

訴 願 人 ○○○

○○○

○○○

代 理 人 ○○○ 律師

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人等三人因建物所有權塗銷登記事件，不服原處分機關九十二年七月十一日士駁三五字第一四五六七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

- 一、緣訴願人等前於九十一年十月二十五日以非制式土地登記申請書向原處分機關申請塗銷本市士林區○○路○○巷○○號、○○號地下室建物（以下簡稱系爭建物）所有權第一次登記，案經原處分機關以九十一年十月三十日北市土地一字第0九一三一八三七000號函復否准。訴願人不服，向本府提起訴願，案經本府以九十二年四月二十四日府訴字第0九二0三五五九六00號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。」
- 二、嗣訴願人等於九十二年六月二十日以原處分機關收件第一四五六七號土地登記案件申請書，申請塗銷系爭建物所有權第一次登記，案經原處分機關以九十二年六月二十五日士補三五字第一四五六七號土地登記案件補正通知書通知訴願人等於收受通知書之日起十五日內補正略以：「……三、補正事項……（四）依土地登記規則第七條及第一百四十三條規定……是以，本案如欲塗銷他人之土地權利，請依上開之規定檢具以申請人為原告之法院判決塗銷確定證明文件憑辦。……：」嗣訴願人未依補正事項完全補正，原處分機關遂以九十二年七月十一日士駁工五字第一四五六七號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人所請。訴願人不服，於九十二年八月八日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按土地登記規則第七條規定：「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。」第五十六條第二款規定：「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……二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。

」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。」第一百四十三條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」第一百四十四條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 六十九年一月二十三日以前土地登記規則並無地下室得為單獨登記之規定，原處分機關無法具體明確指出根據土地法或土地登記規則那一個條文辦理本件登記。
 - (二) 土地登記規則於六十九年一月二十三日修正前就區分所有建物之地下層並無所有權登記之規定，修正後該規則第七十二條及第七十三條規定，依法律不溯既往原則，不得溯及適用於六十六年間建築完成之系爭建物。
 - (三) 退步言之，防空避難室及停車空間，欠缺定著物之獨立性，不得為單獨所有權之客體，惟區分所有建物之地下層得視同一般區分所有建物者，仍須以依使用執照記載，非屬共同使用性質，並以已編列門牌者為限，如防空避難室及停車空間，為區分所有建築物之共同使用部分，欠缺定著物之獨立性，即不得為單獨所有權之客體。防空避難室與地上建物，係呈互有關係，不得分割處分，最高法院八十三年度臺上字第一三七四號等民事判決，已認定地下室停車位如屬區分所有建築物之共有部分，應歸全體區分所有權人共有，不得登記為特定人單獨所有。又防空避難室與地上建物有不可分離之關係，不得與主建物分離，應為該區分所有建物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建物區分所有權人共有。另區分所有建物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。而目前系爭建物所有人○○○、○○○並非系爭大樓之區分所有權人，依上開最高法院判決及內政部函釋之意旨，不得單獨購買系爭地下室。
 - (四) ○○有限公司申請使用執照時，所提出之竣工圖，將停車場五個停車位分配給○○樓店鋪，四十六個停車位分配給○○樓至○○樓住宅，有○○有限公司店鋪集合住宅新建工程竣工圖可徵，足證系爭地下室為區分所有建築物之共同使用部分，並非獨立之所有權。
- 三、本府前次九十二年四月二十四日府訴字第〇九二〇三五五九六〇〇號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。」其理由略以：「.. . . .四、惟查土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收登記申請

書時，應即收件，而有登記申請書不合程序者，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，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請。經查本案訴願人等：.... 委任代理人○○○律師於九十一年十月二十五日以代理人事務所九十一年十月二十四日函向原處分機關申請塗銷..... 登記；依首揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書，訴願人逾期不補正者方予駁回登記之申請。是原處分機關未踐行上開法定程序，難謂妥適.....」

