

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因持分分割登記事件，不服原處分機關民國 104 年 6 月 12 日中登駁字第 000125 號及 104

年 6 月 16 日中登駁字第 000130 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○有限公司（建物起造人）委由代理人○○○檢具建物測量成果圖、使用執照影本、基地分配表、切結書等資料，於民國（下同）94 年 8 月 4 日以原處分機關收件中山字第 xxxxxx 號、第 xxxxxx 號及第 xxxxxx 號土地登記申請書，就建物門牌本市中山區○○街○○巷○○號等及其對應之基地（本市中山區○○段○○小段○○地號）向原處分機關申辦建物所有權第一次登記，經公告 15 日期滿無人異議後，原處分機關並於 94 年 8 月 29 日辦竣登記；嗣該公司於 94 年 9 月買賣移轉該區分所有建物之專有部分，即本市中山區○○段○○小段 xxxx 建號（下稱 xxxx 建號）建物（門牌：本市中山區○○街○○巷○○號）及其對應之基地（本市中山區○○段○○小段○○地號）持分於訴願人。

二、嗣訴願人檢具土地所有權狀及建物所有權狀正本分別於 104 年 5 月 26 日及 5 月 28 日以原處

分機關收件中山字第 xxxxxx 號及第 xxxxxx 號土地登記申請書，向原處分機關申請就其所
有上開 xxxx 建號建物暨其共有部分本市中山區○○段○○小段 xxxx 建號（下稱 xxxx 建號）
內車位編號第 11 號之停車位（下稱系爭停車位）及其對應之基地持分給予分別繕狀；

案經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃分別以 104 年 5 月 27 日中登補字 000892

號

及 104 年 5 月 29 日中登補字 000918 號補正通知書載明：「……三、補正事項 本案

xxxx

建號建物之共有部分 xxxx 建號建物非屬區分所有建物之專有部分，其應分擔之基地權利
應有部分，不得分別發給權利書狀，請釐清。（土地登記規則第 66 條）」「……三、
補正事項 按土地登記規則第 66 條第 3 項規定，同一區分所有權人於同一區分所有建物有
數『專有部分』時，始得就各專有部分對應之基地持分，申請土地分開繕狀；查申請人
僅有主建物 xxxx 建號 1 棟而無其他專有部分，尚不得依前開規定辦理持分分割；另查申

請人未有登記清冊所載之 xxxx 建號建物持分，且編號 11 號停車位已登載於主建物 xxxx 建號所配公設範圍內.....是本案申請事項尚無從登記。（土地登記規則 56、66、81 條）

」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，上開補正通知書由訴願人於 104 年 5 月 27

日

及 6 月 1 日領回。惟訴願人就上開中山字第 105800 號登記案（即 104 年 5 月 27 日中登補字 00

0892 號補正通知書）未依限補正，而於 104 年 6 月 1 日就前揭中山字第 107780 號登記案（

即 104 年 5 月 29 日中登補字 000918 號補正通知書）檢送預售屋停車位買賣契約書範本及
94

年使字第 xxxx 號使用執照存根予原處分機關，案經原處分機關審認上開補正資料與本案登記並無關連，且本案無從依土地登記規則第 66 條規定辦理土地持分分割登記，乃於補正期間屆滿後，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 104 年 6 月 12 日中登駁字第 00

0125 號及 104 年 6 月 16 日中登駁字第 000130 號駁回通知書駁回訴願人之申請。上開 2 駁
回

通知書分別於 104 年 6 月 16 日及 18 日送達，訴願人不服，於 104 年 7 月 6 日向本府提起訴願

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按公寓大廈管理條例第 3 條規定：「本條例用辭定義如下：.....三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」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 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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：.....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.....。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：.....四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 66 條第 3 項規定：「同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，

得依申請人之申請分別發給權利書狀。」第 81 條規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。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。」

登記原因標準用語

登	意	土	建	土地	土地	備
記		地	物	建物	建物	
原		標	標	所有	他項	
因	義	示	示	權部	權利	
		部	部		部	註
持分		同一所有權人於同一土地上有數個區分所有建物				
分割		，就其應分擔之基地權利應有部分，申辦持分分		~	~	
		割，分別發給權利書狀所為之登記。				

內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函釋：「……一、按有關竣工圖所示屬非法

定之停車空間，並符合『土地登記規則』第 76 條規定者，得由申請人於申辦登記時選擇依現行登記方式，或依左列方式辦理建物所有權第一次登記：（一）單獨編列建號以主建物方式登記……。」

