

訴 願 人 潘○○

訴 願 代 理 人 潘○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因註記登記事件，不服原處分機關民國 99 年 5 月 17 日 099 中山字 098410 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委任訴願代理人潘○○於民國（下同） 99 年 3 月 29 日檢附本市中山區中山段 2 小段 647 建號建物（門牌：本市中山區天祥路○○巷○○號○○樓之○○；權利範圍全部；下稱 647 建號建物）所有權狀、同段同小段 583 建號建物（為共同使用部分；下稱系爭不動產）所有權狀已遺失之切結書及人工登記簿謄本等相關證明文件，以原處分機關收件中山字第 98 41 號土地登記申請書，申請於其 647 建號建物所有權狀註記系爭不動產權利範圍 3800/10000。案經原處分機關審查後，認本件尚有待補正事項，乃以 99 年 4 月 29 日 099 中山字 098410 號補正通知書載明：「……三、補正事項：經查本案主建物 647 建號建物原所有權人章○○移轉於潘○○當時，共有部分 583 建號並未移轉權利範圍予潘○○，章○○之權利範圍 3800/10000 依人工登記簿所載已分配予主建物 584 至 587、589 至 591、600、628、648、649、663、664、672、673、677、678、1657、1658、1661、1733、1734、1736 建號等 23 戶建物，故本案主建物 647 建號建物查無共有部分 583 建號之權利範圍可供建立公設附表，如欲取得該 583 建號之權利範圍，請會同其他主建物所有權人檢附契約書、契稅繳納證明等文件申辦共有部分 583 建號之權利範圍變更登記。（土地登記規則第 56 條）」通知訴願代理人於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書由訴願代理人於 99 年 4 月 29 日收受，惟訴願人逾期仍未補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 99 年 5 月 17 日 099 中山字 098410 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 99 年 5 月 27 日送達，訴願人不服，於 99 年 6 月 8 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 30 日補正訴願程式，7 月 6 日及 8 月 6 日補充訴願理由，並據原處分機關

檢卷答辯。

理由

一、按土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」行為時第 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十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，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 條第 1 項第 4 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 81 條第 2 項規定：「區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 647 建號建物與系爭不動產係訴願代理人潘○○於 68 年間向案外人章○○購得，總面積為 13.42 坪，並登記於潘○○名下，有訂購房屋契約書可稽。惟訴願人於 96 年間，將 647 建號主建物改登記於訴願人名下，始知系爭不動產之權利範圍於向章○○買受時，即未隨同移轉登記予潘○○。該訂購房屋契約書及交易說明書應足證明當初購買 647 建號建物係含系爭不動產之部分權利範圍。
- (二) 依系爭不動產第二類謄本記載，權利範圍總計僅有 9443/10000，尚有 557/ 10000 權利範圍遺失，訴願人之權利可能就是被遺失之部分，訴願人系爭不動產之權利範圍應為 169/10000，請於 647 建號建物所有權狀註記。
- (三) 原處分機關認定章○○原系爭不動產 3800/10000 權利範圍已分配予其他 23 戶建物權利範圍，惟該 23 戶之權利範圍總額僅為 3700/10000。且訴願人 647 建號建物於系爭不動產人工登記簿為空白之記載，而非記載 0，亦可能係原處分機關遺漏所致。
- (四) 依民法第 799 條規定，專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，本件 647 建號建物自章○○移轉登記至潘○○時，為何未隨同移轉系爭不動產之權利範圍，反而

隨意分配予其他 23 戶主建物，原處分機關違反上述法令規定。

三、查訴願人委任訴願代理人潘○○於 99 年 3 月 29 日檢附 647 建號建物所有權狀、系爭不動產所有權狀已遺失之切結書及人工登記簿謄本等相關證明文件，申請於其 647 建號主建物所有權狀註記系爭不動產權利範圍 3800/10000。案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃通知訴願人之代理人潘○○依限補正，惟訴願人逾期仍未補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張 647 建號建物與系爭不動產係潘○○於 68 年間即向章○○購得，有訂購房屋契約書可稽；系爭不動產權利範圍總計僅有 9443/100 00，尚有 557/10000 權利範圍遺失，訴願人系爭不動產之權利範圍應為 169/10000；章○○原系爭不動產權利範圍為 3800/10000，惟分配予其他 23 戶建物權利範圍僅為 3700/10000 云云。經查依系爭不動產建築改良物登記簿之記載，系爭不動產於 66 年 11 月 18 日自黃○○移轉登記予章○○所有後，章○○分別於 71 年 1 月 4 日以買賣為由，移轉部分持分予張○○等 22 人；於 71 年 2 月 9 日移轉部分持分予李○○等 12 人；於 71 年 4 月 21 日移轉部分持分予幸陳○○等 7 人；於 71 年 8 月 18 日移轉部分持分予柯○○；於 71 年 11 月 25 日移轉部分持分予許○○等 4 人；於 72 年 5 月 19 日移轉部分持分予張○○，至此，章○○系爭不動產權利範圍尚餘 3800/10000，且查無章○○移轉系爭不動產部分持分予潘○○或潘○○之登記紀錄。另原處分機關 99 年 7 月 22 日北市中地一字第 09931210400 號函附補充答辯書二載以：「……（二）……章○○所有 583 建號之權利範圍 3800/10000，依人工登記簿所載業已全數分配予 23 棟建物……前述 23 棟建物之建號應為主建物 582、584、586、587、589 至 591、600、628、648、649、663、664、672、673、677、678、1657、1658、1661、1733、1734、1736 建號……」復依系爭不動產建築改良物登記簿區分所有建物共同使用部分附表顯示，上開 23 棟建物持有系爭不動產之權利範圍合計確為 3800/10000，且亦查無 647 建號建物持有系爭不動產權利範圍之登記紀錄。則原處分機關認原所有權人章○○移轉登記 647 建號建物予潘○○時，系爭不動產並未移轉權利範圍予潘○○，訴願人亦無自系爭不動產原所有權人章○○取得權利範圍 3800/10000。是本件原處分機關以訴願人所提資料審認訴願人無從於 647 建號建物所有權狀上註記系爭土地權利範圍 3800/10000，應可認定。訴

願人主張各節，顯有誤解。

五、另訴願人主張原處分機關漏未將系爭不動產權利範圍隨同主建物移轉，已違反民法第 799 條規定云云。查 68 年間所適用之土地登記規則及相關規定，並無現行民法第 799 條第 5 項訂有專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔之相關規定，是原處分機關於 68 年間辦理不動產所有權移轉登記時，仍應就申請人之申請移轉登記範圍內辦理；是縱令訴願人主張潘○○已於 68 年間向章○○買受系爭不動產部分權利範圍乙節屬實，本件系爭不動產權利變更及移轉登記等狀況仍應就系爭不動產本身之移轉登記資料據以判斷，是原處分機關辦理 647 建號建物移轉登記時，未依現行民法第 799 條第 5 項規定隨同移轉系爭不動產權利範圍，經核尚無違反 68 年間之土地登記規則及相關法令規定，訴願主張，不足採據。準此，原處分機關考量訴願人權益，依上開規定，以前揭補正通知書通知訴願人代理人依行為時土地登記規則第 56 條規定依限補正上開文件，於法即無不合。訴願主張各節，顯有誤解，不足採據。從而，本件原處分機關以訴願人逾期未補正，駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中華民國 99 年 10 月 21 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 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）