

臺北市政府 105.10.03. 府訴二字第 10509139600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人等 2 人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 105 年 6 月 3 日中登駁字第 000104 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 2 人委託代理人○○○於民國（下同）105 年 3 月 28 日以原處分機關收件內湖字第 04

7030 號登記申請書，向原處分機關申辦贈與所有權移轉登記（下稱系爭申請案），由訴願人○○○移轉其所有之本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：10,000 分之 567）及其上同段同小段 xxxx 建號建物（門牌：○○路○○段○○號○○樓，與前揭申請移轉之土地合稱系爭標的）之所有權予訴願人○○○。案經原處分機關審認系爭申請案因系爭標的基地計有同段同小段○○、○○、○○、○○、○○及○○等 6 筆地號土地，訴願人○○○為同段同小段○○及○○（權利範圍：10,000 分之 4,642）等 2 筆地號土地所有人，惟系爭申請案僅申請移轉其○○地號土地持分，尚有○○地號土地未併同申辦，其移轉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 105 年 3 月 30 日中登補字第 000411 號補

正通知書載明：「……三、補正事項 第 2/3 件：本案○○地號土地為 xxxx 建號建物之建築基地（使用執照號碼：76 年使字第 xxxx 號），未併同辦理移轉，尚有違公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，請補正。（公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項）……」通知訴願人於接到通

知之日起 15 日內補正，上開補正通知書於 105 年 5 月 10 日送達。惟訴願人等 2 人未依限補正，

原處分機關爰以 105 年 6 月 3 日中登駁字第 000104 號駁回通知書駁回系爭申請案，該駁回通知

書於 105 年 6 月 7 日送達。訴願人不服，於 105 年 7 月 1 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月

7 日補正訴願程式，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。……。」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。」

民法第 799 條第 4 項及第 5 項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」

「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。」

土地法第 37 條第 2 項規定：「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。」

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 15 日內補正：……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。……。」

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。」

內政部 85 年 2 月 5 日臺內地字第 8578394 號函釋：「……有關『公寓大廈管理條例』

第

四條第二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。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關要求訴願人○○○所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地應與系爭標的併同移轉一事，有違公寓大廈管理條例立法宗旨，依該條例第 4 條第 2 項規定應併同移轉部分是指應有部分，非所有權人持有持分應全部併同移轉；訴願人○○○現有○○地號土地之權利範圍為 10,000 分之 4,642，由其持分可知該筆土地坐落建物有其他所有權人於公寓大廈管理條例立法前未對價取得該筆土地之應有部分，此未違規定；依法應以本案另一筆土地移轉持分為移轉建物應有部分土地持分，因該筆土地坐落建物其他所有權人皆有持有，或以主建物之所有比例來認定，不能以訴願人○

○○未保留其他建物來認定該筆土地為此建物應有部分，有違公寓大廈管理條例立法宗旨。

三、查訴願人等 2 人於 105 年 3 月 28 日以原處分機關收件內湖字第 047030 號登記申請書，向原

處分機關申請就訴願人○○○所有系爭標的贈與所有權移轉登記予訴願人○○○，案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 105 年 3 月 30 日中登補字第 000411 號

補正通知書通知訴願人等 2 人依限補正；上開補正通知書於 105 年 5 月 10 日送達，惟訴願

人逾期未補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，有系爭申請案申請書、系爭標的所有權狀、76 使字 xxxx 號使用執照存根、105 年 3 月 30 日中登補字第 000411 號補正通知書及其郵務送達回執等影本在卷可憑，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張原處分機關要求訴願人○○○所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地應與系爭標的併同移轉一事，有違公寓大廈管理條例立法宗旨，依該條例第 4 條第 2 項規定應併同移轉部分是指應有部分，非所有權人持有持分應全部併同移轉；訴願人○○○現有○○地號土地之權利範圍為 10,000 分之 4,642，由其持分可知該筆土地坐落建物有其他所有權人於公寓大廈管理條例立法前未對價取得該筆土地之應有部分，此未違規定；依法應以本案另一筆土地移轉持分為移轉建物應有部分土地持分，因該筆土地坐落建物其他所有權人皆有持有，或以主建物之所有比例來認定，不能以訴願人○○○未保留其他建物來認定該筆土地為此建物應有部分，有違公寓大廈管理條例立法宗旨云云。按「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」「……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。」民法第 799 條第 4 項定有明文及內政部 85 年 2 月 5 日臺內地字第 8578394 號函著有釋示。查

系

爭標的建物雖興建於公寓大廈管理條例 84 年 6 月 28 日公布施行前，惟系爭申請案仍有該條例之適用，訴願人○○○所有之系爭標的建物坐落基地計有 63 及 111 等 2 筆地號土地，依前開法律規定及函釋意旨，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權之應有部分自須隨同全部移轉，不得僅就○○地號土地應有部分為移轉；訴願主張，不足採據。從而，本件經原處分機關通知補正，訴願人逾期未補正，則原處

分機關駁回其申請案，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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。

訴願審議委員會代理主任委員 林 淑 華（請假）  
委員 張 慕 貞（代理）  
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 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 10 月 3 日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華 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）