

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因土地及建物所有權移轉登記事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

緣本市○○○路○○段○○巷○○號○○樓建物，坐落於本市大安區○○段○○小段○○地號土地，該層基地之應有部分為四分之一，系爭建物為訴願人與○○○分別共有，其應有部分各為五分之一、五分之四；基地之應有部分各為二十分之一、二十分之四。他共有人○○○於八十四年六月十四日將系爭房屋全部及其坐落基地之應有部分二十分之四出賣予○○○，並以書面通知他共有人即訴願人是否主張優先承買權，未獲回應，遂依土地法第三十四條之一第二項規定，將訴願人應得之對價向臺灣臺北地方法院提存所提存後，於八十四年七月三日以收件大安字第一八八八九號登記申請案檢附相關資料，向原處分機關申辦系爭建物所有權全部及其坐落基地所有權應有部分二十分之四移轉登記，經原處分機關審核准予辦理所有權移轉登記。嗣訴願人以上開所有權移轉登記違反公寓大廈管理條例第四條第二項規定，於八十七年七月三日向原處分機關請求塗銷該所有權移轉登記，經原處分機關以八十七年七月十三日北市大地一字第八七六〇七二一六〇〇號函復否准。訴願人不服，於八十七年七月二十一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地法第三十四條之一第一項、第二項、第三項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」「第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明....」

土地法第三十四條之一執行要點第八點規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依左列規定辦理：(一)本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄敘明依土地法第三十四條之一第一項、第二項、第三項規定辦理，如有不實，義務人願

負法律責任，登記機關無須審查其通知或公告之文件。至未能會同申請人之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名蓋章，亦無須檢附印鑑證明及委託書... (二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明及其印鑑證明，或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄註明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責』。無對價或補償者，應於契約書敘明事由，並註明『如有不實，共有人願負法律責任』後免於提出證明。至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。....」

公寓大廈管理條例第四條第二項規定：「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。」

土地登記規則第八條規定：「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。」第一百三十二條規定：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。」

- 二、本件訴願理由略謂：本案系爭房地雖於八十四年六月十四日訂立買賣契約，係於八十四年七月三日始向原處分機關申請登記收件，公寓大廈管理條例於八十四年六月二十八日公布施行，六月三十日生效，原處分機關於審查時未適用該條例第四條第二項規定駁回該申請案，竟准予系爭建物全部及其應有基地持分二十分之四所有權移轉登記，顯係違法行為。原處分機關應依土地登記規則第一百三十二條規定塗銷該所有權移轉登記。
- 三、卷查系爭建物為訴願人與○○○分別共有，其應有部分各為五分之一、五分之四；坐落基地應有部分各為二十分之一、二十分之四。他共有人○○○於八十四年六月十四日將系爭房屋全部及其坐落基地之應有部分二十分之四出賣予○○○，並以書面通知訴願人是否主張優先承買權，未獲回應，遂依土地法第三十四條之一第二項規定，將訴願人應得之對價向臺灣臺北地方法院提存所提存後，於八十四年七月三日以收件大安字第一八八八九號登記申請案檢附相關資料，向原處分機關申辦系爭建物所有權全部及其坐落基地所有權應有部分二十分之四移轉登記，經原處分機關審核准予辦理所有權移轉登記，此有土地及建物登記謄本、買賣契約書、提存書及申請書等影本附卷可稽。
- 四、再按公寓大廈管理條例第四條第二項規定意旨，係指公寓大廈之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。惟查本件系爭建物所有權全部移轉予第三人○○○，而其坐落基地之應有部分僅二十分之四移轉予第三人○○○，其中應有部分二十分之一並未隨同移轉，準此，系爭建物所有權與其坐落基地之應有部分因共有人○○○處分共有物致有分離移轉情事。訴願人訴稱系爭所有權移轉登記違反公寓大廈管理條例第四條第二項規定，係不應登記，因原處分機關之疏失致系爭建物及其坐落土地權利發生錯誤登記情事為由，依前揭土地登記規則第一百三十二條規定，向原處分機關申請塗銷該所有權移轉登記。而原處分機關以本件共有

人○○○係在公寓大廈管理條例第四條第二項規定公布施行前之八十四年六月十四日，訂立買賣契約出售系爭建物及其坐落土地之應有部分二十分之四，認為本件系爭所有權移轉登記申請案並無公寓大廈管理條例第四條第二項規定之適用。惟查公寓大廈管理條例係於八十四年六月二十八日奉總統令公布施行，按中央法規標準法第十三條規定，該條例應自八十四年六月三十日起生效，而他共有人○○○係於八十四年七月三日該條例生效後才申請該所有權移轉登記，則原處分機關於審查系爭建物及其坐落土地之應有部分所有權移轉登記時，認系爭建物及土地移轉立約日期為八十四年六月十四日，依法律不溯既往原則，無公寓大廈管理條例第四條第二項有關專有部分不得與其基地所有權之應有部分分離而為移轉之規定之適用，尚非無斟酌之餘地。從而原處分機關否准訴願人申請塗銷所有權移轉登記之處分，尚嫌率斷，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 二 月 十 七 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 公假
執行秘書 王曼萍 代行