

臺北市政府 94.08.12. 府訴字第〇九四二一〇四九五〇〇號訴願決定書

訴 諒 人：〇〇〇

訴 諒 人：〇〇股份有限公司

代 表 人：〇〇〇

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人等 2 人因申請土地（建物）交換登記事件，不服原處分機關 94 年 2 月 15 日松山字第 1965 號土地登記案件駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

一、原處分關於駁回土地交換登記部分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。

二、原處分關於駁回建物交換登記部分，訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人等 2 人檢具土地（建築改良物）交換所有權移轉契約書等相關文件，以原處分機關 94 年 1 月 25 日收件松山字第 1965 號登記申請案，就訴願人〇〇〇所有本市松山區〇

〇段〇〇小段〇〇地號土地（權利範圍 37／10000）及其地上 843 建號建物（權利範圍全部），與訴願人〇〇股份有限公司（以下簡稱〇〇公司）所有本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（權利範圍 49／10000）及地上〇〇建號建物（權利範圍全部）辦理交換登記。

二、案經原處分機關查認尚有應補正事項，乃以 94 年 1 月 28 日松山字第 1965 號土地登記案件

補正通知書載明補正事項計 1 項，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正。訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 94 年 2 月 15 日

松山字第 1965 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人等 2 人不服上開駁回通知書，於 94 年 3 月 17 日經由原處分機關向本府提起訴願，3 月 30 日補具訴願理由書

，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第 398 條規定：「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」第 817 條規定：「數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。..

....」第 818 條規定：「各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」第 819 條規定：「各共有人，得自由處分其應有部分。.....」

公寓大廈管理條例第 4 條第 2 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。」

土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 37 條第 2 項規定訂定之。」第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前項第 4 款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」第 56 條規定：「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 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。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。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」第 57 條規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」法務部 70 年 1 月 7 日（70）法律字第 0186 號函釋：「按互易者，謂因當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權，而成立之契約，其為特定物與特定物之交換。.....」

74 年 11 月 4 日（74）法律字第 13424 號函釋：「查數人按其應有部分，對於一物，共同享有所有權之狀態，謂之分別共有。因此，應有部分為分別共有之特徵。所謂應有部分，即一個所有權幾分之幾之意，係抽象的存在於共有物之任何一部分，而非具體的侷限於共有物之特定部分。故應有部分之內容、性質及效力，與所有權並無不同。本案○○股份有限公司與○○○君因交換同一基地面積持分不同之建物，申請就同一土地之應有部分相互交換。就未分割共有物前，應有部分係抽象的存在於土地上之任何一部分，非具體的侷限於某特定部分而言，實無交換之實質意義。惟究其行為之目的，似因其彼此交換建物後，欲使建物所占之土地面積與其應有之持分相當，果屬如是，則以移轉土地持分之差額，較為可採。」

內政部 74 年 11 月 18 日臺（74）內地字第 363958 號函釋：「一、查數人按其應有部分，對

於一物，共同享有所有權之狀態，謂之分別共有。所謂應有部分，即一個所有權有幾分之幾之意，係抽象的存在於共有物之任何一部分，而非具體的侷限於共有物之特定部分。本案○○股份有限公司與○○女士申請就同一土地之應有部分相互交換，依上開說明，並無交換之實質意義。倘其行為之目的，係因彼此交換建物後，為使建物所占之土地面積與其應有之持分相當，則應僅就其土地持分之差額辦理移轉登記。至當事人各已就原土地全部持分申報移轉現值，並繳納土地增值稅乙節，核與平均地權條例第 36 條、第 47 條之規定未盡相符，應請當事人就土地持分之差額，重行申報土地移轉現值，並退還其溢繳之土地增值稅。二、右開見解經函准法務部 74 年 11 月 4 日法 74 律字第 13424 號函

同意。」

88 年 5 月 15 日臺內地字第 8804908 號函釋：「查契約內容，於不違反法律強制禁止之規定或公序良俗者，皆應認為有效，前經法務部 72 年 10 月 12 日法 72 律決第 12487 號函示有

