

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因申請註記登記事件，不服原處分機關民國 111 年 12 月 20 日北市建地登字第 11170171421 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

- 一、訴願人於民國（下同）111 年 2 月 9 日委由代理人○○○檢附身分證影本、建物所有權狀等資料，以原處分機關收件大同字第 007000 號土地登記申請書，申請就其所有本市大同區○○段○○小段○○地號土地上 xxx 建號建物（門牌：臺北市大同區○○路○○號，權利範圍：全部，下稱 xxx 建號建物）、xxx 建號建物（門牌：臺北市大同區○○路○○、○○、○○號地下防空避難室，權利範圍：3443/10000，下稱系爭建物）等辦理對應共用部分即同區段同小段 xxx 建號建物（下稱公設 1）、xxx 建號建物（下稱公設 2）權利範圍註記登記（下稱系爭申請），訴願人主張 xxx 建號建物對應公設 1 權利範圍為 309/10000、公設 2 權利範圍為 523/10000；系爭建物其所有部分對應公設 1 權利範圍為 354/10000、公設 2 權利範圍為 561/10000。
- 二、案經原處分機關依登記系統查得 xxx 建號建物全部對應公設 1、公設 2 權利範圍尚未登記；而系爭建物為訴願人與其他共有人計 7 人所有，系爭建物全部對應公設 1 權利範圍已登記為 386/10000、對應公設 2 權利範圍已登記為 1629/10000，惟推論系爭建物全部對應公設 1、公設 2 權利範圍應更正為 1028/10000、1017/10000，乃以 111 年 3 月 2 日北市建地登字第 11170029711 號、第 11170029712 號及第 11170029713 號函（下合稱 111 年 3 月 2 日函）通知相關權利人於文到 10 日內表示意見或申辦更正登記，並以同年月日北市建地登字第 11170029714 號函通知訴願人系爭申請案尚待利害關係人等陳述意見。原處分機關嗣依上開審查情形，就系爭申請其中 xxx 建號建物對應公設 1、公設 2 權利範圍部分，於 111 年 3 月 31 日辦竣註記登記。

三、另處分機關因查得有部分 111 年 3 月 2 日函通知之對象已死亡，且原推論有誤，系爭建物全部對應公設 1、公設 2 權利範圍推論應更正為 932/10000、865/10000，遂再以 111 年 10 月 18 日北市建地登字第 11170138441 號、第 11170138442 號函（下合稱 111 年 10 月 18 日函）敘明上開情形通知相關權利人及訴願人等陳述意見或申辦更正登記。

四、嗣經原處分機關以 111 年 12 月 20 日北市建地登字第 11170171421 號函（下稱原處分）通知訴願人略以：「主旨：有關臺端申請本市大同區○○段○○小段 XXX 及 XXX 建號建物之共有部分註記登記一案……說明：……二、……嗣本所依上開登記案辦竣 XXX 建號之公設權利範圍註記……惟發現 XXX 建號之公設權利範圍錯誤如上開函所述……按土地法第 69 條規定……本案因相關第一次登記及買賣登記原案逾檔案保存年限皆已銷毀，故應更正之權利範圍未盡明確，如逕為更正則有違土地法第 69 條規定……三、次依內政部 72 年 8 月 5 日臺內地字第 171675 號函示……臺北市政府地政局 110 年 8 月 9 日北市地登字第 1106019148 號函檢送 110 年度第 3 季登記會報會議記錄提案 1 結論……倘臺端欲申請更正 XXX 建號之公設權利範圍，因該建物起造分配時為共有，故公設權利範圍應為全體共有人以其公設持分共同建立，爰請會同 XXX 建號之其他共有人申請更正登記，另依上開登記會報結論，併請釐清全棟區分所有建物應分擔之公設權利範圍。……」原處分於 111 年 12 月 22 日送達，訴願人不服，於 112 年 1 月 17 日向本府提起訴願，112 年 1 月 31 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查訴願人委由代理人向原處分機關提出系爭申請，經原處分機關以原處分函復略以：「……倘臺端欲申請更正 XXX 建號之公設權利範圍……請會同 XXX 建號之其他共有人申請更正登記……」應認原處分之內容就系爭申請其中申辦系爭建物其所有部分對應公設 1、公設 2 權利範圍註記登記部分，已有否准之意思表示，即含有駁回訴願人申請之法律效果，應認係行政處分，合先敘明。
- 二、按土地法第 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。」第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺

漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」

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 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 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 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。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」第 57 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及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。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。四、逾期末補正或未照補正事項完全補正。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……」

內政部 72 年 8 月 5 日臺內地字第 171675 號函釋：「……說明：一、區分所有建物之共同使用部分……另編建號單獨登記者，為簡化登記作業……該共同使用部分之登記簿，僅建立標示部，不再建立所有權部及他項權利部。惟為使各區分所有人對共同使用部分之持分權利能於登記簿上明確表示，於標示部後加列『區分所有建物共同使用部分附表』，載明各區分所有建物所有人取得之持分權利。……五、共同使用部分之登記簿用紙已建立所有權部及他項權利部，並已發給所有權狀者，應依下列方式處理：（一）已登記之共同使用部分，若有任一相關區分所有建物申請所有權移轉、設定或其他變更登記時，應先將該共同使用部分建號登記簿用紙所有權部及他項權利部截止記載，於其他事項欄註明依本部函字號截止記載字樣，並以紅線自左上角至右下

