

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因贈與登記事件，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
訴願駁回。

事 實

緣訴願人委託代理人○○○於八十七年七月二十三日以原處分機關收件松山字第一三〇三二、一三〇三三號登記申請書，向原處分機關申辦本市松山區○○段○○小段○○建號建物（門牌：○○路○○段○○號○○樓之○○）及信義區○○段○○小段○○建號建物（門牌：○○路○○段○○號○○樓）贈與所有權移轉登記。經查訴願人於上開建物之基地即○○段○○小段○○地號及○○段○○小段○○之○○地號土地尚有所有權，且受贈人等並無上開建物基地之所有權或地上權，原處分機關乃以違反公寓大廈管理條例第四條第二項規定為由，以八十七年七月二十四日補正通知書通知訴願人補正。因訴願人逾期未補正，原處分機關爰以八十七年八月十二日松山字第(30)一三〇三二—三三號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於八十七年九月十日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查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。」

土地登記規則第五十一條第一項第四款規定：「有左列各款情形之一者，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……者。」

內政部八十五年二月五日臺內地字第八五七八三九四號函釋：「……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：……(一)已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。(二)區分所有建物共用部分之應有部分如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項之限制。(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……」

二、本件訴願理由略以：

(一)公寓大廈管理條例係八十四年六月二十八日公布施行，訴願人贈與子女之房屋分別建於六十七年、五十幾年之建物，均在該條例公布之前存在之建物，依據法律不溯既往原則，該條例第四條第二項之規定對於本案並不適用。蓋八十四年六月二十八日公布施行公寓大廈管理條例之前，既存之公寓、大廈，本即存有房屋與土地分屬不同人所有之情形，其原因或因贈與、繼承、拍賣，或有使用借貸（租地建築）、地上權設定、地上權經撤銷，預售工地建商產權不清等事由所致，若均受該條例第四條第二項規定所規範，則房屋所有權人豈不永不能移轉房屋或設定負擔？土地應有部分所有人豈不永遠無法移轉應有部分所有權或設定負擔？

(二)公寓大廈管理條例第四條第二項規定與民法第七百六十五條、憲法第十五條規定相違，依據憲法第一百七十一條規定，該規定根本無效。

三、卷查訴願人於八十七年七月四日訂立贈與契約書，分別將本市松山區○○段○○小段○○建號建物（門牌：○○路○○段○○號○○樓之○○）贈與○○○、信義區○○段○○

○小段○○建號建物（門牌：○○○路○○段○○號○○樓）贈與○○○、○○○、○○○等三人。惟上開贈與契約並未將訴願人名下所有上開建物基地之應有部分隨同移轉予同一人，核與前揭公寓大廈管理條例第四條第二項規定及內政部函釋意旨不符，是以原處分機關通知訴願人補正，並無違誤。

四、復查訴願人主張系爭房屋為公寓大廈管理條例公布施行前已存在之建物，依法律不溯既往原則，該條例第四條第二項規定不適用於本案乙節，按公寓大廈管理條例並無排除適用於該條例施行前已存在建物之規定，且該條例旨在加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質（參該條例第一條），是以現有該條例第三條第一款規定所指之公寓大廈均應受該條例之規範。又本件訴願人贈與移轉系爭房屋予其子女，係在該條例施行後。是以，系爭建物之移轉適用該條例第四條第二項規定，自無違反法律不溯既往原則之問題；訴願人復稱依該條例第四條第二項規定，房屋與土地分屬不同人所有之情形，永不能移轉房屋或設定負擔乙節，按前揭函已就該條例第四條第二項規定之執行予以補充解釋，即已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人之情形，不受該條例第四條第二項之限制，是以現行實務，並無訴願人所指之問題。且公寓大廈管理條例為立法院通過，總統公布施行之法律，其有無抵觸憲法，亦非訴願程序得予審究。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，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，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

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）