案，是登記機關受理不動產移轉登記時，縱申請人所附買賣契約中之部分標的（面積），業經法院囑託辦竣假扣押登記，該契約如不違反法律強制禁止之規定或公序良俗者，仍為有效，應予受理；惟該未能移轉之部分，得於土地登記申請書或登記清冊內敘明理由，經雙方同意扣除該部分後先行移轉，

……」

行政法院 59 年度判字第 190 號判例：「人民不服官署之處分，固得循訴願程序以求救濟，但於訴願決定時，已屬無法補救者，其訴願為無實益……」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關補正通知書為一違法之通知，因本案通知補正之事項土地登記規則第 56 條各款所列情形；且補正事項僅以「不得以交換方式辦理」，而未敘明如何補正，有行政處分內容不明確之情形。
- (二) 依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，公寓大廈專有部分不得與其基地所有權之應有部分分離而為移轉，故訴願人將系爭建築改良物與其基地一併交換，符合上開法律規定。
- (三) 公寓大廈管理條例之規定，應優先於原處分機關所引用之內政部 74 年 11 月 18 日臺（74）內地字第 363958 號函釋，故原處分機關引用不合時宜之內政部函釋規定，致生錯誤之行政處分。

(四) 訴願人申請登記事項與內政部 74 年 11 月 18 日臺 (74) 內地字第 363958 號函所定情形並

不相同，應不得比附援引。又依行政程序法第 9 條規定，行政機關就該管行政程序，對於當事人有利及不利之情形，一律注意。該申請案對於訴願人有土地增值稅減半等實益，故並無前揭內政部函釋之適用。

(五) 臺北市稅捐稽徵處松山分處已核准系爭土地之土地增值稅申報，亦即其已認同系爭土地持分可登記交換。

(六) 臺北市中山地政事務所於 94 年 3 月 15 日核准本市中山區○○段○○小段○○地號土地之交換登記，雖處分機關不同，惟土地登記案件具有普遍性、全國性原則之適用，因此原處分機關所作駁回訴願人土地交換登記申請案件，顯為差別待遇之違法、不當處分。

三、卷查訴願人等 2 人檢具土地（建築改良物）交換所有權移轉契約書等相關文件，以原處分機關 94 年 1 月 25 日收件松山字第 1965 號登記申請案，就訴願人○○○所有本市松山區

○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 37／10000）及地上○○建號建物（權利範圍全部），與訴願人○○公司所有本市松山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 49／10000）及地上○○建號建物（權利範圍全部）辦理交換登記。案經原處分機關查認尚有應補正事項，乃以 94 年 1 月 28 日松山字第 1965 號土地登記案件補正通知書載明補正

事項共計 1 項，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正。訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 94 年 2 月 15 日松山字第 1965 號土地

登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。查本案關於駁回建物交換登記部分，訴願人嗣另以原處分機關 94 年 2 月 23 日收件松山字第○○號登記申請案，就訴願人○○○所有本市松山區○○段○○小段○○建號建物權利範圍全部與訴願人○○公司所有本市松山區○○段○○小段○○建號建物權利範圍全部辦理交換登記，業經原處分機關於同年 2 月 24 日辦竣登記，揆諸前掲判例意旨，應認此部分訴願為無實益。

四、次按公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日制定公布，依該條例第 4 條第 2 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。則本案系爭 2 棟建物辦理交換登記時，其基地自應同時交換移轉。至系爭 2 棟建物因坐落同一基地而應如何辦理移轉

登記，應屬另事。且細究前揭內政部 74 年 11 月 18 日臺（74）內 363958 號函釋意旨，亦未

完全否定建物坐落基地得辦理交換登記。則原處分機關援引內政部上開號函釋，主張本案土地係同一基地，故不得以交換方式辦理，難謂並無違誤。訴願人就此指摘，並非全無理由。從而，應將原處分關於駁回土地交換登記部分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公假）  
副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 8 月 12 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 公假  
副主任委員 王曼萍 代行

如對訴願駁回部分之決定不服者，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）