松山字第六七五六號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

緣訴願人及受贈人〇〇〇委託代理人〇〇〇於九十年五月十日以原處分機關收件松山字第六七五六號土地登記申請書，向原處分機關申辦本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇建號建物（門牌：〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號）權利範圍全部贈與所有權移轉登記。經查訴願人於上開建物之基地即〇〇段〇〇小段〇〇地號土地尚有土地權利範圍四分之一所有權，且未就所有基地應有部分產權併同移轉，原處分機關乃以違反公寓大廈管理條例第四條第二項規定為由，以九十年五月十一日松山字第六七五六號土地登記案件補正通知書通知補正。茲訴願人以九十年五月二十二日申請書請求免予補正，案經原處分機關九十年五月三十日北市松地一字第九〇六〇七四四七〇〇號函請訴願人仍依上開補正通知書補正，嗣因訴願人等逾期未補正，原處分機關爰依土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以九十年五月三十一日松山字第六七五六號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人及受贈人〇〇〇之申請。訴願人不服，於九十年六月二十九日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、查公寓大廈管理條例第四條第二項規定：「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。」

土地登記規則第五十一條第一項第四款規定：「有左列各款情形之一者，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。」內政部八十五年二月

五日臺內地字第8578394號函釋：「.....說明.....二、..

....『有關“公寓大廈管理條例”第四條第二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）區分所有建物共用部分之應有部分如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項之限制。（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：

（一）據悉政府為體恤人民，為免贈與人無力支付龐大稅額，提出逐年贈與而予節稅。訴願人此次所移轉房屋是六十七年四月取得的，今若依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，勢必無力繳納贈與稅及增值稅，故因應政府鼓勵百姓，知悉節稅原則採逐年贈與，並無不法。

（二）訴願人所有房屋並非出售或設定予他人，故公寓大廈管理條例第四條第二項應不適用本案。另公寓大廈管理條例，應是為解決住戶有關公共設施使用上或管理上之紛爭，如對停車位不得外賣之管理及制定管理委員會等辦法而設，以便民措施為前提，絕非制定法案來造成民怨。

三、卷查訴願人於九十年五月十日向原處分機關申辦本市松山區○○段○○小段○○建號建物（門牌：○○路○○段○○巷○○弄○○號）權利範圍全部贈與○○○之所有權移轉登記。案經原處分機關查證訴願人上開建物之基地即○○段○○小段○○地號土地尚有土地權利範圍四分之一所有權未隨同移轉於受贈人○○○，核與公寓大廈管理條例第四條第二項規定及內政部前揭函釋意旨不符，爰通知補正，訴願人等逾期未補正，原處分機關遂予以駁回，於法並無違誤。

四、至訴願人主張係採逐年贈與以節稅之方式，於法並無不合乙節。按公寓大廈管理條例第四條規定之立法意旨在於使土地、建物產權合一，使區分所有權單純化，與土地應如何課徵土地增值稅等尚無關聯。準此，本件訴願人主張採逐年贈與以節稅之方式，與系爭建物基地應有部分是否應隨同建物所有權移轉無涉，訴願人前述主張，尚不可採。

另訴願人主張公寓大廈管理條例係為解決住戶有關公共設施使用上或管理上之紛爭，非制定法案造成民怨；又其所有房屋並非出售或設定予他人，故無該條例第四條第二項之適用云云。查公寓大廈管理條例第一條規定，該條例立法目的在於加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質；又該條例對住戶之權利義務均有路細之規定，並非如訴願人所述該條例僅為解決住戶有關公共設施使用上或管理上之紛爭。另該條例第四條第二項規定：「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。」則該條例第三條第一款規定所指之公寓大廈建築物及其基地，其所有權之移轉均應受前揭條文之規範，贈與所有權移轉自亦包括在內，並無排除之規定。是訴願人前述所辯，不足採據。從而，本件經原處分機關通知補正，訴願人等逾期未補正，原處分機關依前揭土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以九十年五月三十一日松山字第6756號土地登記案件駁回通知書駁回其申請案，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳敏  
委員 曾巨威  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中華民國九十一年九月十二日  
市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。