四、按依土地權利登記事項依土地登記規則登記完成後，依該規則第七條規定固得為塗銷登記，惟除土地登記規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。又土地登記規則第一百四十三條第一項及第一百四十四條第一項規定，屬特別規定，得據以辦理塗銷登記。惟查本案尚無因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記之情事。另土地權利登記事項依土地登記規則登記完成後，有登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤登記之情事者，登記機關固得依前揭規定為塗銷登記。惟依前揭規定係以「於第三人取得該土地權利之新登記前」為限，登記機關始得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。本案系爭建物業已移轉第三人所有，此有系爭土地登記簿謄本附卷可稽，是本件不符上開特別規定，則原處分機關以九十二年六月二十五日士補三五字第一四五六七號土地登記案件補正通知書通知訴願人等依土地登記規則第七條及第一百四十三條規定限期補正，檢具以申請人為原告之法院判決塗銷確定證明文件憑辦，應無違誤。嗣訴願人未依補正事項完全補正，原處分機關乃以九十二年七月十一日士駁三五字第一四五六七號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人所請，自屬有據。

五、至訴願人等三人主張土地登記規則於六十九年一月二十三日修正前，就區分所有建物之地下層並無所有權登記規定，依法律不溯既往原則，不得溯及適用於六十六年間建築完成之地下室等節。經查土地登記規則六十九年間修正增訂第七十二條、第七十三條規定，其增訂說明欄均載有「本條係參照內政部六十八年二月十七日臺內地字第三五七號函增訂。」又查上開內政部函釋略以：「..... 關於區分所有建物之共同使用部分，地下層及屋頂突出物等登記，前經本部以六十三年十月二十九日臺內地字第六〇〇三二九號及六十七年六月六日同字第七九二七五九號函規定在案，茲參酌社會人士反映意見，並由本部會商司法行政部及省市建設、工務暨地政單位獲致決議，就前開部函加以合併修正規定如次.....。三、區分所有建物之地下層及屋頂突出物等，如依建造執照或使用執照記載非屬共同使用性質，且已編列門牌或該區分所有人於該棟建物內已有獨立門牌者，得申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，並依左列規定辦理：（一）建造執照或使用執照未列明所有權人者，除全體區分所有權人另有協議外，推定為該建物

全體區分所有權人共有。……」足證於六十九年土地登記規則修正前非如訴願人所稱無地下室得為單獨登記之法令規定。

六、另訴願人等主張防空避難室及停車空間，為區分所有建築物之共同使用部分，欠缺定著物之獨立性；又最高法院民事判決已認定，區分所有建築物之共同使用部分，性質上屬於各該主建物之從物，供各主建物所有人共同使用，應歸全體區分所有人共有及系爭建物係屬共同使用，不得單獨登記等節。經查本案系爭建物業已移轉第三人所有，如認原建物所有權第一次登記，地政機關於登記合法要件及登記原因事實進行形式外觀審查時，涉及違反審查基準要求者，則因土地登記完畢後，權利人對其登記之權利，依法即獲得保障，故對登記所示之法律關係有所爭執，則應由司法機關判決以資解決，故依前揭規定非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。至最高法院八十三年臺上字第一三七四號判決之地下室，係未編列門牌且未經辦竣所有權登記，與本案地下室編有門牌及辦竣所有權第一次登記後再移轉第三人之案情有別。另據原處分機關答辯陳明本案○○路○○巷○○號地下室之建物起造人「○○有限公司」持六十七年使字第 xxx 號使用執照申辦建物所有權第一次登記時，土地登記申請書及卷附協議書均未見訴願人所稱之停車位分配表，亦無申請登載車位及編號；且有關建物停車位登載之方式，係民國八十年始有相關之解釋。是訴願人主張各節，尚難採據。從而，原處分機關所為駁回之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

七、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 陳 敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 一 月 七 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。

(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)