

訴 願 人 許○○

訴 願 代 理 人 徐○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 100 年 4 月 1 日 100 萬華字第 033660 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委由代理人徐○○檢具提存書、郵局存證信函等影本，於民國（下同）100 年 3 月 8 日以原處分機關收件萬華字第 033660 號土地登記申請書，向原處分機關申請就本市萬華區福興段 4 小段 264、265 及 257 地號土地（將出賣人原有權利範圍各為公同共有 4/1000、公同共有 4/10 及公同共有 4/10，申請買受權利範圍各為公同共有 2/1000、公同共有 2/10 及 2/10

，
下稱系爭土地）及其上同小段 1764 及 1765 建號建物（門牌號：本市萬華區峨眉街○○號及○○號地下；權利範圍均為公同共有 1/1，下稱系爭建物）辦理所有權移轉登記。經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 100 年 3 月 16 日 100 萬華字 033660 號補正通知書載明：「……三、補

正事項：一、 本案請於申請書備註欄記明『依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。』（土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點）二、本案涉及對價或補償者，請於申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』（土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點）三、本案係共有土地，應檢附出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣並蓋章。（土地登記規則第 97 條）四、區分所有建物之專有部分應與其基地應有部分併同移轉，本案義務人所有建物已全部移轉，基地持分未併同全部移轉。（公寓大廈管理條（例）第 4 條第 2 項、內政部 87.10.13 台內地字第 8796600 號函）五、依土地法第 34 條之 1 規定，部分共有人就共有土地或建築改良物為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應就共有物之全部為之。（民法第 829 條、830 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 1 點、土地登記規則第 56 條）六、本案標的之所有權人間為公同共有關係，若僅移轉部分持分者，請依民法第 828 至 830 條規定辦理。七、案附土地增值稅免稅證明文件所載立契日與契約書立約日、及申請書之原因發生日期不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）八、

民國 99 年地價稅已開徵，案付（附）地價稅請至稅捐機關查明是否欠繳地價稅。（土地稅法第五十一條、土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點第四、（三）點）九、本案詹○○、詹○○、詹○○、詹○○、詹○○、詹賴○○、詹○○、詹○○、詹○○、詹○○所有不動產欠繳遺產稅、書狀費 400 元，請連件辦理換狀。（土地法 67 條、土地登記規則第 56 條）十、本案詹○○、詹○○所有不動產欠繳書狀費 400 元，請繳清後辦理。（土地法 67 條、土地登記規則第 56 條）十一、本案原因發生日期迄今已逾 8 個月應繳納 8 倍罰鍰，若有不可歸責申請人事由期間請舉證，俾憑計徵罰鍰。（土地登記規則第 50 條）十二、本案義務人詹○○身分證已更換，請檢附最新換發之身分證影本憑辦。（土地登記規則第 56 條）」，通知訴願人之代理人徐○○於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人之代理人雖於 100 年 3 月 28 日就上開補正通知書所列補正事項第 7.8、9、10、12 點予以補正，惟就補正通知書所列補正事項第 1、2、3、4、5、6、11 點則逾期未補正，原處分機關爰審認訴願人未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 100 年 4 月 1 日 100 萬華字第 033660 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 100 年 5 月 4 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 10 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人提起訴願日期為 100 年 5 月 4 日，距系爭駁回通知書之發文日期（100 年 4 月 1

日）雖已逾 30 日，惟原處分機關所檢附郵寄系爭駁回通知書之掛號郵件回執影本，僅蓋有訴願代理人地址之大樓管理委員會收發章，並無管理員於其上簽名或蓋章受，是該駁回通知書送達不合法，惟訴願人既已對系爭駁回通知書提起訴願，參照臺北高等行政法院 92 年度訴字第 05444 號判決意旨，其瑕疵視為已補正，然無法得悉訴願人實際收受之日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按土地法 34 條之 1 規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公同共有準用之。……。」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。」

民法第 828 條第 3 項規定：「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」

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。」

土地登記規則第 57 條第 1 項規定：「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。」第 97 條第 1 項規定：「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」

土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定：「依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應就共有物之全部為之。」第 2 點規定：「共有物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，得依本法條規定辦理。」第 9 點規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：（一）本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄記明『依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。』……（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」第 11 點第 1 款規定：「本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：（一）部分共有人依本條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程式上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。」

