臺北市政府 110.05.20.　府訴二字第 1106081053 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○

原 處 分 機 關　臺北市松山地政事務所

訴願人因遺囑繼承登記事件，不服原處分機關民國 110 年 1 月 29 日信義字第 102840 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○○委由代理人○○○檢附繼承系統表、戶籍謄本、遺產稅免稅證明書等，於民國（下同）109 年 5 月 28 日以本市中山地政事務所（下稱中山地政） 109 年收件中松字第 029160 號土地登記申請書，為全體繼承人（即訴願人及案外人○○○、○○○及○○○）之利益，向中山地政跨所申請就被繼承人○○○（ 109 年 3 月 3 日死亡）所遺之本市信義區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 348/10000）及其上同區段同小段 xxxx、xxxx 、xxxx 建號建物（權利範圍分別為全部、全部、734/10,000）辦理公同共有之繼承登記，經中山地政於 109 年 6 月 2 日辦竣。嗣案外人○○○委由代理人○○○（下稱○君）檢附繼承系統表、認證書及代筆遺囑等，於 109 年 12 月 10 日以原處分機關 109 年收件信義字第 102840 號土地登記申請書，向原處分機關申請就本市信義區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 176/10000 ）及其上同區段同小段 xxxx 建號建物（權利範圍全部，建物門牌為本市信義區○○路○○巷○○號○○樓，與上開土地合稱系爭房地）遺囑繼承登記為其所有，經原處分機關以 110 年 1 月 29 日信義字第 102840 號辦竣登記（下稱原處分），並以 110 年 2 月 5 日北市松地登字第 1107002643 號函通知訴願人及案外人○○○、○○○。訴願人不服原處分，於 110 年 2 月 24 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 799 條第 4 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。」第 1138 條規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」第 1147 條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開

始。」第 1151 條規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」第 1165 條第 1 項規定：「被繼承人之遺囑，定有分割遺產之方法，或託他人代定者，從其所定。」第 1189 條規定：「遺囑應依左列方式之一為之：一、自書遺囑。二、公證遺囑。三、密封遺囑。四、代筆遺囑。五、口授遺囑。」

土地法第 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。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」第 6 條規定：「土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 119 條第 1 項規定：「申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理.....六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。」第 120 條規定：「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記.....。」

內政部 93 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0930016064 號函釋：「.....本案遺囑分割遺產，如符合一物一權之原則（即繼承人單獨取得被繼承人某一不動產之全部所有權而無共有之情形），得由部分繼承人持憑

被繼承人之遺囑，單獨就其取得之遺產部分申請繼承登記，而無須全體繼承人會同申請。」

96 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0960050274 號函釋：「.....按依民法第 1151 條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。又依同法第 1165 條第 1 項規定，被繼承人之遺囑，如定有分割遺產之方法者，應從其所定方法。是以，本案被繼承人所遺不動產，雖經部分繼承人辦妥公同共有繼承登記，該不動產仍為遺產，登記機關應得再受理繼承人持憑被繼承人之自書遺囑為遺囑繼承登記；登記機關於登記完畢後，應通知原登記為公同共有之繼承人，原核發之權利書狀則併同公告註銷。又倘繼承人間就遺囑有關之遺產事項有所爭執時，則應由當事人循司法途徑解決。」

101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016651362 號令釋：「民法物權編修正施行前登記之區分所有建物，其未經依土地登記規則第 83 條規定，於各專有部分建物登記簿之標示部其他登記事項欄註記其應配屬基地之權利種類及範圍者，專有部分或基地權利有分離出賣時，關於民法物權編施行法第 8 條之 5 規定優先購買權之認定事宜，按不同區分所有狀況，依后附表處理。

附表（略）

| 項次 | 2 |
|---|---|
| 專有部分應有部分 | 有 |
| 基地應有部分 | 有基地應有部分，但主張其應有部分不足 |
| 對專有部分對專有部分或基地持分有無優先購買權 | 基地持分出賣時，基地上建築物之專有部分所有人有基地應有部分不足者有優先購買權。但其須以能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後有經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足者為限，否則不得以其基地應有部分不足而主張對出賣之基地持分有優先購買權。 |
| 說明 | 按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項雖規定有區分所有建築物專有部分與其基地應有部分一體處分之規定，但條例中並無基地應有部分比例計算之規定，而民法雖於 98 年 1 月 23 日增訂第 799 條第 4 項就各專有部分之基地應有部分比例訂有原則性之規範，但其但書亦規定如另有約定者，從其約定。加以土地登記規則於 90 年 9 月 14 日始增訂第 83 條規範申請區分所有建物所有權第一次登記時，應同時註記各該專有部分之基地權利種類及範圍，故上開民法修正前，實務上登記機關尚無從全部得知區分所有人間有無協議基地權利範圍。故專有部分所有人主張其基地應有部分不足，擬依現行民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定優先承買基地應有部分時，除能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後 |

| | |
|---|---|
| | 經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件，可供核算有無基地應有部分不足外，因現行登記狀況均係當事人合意移轉取得者，宜視為當事人間已為約定並完成登記之結果，不得再以基地應有部分不足，主張對出賣之基地持分有優先購買權，亦即應視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」，而無上開民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定之適用。 |

」

104 年 6 月 18 日內授中辦地字第 1040421181 號函釋：「.....基於尊重被繼承人生前處分其財產之意思為民法遺產分割之基本核心原則，被繼承人以遺囑所為之遺產分割方法指定，於不違反關於特留分規定之範圍內，繼承人均應予尊重。准此，本案被繼承人既已於生前訂立遺囑，就本案所遺不動產指定分割方式，基於尊重被繼承人生前處分其財產之意思，於其死亡，該遺囑生效時，繼承人應尊重遺囑所定分割方法並辦理繼承登記。」

臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理要點第 2 點規定：「各所受理人民申請案件涉及法令疑義需請示者，應依照本要點規定辦理。」第 6 點規定：「凡經研討會議作成結論者，應即依該會議紀錄結論辦理。」

二、本件訴願理由略以：遺囑並未載明本市信義區○○段○○小段○○地號土地各繼承人之持分比例，經本市信義區調解委員會進行調解未達成共識，原處分機關在沒有遺囑執行人及其餘繼承人未受通知下核准案外人○○○分割系爭房地，請撤銷○○○於 110 年 1 月 29 日辦竣之繼承登記。

三、查案外人○○○委由代理人○君檢附繼承系統表、認證書及代筆遺囑等，於 109 年 12 月 10 日以原處分機關 109 年收件信義字第 102840 號土地登記申請書，向原處分機關申請辦理系爭房地遺囑繼承登記為其所有，經原處分機關於 110 年 1 月 29 日辦竣，有上開土地登記申請書、繼承系統表、認證書及代筆遺囑等資料影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張遺囑並未載明本市信義區○○段○○小段○○地號土地各繼承人之持分比例，經調解未達共識，原處分機關不應在沒有遺囑執行人及其餘繼承人未受通知下核准案外人○○○之繼承登記云云。

經查：

（一）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；民法第 799 條第 4 項已有明文。次按申請繼承登記，除提出土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款及第 3 款之文件外，並應提出下列文件：1、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。2、繼承人現在戶籍謄本。3、繼承系統表。4、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。5、繼承人如有拋棄繼承之文件。6、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件；繼承人為 2 人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中 1 人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記；為土地登記規則第 119 條第 1 項、第 120 條所明定。再按遺囑分割遺產，如符合一物一權之原則，得由部分繼承人持憑被繼承人之遺囑，單獨就其取得之遺產部分申請繼承登記，而無須全體繼承人會同申請；被繼承人所遺不動產，雖經部分繼承人辦妥公同共有繼承登記，登記機關應得再受理繼承人持憑被繼承人之自書遺囑為遺囑繼承登記，登記完畢後，應通知原登記為公同共有之繼承人，原核發之權利書狀則併同公告註銷；又倘繼承人間就遺囑有關之遺產事項有所爭執時，則應由當事人循司法途徑解決；被繼承人已以遺囑指定分割方式，繼承人應尊重遺囑所定分割方法並辦理繼承登記；另關於基地權利範圍部分，除能提出申辦建物所有權第一次登記或嗣後經全體區分所有人合意就建築物各專有部分應配屬之基地持分為分配之文件外，因現行登記狀況均係當事人合意移轉取得者，宜視為當事人間已為約定並完成登記之結果，亦即應視為民法第 799 條第 4 項但書規定之「另有約定」；有前揭內政部 93 年 11 月 19 日內授中辦地字第 0930016064 號、96 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0960050274 號函釋、101 年 8 月 8 日內授中辦地字第 1016651362 號令釋及 104 年 6 月 18 日內授中辦地字第 1040421181 號函釋意旨可參。末按本市各地政事務所受理人民申請案件涉及法令疑義需請示者，凡經研討會議作成結論，應即依該會議紀錄結論辦理；亦為臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理要點第 2 點及第 6 點所揭示。

（二）本件系爭房地前經案外人〇〇〇向中山地政申請辦理繼承登記為全體繼承人共計 4 人公同共有，並於 109 年 6 月 2 日辦竣登記在案。嗣案外人〇〇〇由代理人〇君檢附繼承系統表、認證書及遺囑等，於 109 年 12 月 10 日以原處分機關 109 年收件信義字第 102840 號土地登記申

請書，向原處分機關申請就系爭房地辦理遺囑繼承登記為其所有，原處分機關參照上開內政部函（令）釋意旨，自得受理案外人〇〇〇申請辦理系爭房地之遺囑繼承登記。復依本府地政局 110 年 1 月 25 日北市地登字第 1106002364 號函檢送該局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 110 年第 1 次會議紀錄陸、五、結論略以：「.....本案 xxxx 建號建物.....73 年間辦理建物所有權第一次登記時，業經全體起造人與基地所有權人合意分配各專有部分應分配之共有部分及基地權利範圍，建物所有權人已依取得之專有部分配屬基地權利範圍並登載於登記簿.....又查同棟 3 樓至 7 樓各層與本案 xxxx 建號（2 樓）面積相同之建物所配屬之基地權利範圍亦為 176/10000，與本案申請人之主張相同，故申請人主張按登記簿記載持分 176/10000 辦理遺囑繼承登記尚屬合理。 .....現行登記狀況均係當事人合意移轉取得者，宜視為當事人間已為約定並完成登記之結果，亦即應視為民法第 799 條第 4 項但書規定之『另有約定』，故本案得依申請人申請內容，即依 73 年間辦理建物所有權第一次登記時，登記簿所載專有部分所配屬之基地權利範圍辦理登記。」是原處分機關依上開會議結論而為原處分，於法尚無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函（令）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　袁　秀　慧（公出）
委員　張　慕　貞（代行）
委員　王　韻　茹
委員　王　曼　萍
委員　盛　子　龍
委員　洪　偉　勝
委員　范　秀　羽
委員　郭　介　恒

中華民國　110　年　5　月　20　日

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：臺北市士林區福國路 101 號）