

臺北市政府 100.12.15. 府訴字第 10009159700 號訴願決定書

訴 願 人 許○○

訴 願 代 理 人 詹○○ 律師

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 10 月 5 日 100 萬華字 130160 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、臺灣臺北地方法院民國（下同）100 年 3 月 25 日 99 年度重訴字第 479 號民事判決及臺灣臺北地方法院民事判決確定證明書等影本，於 100 年 9 月 8 日以原處分機關收件萬華字第 13016 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（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 9 月 19 日 100 萬華字 130160 號補

正通知書載明：「……三、補正事項：一、本案同時檢附買賣移轉契約書及法院判決書辦理登記，究當事人主張本案登記原因為買賣移轉或判決移轉，請釐清。（土地法第 56 條）二、本案若主張依土地法第 34 條之 1 移轉，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。』，並請於申請書備註欄切結確依土地法第 34 條之 1 第 3 項規定辦理。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點）三、民國 100 年房屋稅已

開徵，本案房屋如查無欠稅費，檢附之契稅繳（免）納證明書應由稽徵機關加蓋『截至 0 年 0 月 0 日止無欠繳房屋稅』戳記及『主辦人職名章』後憑辦。（房屋稅條例第 23 條第 1 項、內政部 90 年 8 月 7 日臺內中地字第 9011883 號令）四、本案原因發生日期迄今已逾 14 個月應

繳納 14 倍罰鍰，因本案另有民事訴訟，請檢附向地方法院遞送訴狀之收文日期等相關文件，俾憑計徵罰鍰。（土地登記規則第 50 條）五、申請書附繳證件欄漏未填寫，請補正。（土地

登記規則第 56 條) 六、本案若主張為判決移轉者，檢附之土地增值稅繳款書、契稅繳款書等請持至核發機關修改原因。(土地登記規則第 56 條) 七、本案臺北市政府前以 100 年 7 月 15 日府訴字第 10009072400 號訴願決定書駁回臺端之訴願，訴願決定書業已針對下述 3 項爭點說明，請依訴願決定書內容補正之：(一) 依土地法第 34 條之 1 執行要點規定，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，惟本案未就公司共有土地之全部處分，尚殘有部分持分。(民法第 828 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) (二) 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，而基地持分未併同全部移轉，與法未合。〔公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、內政部 87.10.13 臺內地字第 8796600 號函〕(三) 本案標的之所有權人間為公司共有關係，若僅移轉部分持分者，請依民法第 828 條之規定辦理。」通知訴願人之代理人徐○○於接到通知之日起 15 日內補正，惟其逾期未補正，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 100 年 10 月 5 日 100 萬華字 130160 號駁回通知書駁回訴願人之申請，駁

回通知書並由訴願人之代理人徐○○於同日簽章收受。訴願人不服，於 100 年 10 月 31 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 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，於公司共有準用之……。」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：「公司共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公司共有人全體之同意。」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 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者。」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。」

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。」

內政部 85 年 2 月 5 日臺（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。」

85 年 7 月 13 日臺（85）內地字第 8506813 號函釋：「……按公寓大廈管理條例於民國 84 年 6 月 28 日公布施行，其第 4 條第 2 項明定：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分離而為移轉……基於公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，並未訂有過渡條款，且強制執行法上之拍賣，為民法買賣之一種，是以有關區分所有建物與其基地所有權屬同一人所有，而所有權人僅以建物或基地設定抵押權，並於該條例施行後始行拍定者，拍定人持憑法院核發之建物或基地權利移轉證明書，申辦所有權移轉登記，似仍應受前揭條例規定之限制……。」

87 年 10 月 13 日臺（87）內地字第 8796600 號函釋：「……按『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

。』為公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所明定。又參照本部 85 年 2 月 5 日臺（85）內地字第 8578394 號函釋意旨，如已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉時應受上開條例規定之限制，是以，上開條例規定係屬強制禁止規定……本案系爭建物及其基地原係屬同一權利人所有，雖於民國 83 年 1 月 7 日判決確定應將其建物移轉二分之一持分予申請人，惟申請人怠至 86 年

12

月 24 日始持憑該判決申辦建物所有權移轉登記，因該法院判決係屬給付判決尚非形成判決，且參照上開最高法院 67 年臺上字第 3581 號判例意旨，該判決確定之日期雖發生於公寓大廈管理條例施行前，惟其既於該條例施行後始申辦移轉登記，該移轉登記之行為仍應有上開條例規定之適用。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）本案申請移轉之建物為 10 層之大樓，每層面積相同，故每一樓層對基地之持分比例為十分之一，本件申請移轉樓層共 2 層，故依十分之二比例移轉基地之持分；義務人等所有之基地持分比例為十分之四，其中包含同棟大樓二樓及三樓之基地持分，為保障同棟二、三樓建物所有權人之權利，應將義務人名下剩餘之土地持分移轉登記為二、三樓建物所有權人，而非全數隨本件建物移轉，始符合公寓大廈管理條例之精神。
- （二）依公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，係為避免房地所有權分離，所謂基地所有權應指與建物比例相當之應有部分，而非同一區分所有權人名下之全部持分，原行政機關未以符合比例之方式解釋法律文意，反而任意擴張，用法顯有不當。
- （三）原處分機關引用土地法第 34 條之 1 規定，認為依該規定處分土地時，應處分土地之全部而非部分，然此一見解並非可完全適用於所有個案，本件應為例外之情形。原處分機關補正及駁回之理由實與法律及一般交易實務相違。

三、查訴願人委由代理人徐○○於 100 年 9 月 8 日以原處分機關收件萬華字第 13016 號土地登記申請書，向原處分機關申請就系爭土地及系爭建物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 9 月 19 日 100 萬華字 130160 號補

正通知書通知訴願人之代理人徐○○依限補正，惟其逾期未補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分違背公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項及土地法第 34 條之 1 規定之立法意旨等節。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 9 月 8 日向原處分機關提出申請，依前揭內政部 87 年 10 月 13 日臺（87）內地字第 8796600 號函釋意旨，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。復按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，經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。退而言之，姑不論本案訴願人之主張實體上有無理由，其既未依原處分機關前揭補正通知書所載補正事項第 1 點就本案登記原因究為買賣移轉抑或為判決移轉予以釐清後，並依補正事項第 2 點或第 6 點等事項補正，則原處分機關審認訴願人逾期未補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關駁回訴願人所有權移轉登記之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、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	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	傅	玲	靜

中華民國 100 年 12 月 15 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文請假

副主任委員 王曼萍代行

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。

（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）