內政部 85 年 2 月 5 日台（85）內地字第 8578394 號函釋：「主旨：關於公寓大廈管理條例

第 4 條第 2 項規定，登記機關於受理登記案件時，應如何配合執行乙案，請依說明二會商結論辦理。說明……二……有關『公寓大廈管理條例』第 4 條第 2 項規定登記機關如何配合執行乙案，請依左列原則為之……（三）、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部

分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」

三、本件訴願理由略以：

（一）訴願人於 99 年 1 月 19 日與系爭土地及建物所有權人詹○○等 10 人簽訂買賣契約，系爭

土地及建物係出賣人詹○○等 10 人與案外人詹○○、詹○○等 2 人共同共有，因詹○○等 10 人依民法繼承規定之應繼分已超過三分之二，並已將詹○○等 2 人所應分得價金提存法院，自得依土地法第 34 條之 1 規定處分系爭共有物。

（二）本件出賣人所有之基地持分顯逾建物樓地板面積之比例，因當初辦理登記時，公寓大廈管理條例尚未施行，故有部分基地持分未登記為其他建物區分所有權人所有，此為原先法令不足所致，申請人以經計算之合理基地持分申請移轉登記，應不違公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規範目的。

（三）土地法第 34 條之 1 第 5 項已明定得準用於共同共有，故部分共有人得以應有部分超過三分之二比例處分全部不動產，不受民法規定應得公同共有人全體同意之限制。

四、查訴願人委由代理人徐○○於 100 年 3 月 8 日以原處分機關收件萬華字第 033660 號土地登

記申請書，向原處分機關申請就系爭土地（權利範圍各為公同共有 2/1000、公同共有 2/10 及 2/10）及系爭建物（門牌號：本市萬華區峨眉街○○號及○○號地下；權利範圍均為公同共有 1/1）辦理所有權移轉登記，案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 100 年 3 月 16 日 100 萬華字 033660 號補正通知書通知訴願人之代理人徐

○○

依限補正；嗣其雖於 100 年 3 月 28 日就上開補正通知書所列補正事項第 7、8、9、10、12 點予以補正，惟就其餘補正事項則逾期未補正，原處分機關爰審認訴願人未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 100 年 4 月 1 日 100

萬

華字第 033660 號駁回通知書駁回訴願人之申請，自屬有據。

五、至訴願人主張因出賣人詹○○等 10 人依民法繼承規定之應繼分已超過三分之二，並已將未會同之其他公同共有人所應分得價金提存法院，故得依土地法第 34 條之 1 規定處分系爭共有物，不受民法規定應得全體公同共有人同意之限制云云。按不動產之應有部分如屬公同共有者，其讓與得依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項之規定。卷查本件所有

權

移轉登記案，系爭土地權利範圍內之應有部分及系爭建物既為出賣人詹○○等 12 人公同共有，其等自得依上開規定讓與公同共有之土地與建物；惟依土地法第三十四條之一執

行要點第 1 點規定，部分共有人就共有土地或建築改良物為處分，應就共有物之全部為之。本件所有權移轉登記案之義務人（即出賣人）為部分共有人，依上開規定，自應就共有物全部為處分，然本件登記義務人並未就系爭土地全部為移轉登記，與上開規定不符，自應回歸適用民法第 828 條第 3 項規定，應得全體公同共有人之同意，始得為之。又本件訴願人於申請上開所有權移轉登記之際，並未依土地登記規則第 97 條及土地法第三十四條之一執行要點第 9 點等規定，於前揭土地登記申請書備註欄，記明如事實欄所述文字，其申請登記之程式即不符規定。另依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，復查本件所有權移轉登記案義務人所有上開建物已全部移轉，惟就上開公同共有土地權利範圍內之應有部分則未併同全數移轉，尚殘有權利範圍各為公同共有 2/1000、公同共有 2/10 及公同共有 2/10，顯與前揭公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項

規

定不符，按公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日公布施行，而本件所有權移轉登記案係訴願人委由代理人徐○○於 100 年 3 月 8 日向原處分機關提出申請，其申請移轉登記之行為既在該條例施行之後，其移轉登記之行為即應受該條例之規範。是訴願人主張其以經計算之合理基地持分申請移轉登記，應不違反公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規範目的乙節，自不足採據。從而，本件原處分機關以訴願人逾期未照補正事項完全補正，駁回訴願人所有權移轉登記之申請，揆諸首揭規定，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 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 覃 正 祥

委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 7 月 15 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）