

訴 願 人 〇〇〇〇

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因請求終止並駁回本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地買賣所有權移轉登記事件，不服原處分機關九十年六月十二日北市松地一字第九〇六〇八〇〇六〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人前分別向案外人〇〇〇買受本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號土地（權利範圍各四分之一）及〇〇段〇〇小段 xxx 建號建物（基地坐落：同段〇〇小段〇〇地號，建物門牌：〇〇街〇〇號）所有權全部；向案外人〇〇〇買受同段同小段〇〇、〇〇地號土地（權利範圍各四分之一）及〇〇段〇〇小段 xxx 建號建物（基地坐落：同段〇〇小段〇〇地號，建物門牌：〇〇街〇〇號〇〇樓）所有權全部，並於九十年三月十六日分別以原處分機關收件字號信義字第〇四三〇四、〇四三〇五號登記申請案，辦理所有權移轉登記完竣。
- 二、嗣案外人〇〇〇及〇〇〇於九十年五月三十日以原處分機關收件字號信義字第一〇八九七號土地登記申請案，將上開本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地所餘之所有權（權利範圍各四分之一）買賣移轉登記予案外人〇〇〇，案經原處分機關於九十年五月三十一日辦理所有權移轉登記完竣在案。
- 三、嗣訴願人主張本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地為本市〇〇街〇〇號〇〇至〇〇樓之法定空地，而案外人〇〇〇並非上開建物之所有權人，是前項所有權移轉登記明顯違反公寓大廈管理條例第四條第二項規定，乃於九十年六月十三日向原處分機關請求終止並駁回本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地買賣所有權移轉登記，案經原處分機關以九十年六月十二日北市松地一字第九〇六〇八〇〇六〇〇號函復略以：「……說明……二、查〇〇〇、〇〇〇二人所有信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，權利範圍各四分之一已於民國九十年五月三十一日以本所收件信義字第一〇八九七號案辦竣買賣所有權移轉登記予〇〇〇君，合先敘明。三、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。』、『依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」

』分別為公寓大廈管理條例第四條第二項及土地登記規則第八條所明定。查本所登記簿所載○○段○○小段○○地號土地並無地上建物之登記，另查○君、○君二人於出賣該筆土地時，並無其他建物，且已於該案申請書備註欄記明『優先承買權人已放棄優先承買權，如有不實，出賣人願負法律賠償責任』並蓋章，故經本所辦竣登記在案，臺端所請本所駁回該申請案乙節，歉難照辦；臺端如認該登記案涉及私權爭執請循司法途徑處理。……」，訴願人不服，於九十年七月二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、按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。」

行為時土地登記規則第八條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」

內政部七十二年十二月二十八日臺內地字第二〇二八〇二號函釋：「……地政機關辦理建物測量，於核發建物測量成果圖時，對於建物『基地地號』欄，應依建物位置圖上該建物實際坐落之土地地號填寫，從而申辦建物所有權第一次登記時，建物登記簿『基地坐落』欄應依測量成果圖之『基地地號』欄填載。……」

七十四年十二月二日臺內地字第三六五五五九號函釋：「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第三章第六節『塗銷登記』規定情事外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記，土地登記規則第七條訂有明文（按：原土地登記規則第七條修正後為行為時第八條）。本案……認定其移轉登記有無效之原因，並註記於土地登記簿，然未經法院判決塗銷辦理塗銷確定登記前，其所為登記仍應予維持。」

八十五年二月五日臺內地字第八五七八三九四號函釋：「……『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）本件重測前○○地號土地（按重測後為○○段○○小段○○地號），既經載明於使用執照，便屬建築基地之一部，地政機關自應於土地謄本登記建號，建物謄本登記地號，如漏未為此登記，致生其他錯誤登記者，應屬「登記機關之疏失」，並非「私權有

所爭執」，民事法院即無從受理審判，登記機關應報請上級地政機關核准塗銷之。

(二) 系爭法定空地屬○○、○○樓區分所有權人不需使用之共同基地，類推適用行為時土地登記規則第七十五條第一款後段規定，自得成為○○、○○樓所有人之共有物，此部分基地所有權，不得與其所屬建築物分離而為移轉，此項強制移轉之效力，即建築法第十一條第三項所示之法定空地唯一移轉方式，故案外人○○○、○○○將上開○○地號土地所有權讓與案外人○○○，已違反法律之強制、禁止規定，應無效力可言。

三、卷查本件案外人○○○及○○○將上開本市信義區○○段○○小段○○地號土地所餘之所有權（權利範圍各四分之一）買賣移轉登記予案外人○○○，係於九十年五月三十一日辦竣所有權移轉登記。則訴願人以九十年六月四日申請書向原處分機關請求終止並駁回系爭土地買賣所有權移轉登記時，已無終止程序或駁回之可能。且已辦竣登記之土地權利，依首揭行為時土地登記規則第八條規定及內政部七十四年十二月二日臺內地字第三六五五五九號函釋意旨，縱令其移轉登記有無效之原因，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。從而，原處分機關所為否准之處分，自屬有據。

四、次查訴願人主張本件重測前○○地號土地（按重測後為○○段○○小段○○地號），係載明於使用執照，屬建築基地之一部，地政機關自應於土地謄本登記建號，建物謄本登記地號，如漏未為此登記，致生其他錯誤登記者，應屬「登記機關之疏失」，並非「私權有所爭執」乙節。按本案審查重點在於建築法第十一條之「建築基地」是否與地政機關應記載之「基地地號」相同，而屬應予登載之事項。依首揭內政部七十二年十二月二十八日臺內地字第二〇二八〇二號函釋意旨，建物登記簿「基地坐落」欄，應依測量成果圖之「基地地號」欄填載。而依卷附測量成果圖之「基地地號」欄僅填載「○○」（重測後為○○段○○小段○○地號），並無系爭土地「○○段○○小段○○地號」之記載。是依首揭函釋意旨，原處分機關未記載「○○段○○小段○○地號」，尚難謂原處分機關有登記錯誤之情形，訴願人所辯，應屬誤解。

五、末查訴願人主張系爭法定空地之移轉，違反公寓大廈管理條例第四條第二項之強制、禁止規定乙節。按前揭內政部八十五年二月五日臺內地字第八五七八三九四號函釋示，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四條第二項之限制。本件系爭○○段○○小段○○地號土地上既無建物之登記，且經原處分機關查明○君與○君移轉系爭土地予○○○時，該二人就系爭建物上並無任何區分所有建物，自不受公寓大廈管理條例第四條第二項之限制。是訴願人就此指摘，亦非有據。從而，原處分機關所為否准之處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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 年 十 一 月 二 十 九 日 市 長 馬 英 九 休
假
副 市 長 歐 晉 德 代 行

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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）