

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

訴願人因土地登記事件，不服臺北市大安地政事務所民國 104 年 2 月 16 日北市大地登字第 1043

0223300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」
行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」
- 二、訴願人與案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人共同繼承取得本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地（權利範圍各為 20 分之 1，下稱系爭土地）及該系爭土地上同小段○○、○○建號建物（權利範圍各為 5 分之 1，下稱系爭建物）之所有權。案外人○○○等人於民國（下同）103 年 11 月 5 日委任案外人○○○檢附土地登記申請書、共有土地、建築改良物所有權分割契約書等文件，向本市大安地政事務所（下稱大安地政所）以 103 年大安字第 226480 號及第 226490 號土地登記申請案，申請就系爭土地及系爭建物為共有物分割登記，大安地政所審認該 2 申請案因系爭建物坐落基地之系爭土地分割方式違反公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，尚有待補正事項，乃以 103 年 11 月 6 日安登補字第 001573 號補正通知書載明：「……三、補正事項：……3. 第 226480 號登記案立約人○○○尚有○○地號土地未與 xxx 建號建物併同辦理共有物分割登記，與公寓大廈管理條例規定不合，請補正。（公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）4. 第 226480 號登記案立約人○○○尚有○○、○○地號土地未與 xxx 建號建物併同辦理共有物分割登記，與公寓大廈管理條例規定不合，請補正。（公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）……6. 第 226490 號登記案立約人○○○尚有○○○地號土地未與 xxx 建號建物併同

辦理共有物分割登記，與公寓大廈管理條例規定不合，請補正。（公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）7 第 226490 號登記案立約人○○○尚有○○、○○地號土地未與 xxx 建號建物

併同辦理共有物分割登記，與公寓大廈管理條例規定不合，請補正。（公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）」通知案外人○○○等 4 人於接到通知之日起 15 日內補正。經案外人○

○○等 4 人之代理人○○○於 103 年 11 月 7 日領回該補正通知書，並於 103 年 11 月 11 日向

大安地政所補正刪除前開 2 申請案所附共有土地所有權分割契約書土地標示欄申請標的後，大安地政所審認前開 2 申請案於補正後已符合規定，於 103 年 11 月 12 日辦竣系爭建物所有權分割登記。

三、惟訴願人對於大安地政所認定案外人○○○等 4 人前開 2 申請案中就系爭土地及系爭建物同時為所有權分割之申請不符公寓大廈管理條例規定之判斷有所不服，以 104 年 1 月 28 日陳情書經立法委員○○○向大安地政所提出陳情，經大安地政所以 104 年 2 月 16 日北市大地登字第 10430223300 號函復略以：「主旨：有關 臺端為○○○君等 4 人陳情本所 103 年大安字第 226480、226490 號登記案就本市○○○路○○段○○巷○○號（xxx 建號）及○○號（xxx 建號）建物及其基地申辦共有物分割一案.....說明：.....二、按『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。』、『區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。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』、『.....又有關公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所稱之【基地】意義乙節，按本條例第 4 條第 2 項所稱之【基地】，即為建築法第 11 條第 1 項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。』、『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。.....應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，.....』、分別為民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、內政部 89 年 8 月 28 日台（89）內中地字第 8979863 號函及建築

法第 11 條所明定.....三、查○○○君、○○○君、○○○君及○○○君等 4 人原持有○○段○○小段○○、○○、○○地號等土地，權利範圍各 20 分之 1 及同段 xxx 建號（門牌：○○○路○○段○○巷○○號）、xxx 建號（門牌：○○○路○○段○○巷○○號）等建物，權利範圍各 5 分之 1，於 103 年 11 月 5 日以本所 103 年大安字第 226480、226490

號申請共有物分割登記，xxx 建號建物分割後○○○持有 5 分之 2、xxx 建號建物○○○

持有 5 分之 2，同段○○地號土地分割後○○○持有 10 分之 1；○○、○○地號土地分割後○○○持有 10 分之 1。四、另查，○○、○○建號建物領有使用執照（60 使字第 xxxx 號），所載之建築基地為○○段○○、○○地號（重測後：○○段○○小段○○、○○地號），其中○○地號於民國 87 年 11 月 4 日逕為分割出○○地號，故○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地均係旨揭建物之建築基地。依上開規定，『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。』，申請人申請上開土地分割方式因違反法律之強制規定，本所礙難據以辦理.....。」訴願人不服該函，於 104 年 4 月 23 日向本府提起訴願，4 月 30 日補正

訴

願程式，5 月 14 日補充訴願理由，並據大安地政所檢卷答辯。

四、查大安地政所 104 年 2 月 16 日北市大地登字第 10430223300 號函，僅係該所就訴願人陳情

事項所為之答復，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

五、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍
委員 紀 聰 吉
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 7 月 23 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）