角劃除後，建立附表，附表內『區分所有建物建號欄』按次序編列，『權利範圍』欄按申請人所有之共同部分之權利範圍填入；其他各區分所有建物所有人之權利範圍，則俟各區分所有建物向地政機關申請移轉、設定或其他登記時，再一一填入。……」

84 年 12 月 19 日臺內地字第 8416029 號函釋：「主旨：為土地登記規則業於本（84）年 9 月 1 日施行，本部歷年有關函釋……或因其意旨已納入該規則，或因該規則已變更其釋示意旨，自該規則修正條文施行日起應不再適用……。」

臺北市政府地政局 110 年 8 月 9 日北市地登字第 1106019148 號函檢送 110 年度第 3 季登記會報會議記錄提案 1 結論：「……三、至專有部分已登載其共有部分之權利範圍者，事後部分共有人主張登記權利範圍有誤，如經查對人工登記簿，比對專有部分與共有部分所有權部截止記載前之所有權人，清查確認全棟各專有部分應分擔共有部分之權利範圍者，得予受理更正登記。……」

- 三、本件訴願理由略以：依訴願人持有之權狀，地下室亦為主建物，原分配之公設面積卻無故消失，原處分機關函覆原檔案逾年限銷毀，但訴願人持有之權狀可資證明；原處分機關發現錯誤後應及時改正，且已數度函他共有人表示意見在案，現卻要求訴願人會同他共有人申請，無異製造訴願人困擾。
- 四、本件訴願人於 111 年 2 月 9 日委由代理人○○○向原處分機關提出系爭申請，案經原處分機關審查後於 111 年 3 月 31 日就系爭申請其中 xxx 建號建物對應公設 1、公設 2 權利範圍部分辦竣註記登記；另關於系爭建物其所有部分對應公設 1、公設 2 權利範圍註記登記部分，以原處分否准所請。
- 五、惟按土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件；登記機關接收登記申請書時，應即收件；如有申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺、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、未依規定繳納登記規費者，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；經審查有不屬受理登記機關管轄、依法不應登記、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、逾期未補正或未照補正事項完全補正等情事之一者，則駁回登記之

申請；為土地登記規則第 34 條第 1 項、第 54 條第 1 項、第 56 條及第 57 條第 1 項所明定。查本件訴願人委由代理人於 111 年 2 月 9 日提出系爭申請，其中申辦系爭建物其所有部分對應公設 1、公設 2 權利範圍註記登記部分，經原處分機關以原處分否准所請，然上開申請究如何不符申請要件？係依土地登記規則第 57 條第 1 項所定何一事由否准所請？抑或有其他否准之法令依據？是否有應通知補正之情事？何以訴願人申辦「系爭建物其所有部分」對應公設 1、公設 2 權利範圍「註記登記」，原處分機關以原處分要求其會同其他共有人申辦「系爭建物全部」對應公設 1、公設 2 權利範圍「註記更正登記」？是否係認訴願人申請之登記標的、登記事由或登記原因有誤？如是，其理由為何？遍查全卷，原處分機關並無相關說明，因涉及原處分合法性之認定，容有釐清確認之必要。

六、次按更正登記，係以登記完畢後，發現登記有錯誤或遺漏為前提；土地法第 69 條定有明文。本件原處分既於說明二載明系爭建物相關第一次登記及買賣登記原案逾檔案保存年限皆已銷毀，故應更正之權利範圍未盡明確，如逕為更正登記則有違土地法第 69 條規定等，則本件原處分機關又如何能確認系爭建物全部對應公設 1、公設 2 權利範圍現登記資料有誤，而應辦理更正登記？原處分機關 111 年 10 月 18 日函記載其推論應更正權利範圍（932/10000、865/10000）所憑理由及證據資料為何？亦有再予查察確認之必要。復按內政部 72 年 8 月 5 日臺內地字第 171675 號函釋（下稱內政部 72 年 8 月 5 日函釋）業經該部以 84 年 12 月 19 日臺內地字第 8416029 號函停止適用，該函釋略以：「主旨：為土地登記規則業於本（84）年 9 月 1 日施行，本部歷年有關函釋……或因其意旨已納入該規則，或因該規則已變更其釋示意旨，自該規則修正條文施行日起應不再適用……」本件原處分說明三引用內政部 72 年 8 月 5 日函釋說明區分所有建物之共同使用部分，另編建號單獨登記者，如何於登記簿用紙辦理註記登記，惟系爭申請是否仍得依該函釋辦理？該函釋既經停止適用，申請人欲申辦是項註記登記時，受理登記機關應如何辦理？審查要件及依據為何？容有疑義；凡此等疑義均有進一步釐清確認之必要，且因事涉上開函釋之適用及登記實務通案性標準，為維護訴願人權益及原處分之正確性，應由原處分機關釐清相關事實並就本案疑義報請中央主管機關釋示後憑辦。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日

起 90 日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 李 建 良
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 3 月 28 日