

臺北市政府 94.04.21. 府訴字第 0 九四一四四六八三 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市古亭地政事務所

訴願人等 2 人因公設註記登記事件，不服原處分機關 93 年 10 月 11 日中正一字第 9194 號  
土

地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人○○○及案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人於 69 年 8 月 30 日與案  
外

人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）訂立本市中正區○○段○○小段○○、○○  
建號建物（地址：本市○○○路○○段○○號地下○○層、地下○○層）之買賣契約，  
並以 70 年 4 月 15 日收件古亭字第 9065 號登記案辦竣買賣登記，訴願人○○○取得本市

中

正區○○段○○小段○○、○○建號建物持分各七分之二所有權。復於 80 年間與案外人  
○○○簽訂買賣契約，取得本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物各持分七分  
之一所有權，是訴願人○○○就本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物持分各  
取得七分之三所有權。

二、復查訴願人○○○之母○○○○於 78 年 6 月間自案外人○○○、○○○及○○○（由○  
○○移轉）取得本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物各七分之四所有權，並  
以 78 年 7 月 19 日收件古亭字第 10871 號案辦竣買賣所有權移轉登記。嗣案外人○○○○  
於 86 年 8 月 2 日死亡，訴願人○○○取得本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物  
各持分七分之四所有權，並以 87 年收件中正（一）字第 9295 號案辦理繼承登記。

三、訴願人等 2 人爰於 93 年 10 月 4 日以收件中正（一）字第 9194 號登記案申請本市中正區  
○○

段○○小段○○、○○建號建物共用部分本市中正區○○段○○小段○○建號（地址：  
本市○○○路○○段○○號等公共設施）權利範圍之註記登記。案經原處分機關查認據  
70 年 4 月 15 日古亭字第 9065 號登記案所附之土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書  
、切結書及理由書等資料，訴願人等自取得本市中正區○○段○○小段○○、○○建號

建物所有權之始，即無取得本市中正區○○段○○小段○○建號建物之持分。原處分機關爰認本市中正區○○段○○小段○○建號建物之建築改良物登記簿中，主建物登載有本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物部分，顯係登記錯誤，原處分機關爰依土地法第 69 條、土地登記規則第 13 條、第 134 條等規定，以 93 年 10 月 6 日收件中正（

一）

字第 9376 號登記案辦竣更正登記。復依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 93 年

10 月 11 日中正一字第 9194 號土地登記案件駁回通知書否准所請。上開駁回通知書於 93 年

10 月 11 日送達，訴願人等 2 人不服，於 93 年 11 月 3 日向本府提起訴願，同年 12 月 3 日、

94 年 3 月 14 日分別補充訴願理由及資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按土地法第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地登記規則第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。……」第 13 條規定：「土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指

登

記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者……」第 57 條第 1 項第 2 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。……二、

依法不應登記者。」第 81 條規定：「區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：一、同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區

分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。……二、區分所有建物共用部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共同部分附表

，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」第 134 條規定：「登記人員或利害關係人於 90 年 12 月 31 日以前，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。前項登記錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。前項授權登記機關逕行更正之範圍由其上級地政機關定之。」

更正登記法令補充規定第 1 點規定：「因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。」

臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點第 2 點規定：「更正登記之核定機關：（

一) 更正登記由地政事務所依土地法第 69 條及土地登記規則第 134 條規定報經本處核定，但下列情形之一者，授權地政事務所逕行更正之。1、因登記錯誤或遺漏屬登記人員記載之疏忽，而有原始登記原因證明文件者。……」

