

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申辦抵押權設定登記事件，不服原處分機關九十一年六月三日文山字第一二八六五號駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十一年五月十六日檢附其所有坐落本市文山區○○段○○小段○○地號土地及其上同段同小段○○建號建物之所有權狀等申辦抵押權設定登記，經原處分機關以九十一年五月十六日收件文山字第一二八六五號收件在案。因原處分機關經調閱系爭○○建號建物之使用執照（六九使字第 xxxx 號），查知系爭建物之建築基地為○○段○○小段○○、○○、○○地號（重測前為○○段○○小段○○、○○—○○、○○—○○、○○、○○—○○、○○—○○），原處分機關遂以九十一年五月十七日文山字第一二八六五號補正通知書略以：「……三、補正事項：本案義務人另有建築基地○○、○○地號之所有權，請依公寓大廈管理條例第四條第二項之規定辦理。」通知訴願人於接到通知書之日起十五日內補正。惟訴願人逾期未補正，原處分機關遂依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十一年六月三日文山字第一二八六五號駁回通知書駁回訴願人抵押權設定登記之申請，該駁回通知書於同日送達，訴願人不服，於九十一年六月十二日向本府提起訴願，並經原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第十一條第一項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。……」

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。」

土地登記規則第五十六條第三款規定：「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。……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。」第五十七條第一項第四款規定：「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。」

內政部八十九年八月二十八日內中地字第八九七九八六三號函釋：「……說明：……四、又有關公寓大廈管理條例第四條第二項所稱之『基地』意義乙節，按本條例第四條第二項所稱之『基地』，即為建築法第十一條第一項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」

臺北市政府地政處七十三年二月九日北市地一字第〇四六七九號函附「研商建物所有權第一次登記時，建物登記簿『基地座落』欄應如何填載疑義乙案會議紀錄」略以：「……結論：一、查建物基地號，應依建物位置圖上該建物實際座落土地地號填寫……。若已依舊辦法包括法定空地作為建物基地號辦竣登記之建物所有權人依上開內政部函規定申辦建物基地號變更者，因原登記並無錯誤，宜以基地號變更登記方式辦理。……」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人之建物基地坐落，原依使用執照所載〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇地號填記於建物登記簿，但該建物之實際坐落只有〇〇地號土地乙筆，訴願人遂申請辦理基地號變更登記，經原處分機關派員實地勘測後，認訴願人之基地坐落確實只有〇〇地號乙筆，並依勘測結果辦竣基地號變更登記為〇〇地號在案。
- (二) 嗣訴願人申辦抵押權設定登記，原處分機關竟依公寓大廈管理條例規定，要求訴願人須併以非基地坐落之〇〇、〇〇地號土地共同辦理抵押權設定登記。
- (三) 查公寓大廈管理條例係於八十九年（應係八十四年之誤）始公布，按法律不溯既往之原則，該條例只能適用於八十九年公布後之案件，訴願人係於七十三年四月二十三日即依法完成基地號變更登記，故訴願人本件申辦抵押權設定登記應不能適用該條例。

三、卷查訴願人就本案系爭〇〇建號建物雖係依前揭本府地政處七十三年二月九日北市地一字第〇四六七九號函，以建物之實際坐落為登記簿上基地坐落之登載方式辦理基地號變更登記完竣。惟依建築法第十一

條第一項規定及內政部八十九年八月二十八日內中地字第八九七九八六三號函釋，系爭建物坐落之基地既有三筆，分別為本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○地號，依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，自應以該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，亦即建築基地，一併辦理抵押權設定登記。從而原處分機關以九十一年五月十七日文山字第一二八六五號補正通知書，通知訴願人應於接到補正通知書之日起十五日內，依公寓大廈管理條例第四條第二項之規定辦理，即將前揭○○、○○地號土地共同辦理抵押權設定登記，因訴願人逾期未補正，原處分機關遂依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十一年六月三日文山字第一二八六五號駁回通知書駁回訴願人抵押權設定登記之申請，依法自屬有據。

四、至訴願人辯稱公寓大廈管理條例係於八十九年（八十四年之誤）始公布，按法律不溯既往原則，該條例只能適用於八十九年公布後之案件，故訴願人本件申辦抵押權設定登記應不能適用該條例乙節。經查訴願人為本件抵押權設定登記申請之時，既在公寓大廈管理條例公布施行之後，故本件尚無法律不溯既往原則適用之爭議問題，訴願人所辯，無足採據。從而，原處分機關依前揭規定駁回訴願人抵押權設定登記之申請，並無不合，原處分應予維持。

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 曾忠己
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 十 一 月 六 日
市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 執行
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）