二、本件訴願理由略以：系爭停車位為自設停車位，擁有獨立土地所有權狀，原處分機關依法就得分別繕狀；系爭建物編號 1 至 7 號為法定停車位及編號 8 至 10 號之自設停車位皆有

獨立建物權狀，訴願人編號 11 號之自設停車位，卻無獨立建物所有權狀，原處分機關應比照臺北市政府地政局 86 年 1 月 14 日北市地一字第 85140827 號函及內政部 85 年 2 月 27 日台

內地字第 8573716 號函規定辦理。

三、查訴願人於 104 年 5 月 26 日及 5 月 28 日以原處分機關收件中山字第 XXXXXX 號及第 XXXXXX 號

土地登記申請書，向原處分機關申請就其所有本市中山區○○段○○小段 XXXX 建號建物暨系爭停車位及其對應之基地持分給予分別繕狀，案經原處分機關審查尚有如事實欄所

載應補正事項，乃以 104 年 5 月 27 日及 29 日中登補字 000892 號及 000918 號補正通知書通知

訴願人依限補正；上開補正通知書由訴願人於 104 年 5 月 27 日及 6 月 1 日領回，惟訴願人逾

期未補正或未依補正事項完全補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭停車位為自設停車位，擁有獨立土地所有權狀，原處分機關依法就得分別繕狀云云。按「同一所有權人於同一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。」「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。」分別為土地登記規則第 66 條第 3 項及第 81 條第 2 項所明定。經查本案依卷附 94 年使字第 xxx 號使用執照之竣工

圖

影本所載，系爭建物之全部停車位均標示為共有部分，並約定供特定區分所有權人使用，此觀卷附共用（有）部分 xxxx 建號範圍內之停車位編號 1 至 10 號約定由 xxxx 建號建

物

專用、編號 11 號約定由 xxxx 建號建物專用自明。查系爭停車位既屬區分所有建物之共有部分，則依上開土地登記規則第 81 條第 2 項規定，原處分機關就該區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部，不另發給所有權狀，於法並無違誤。又查訴願人於同一區分所有建物上僅有一專有部分，則依同規則第 66 條第 3 項規定，自無從辦理持分分割登記。是訴願主張系爭停車位為自設停車位，原處分機關依法就得分別繕狀，容有誤會。

五、另訴願人主張系爭建物編號 1 至 7 號為法定停車位及編號 8 至 10 號之自設停車位皆有獨立

建物權狀，訴願人編號 11 號之自設停車位，卻無獨立建物所有權狀，原處分機關應比照臺北市政府地政局 86 年 1 月 14 日北市地一字第 85140827 號函及內政部 85 年 2 月 27 日台

內地

字第 8573716 號函規定辦理一節。查本案業如前述，依 94 年使字第 xxx 號使用執照之竣工圖所載，系爭建物之全部停車位均標示為共有部分，並建立標示部於 xxxx 建號之範圍內，並未另繕發獨立權狀，有卷附 xxxx 建號建物謄本影本附卷可稽；另據原處分機關答辯書陳明略以：「……理由……三、……（三）……訴願人所稱之其他車位與系爭車位均登記於共有部分 xxxx 建號之範圍內，其性質並無不同，亦無繕發獨立權狀，惟起造人分配系爭車位由主建物 xxxx 建號專用而其他車位由主建物 xxxx 建號專用，又主建物 xxxx 建號……係屬一獨立主建物（門牌：○○街○○巷○○號，建物主要用途：

商業用），其產權由訴外人○君等 8 人共有，故登記機關繕發該『主建物』之權狀而非各別車位權狀，訴願人誤認主建物 XXXX 建號之權狀即為（為）車位獨立權狀，實屬對登記資料之誤解.....。」復查本府地政局 86 年 1 月 14 日北市地一字第 85140827 號函附

會

議紀錄及內政部 85 年 2 月 27 日台內地字第 8573716 號函釋意旨，依原處分機關答辯陳明，乃規範「起造人如何辦理建物第一次登記」及「使用執照圖說倘若於建物登記完畢後再經建築管理機關加註車位編號時，登記機關如何處理」，核與本案持分分割登記無涉。是本案原處分機關既未就系爭建物全部停車位繕發獨立權狀，訴願人就此主張，容有誤會。從而，原處分機關所為處分，依前開規定，並無不合，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 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 9 月 24 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）