內政部 71 年 10 月 20 日臺(71)內地字第 101985 號函釋：「案經本部邀集法務部及省市地

政處等有關單位會商，獲致結論如下……一、區分所有建物之共同使用部分單獨登記時，應依土地登記規則第 72 條(現為第 81 條)之規定辦理。……三、登記機關於辦理區分所有建物共同使用部分之登記時，對於共同使用部分僅建立標示部……並於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處記明『本建號建物共同使用部分○○建號持分○分之○』字樣……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人持有之○○、○○號建物所有權狀及建物登記簿，均載有共同使用部分一欄，並記載「建號：○○，面積……權利範圍：分之」，該等記載方式與其他 7 間建物(建號：○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○，散佈在○○樓至○○樓)之所有權狀「共同使用部分」之記載，及目前該 7 間建物登記簿之記載方式及內容均相同。且建號○○之公共設施登記簿，不但登載該 7 間建物之建號，且該等建號亦均登載「權利範圍」一欄。
- (二) 系爭民和大樓係一集合住宅，屬民法區分所有建物之型態，其內任一屋主均得依法適當使用大樓內公共設施，非僅登記公共設施持分有案之大樓其他屋主而已。本案經訴願人計算結果，系爭建號○○公共設施，登載有具體權利範圍持分之總和，係萬分之八一八六，因此剩餘之萬分之一八一四公共設施應屬訴願人及其他 7 間建物之公設持分權利。
- (三) 依建號○○公共設施建物之建物平面圖所示，其間包括屋頂水塔、第○○層至地下○○層之樓梯間、陽台等，如訴願人無權使用該大樓公共設施，豈非自始無法裝設水錶、電錶，甚至無法進出大樓，顯見訴願人持有之系爭建號○○、○○自始擁有公共設施之持分。

三、卷查本案訴願人等 2 人以 93 年 10 月 4 日收件中正(一)字第 9194 號登記案申請本市○○○

路○○段○○號地下○○層、○○層(本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物)共用部分本市○○段○○小段○○建號(用途：公共設施)權利範圍之註記登記。案經原處分機關審認訴願人○○○及案外人○○○、○○○、○○○、○○○等取得本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物，並未與地上建物分攤本市中正區○○段○○小段○○建號建物持分，則有關本市中正區○○段○○小段○○建號建物建築改良物

登記簿共同使用部分附表上載有上開 2 建號（即重編前○○、○○建號）顯係登記錯誤，此有本市中正區○○段○○小段○○建號建物之建物所有權第一次登記聲請書、建築改良物登記簿、本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物之移轉契約書、切結書及理由書等影本附卷可稽。是原處分機關以 93 年 10 月 6 日中正（一）字第 9376 號登記

案

辦理系爭○○建號建物更正登記，並依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 93 年

10

月 11 日中正一字第 9194 號土地登記案件駁回通知書否准訴願人所請，自屬有據。

四、至訴願人主張持有本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物所有權狀等載明共同使用部分一欄，且本案系爭○○大樓屬區分所有建物之型態，訴願人應得使用該大樓之公共設施云云。經查本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物移轉契約書所附之切結書及理由書內容，○○公司持分本市中正區○○段○○小段○○建號建物萬分之三〇六九，已隨地上建物移轉；是本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物未與地上建物分攤公共設施持分，亦即訴願人○○○與案外人○○○、○○○、○○○、○○○僅取得本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物（即地下○○層、地下○○層）部分，並無取得本市中正區○○段○○小段○○建號建物（即公共設施）之持分。復案外人○○○、○○○、○○○（由○○○移轉取得），將其持分移轉予案外人○○○（即訴願人○○○之母），而訴願人○○○既因繼承取得其母○○○所有本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物之持分，自亦無取得本市中正區○○段○○小段○○建號建物之持分。且自訴願書檢附有關本市中正區○○段○○小段○○、○○建號建物之建物所有權狀（發狀日期：78 年 7 月 24 日、80 年 6 月 1 日），雖有共同使用部分

之欄位，惟並未載明權利範圍。是訴願人之主張，洵屬無據。

五、末有關訴願人等 2 人主張系爭○○建號登載有具體權利範圍持分之總和，僅萬分之八一八六乙節。按查本案本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○建號建物乃民國 71 年之前建造完成之建物，其共同使用部分建號權利範圍之登記方式，係記載於所有權部；復依內政部 71 年 10 月 20 日臺（71）內地字第 101985 號函釋，刪除所有權部登記方式，因

該主建物之所有權人尚未依上開函釋辦理註記登記之故；是訴願人就此主張，恐屬誤解。從而，原處分機關依前揭規定以 93 年 10 月 11 日中正一字第 9194 號土地登記案件駁回

通

知書駁回訴願人等 2 人之申請，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
副主任委員 王曼萍  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 陳石獅  
委員 陳立夫  
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 4 月 21 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)