臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭
113年度訴字第457號
114年8月21日辯論終結

原　　告　張明聰

訴訟代理人　高傳盛　律師
被　　告　臺北市大安地政事務所

代　表　人　洪于佩（主任）
訴訟代理人　蕭元亮　律師
參　加　人　張德和

朱琮典
陽鈺君

謝美玲

游任堂

陳俊賢

傅健順

上二人共同
訴訟代理人　蕭元亮　律師

上列當事人間所有權登記事件，原告不服臺北市政府中華民國113年2月27日府訴二字第1126085579號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、本件被告代表人原為林芳儀，訴訟進行中變更為洪于佩，茲據被告新任代表人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第451至452頁），核無不合，應予准許。

貳、參加人張德和、朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第385條第1項前段之規定，由兩造及參加人陳俊賢、傅健順聲請而為一造辯論判決。

乙、實體事項：

壹、事實概要：

一、民國（下同）70年11月13日○○市○○區○○段0○○0000○號建物（建物門牌：○○市○○○路000巷00號地下，原建號：72395，下稱2426建號）及同段2427建號建物（建物門牌：○○市○○○路000巷29、31、33、35號等公共設施，原建號：72396，下稱2427建號）完工，原告於71年3月23日完成2426建號及2427建號權利範圍各2389/10000之第一次登記，茲就原告上開建物權利範圍之嗣後移轉登記情形，說明如下：

（一）原告於71年8月20日出售2426建號及2427建號權利範圍各184/10000予訴外人李○彌，並於71年10月1日完成所有權移轉登記，原告主張於斯時仍持有2426建號及2427建號權利範圍2205/10000。

（二）103年6月11日原告將2426建號權利範圍2205/10000全部出售：

１、原告出售2426建號權利範圍225/10000予參加人張德和。

２、原告出售2426建號權利範圍各495/10000予參加人朱琮典、謝美玲、游任堂、陽鈺君，共計權利範圍1980/1000

0。

（三）原告主張前揭於103年6月11日所出售者僅為2426建號（權利範圍2205/10000），爰於112年5月22日將其主張仍持有之2427建號權利範圍2205/10000出售予參加人張德和。

（四）參加人朱琮典、謝美玲、游任堂、陽鈺君於112年7月16日共同出售2426建號權利範圍500/10000予參加人陳俊賢。

（五）朱琮典、謝美玲、游任堂、陽鈺君於112年12月9日共同出售2426建號權利範圍1480/10000予參加人傅健順。

二、嗣原告委託榮美地政士事務所，於110年5月31日就2427建號共有部分移轉疑義詢問被告，經被告以110年6月4日北市大地登字第0000000000號函（下稱110年6月4日函）回覆，說明原告將2426建號主建物全數出售予參加人張德和、朱琮典、謝美玲、游任堂、陽鈺君（下稱參加人張德和等5人），依內政部72年8月5日臺內地字第171675號函釋，該共有部分2427建號已隨同移轉，並無僅有公共設施而未有區分所有建物之專有部分情形。

三、原告於112年5月22日將其主張仍持有之2427建號權利範圍2205/10000出售予參加人張德和，張德和並於112年8月25日委託訴外人葉○美向被告申請所有權移轉登記，經被告以112年8月29日安登補字第900720號土地登記案件補正通知書（下稱112年8月29日補正通知書）通知參加人張德和，依土地登記規則第94條規定，原告原有2427建號共有部分持分已隨同2426建號主建物併同移轉，請參加人張德和舉證原告是否尚有2427建號共有部分持分。張德和逾期未補正，被告遂依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以112年9月18日安登駁字第900172號駁回通知書（下稱112年9月18日駁回通知書）駁回張德和之登記申請。

四、原告及參加人張德和復透過臺北市議會議員徐立信陳情，於112年8月31日針對2427建號移轉登記疑義，與臺北市政府地政局及被告召開協調會，會後被告以112年10月31日北市大地登字第0000000000號函（下稱112年10月31日函）回復表

示，原告於103年間已將所持有2426建號主建物持分全數移轉，故尚無從主張仍持有2427建號公設持分，另2426建號之公設持分不一，致被告無從判斷2426建號應分配之2427建號公設持分情形，2426建號分配2427建號公設持分31/10000之現地籍資料應為錯誤。

五、原告對於上開110年6月4日函、112年9月18日駁回通知書、112年10月31日函均不服，提起訴願，經臺北市政府113年2月27日府訴二字第0000000000號訴願決定（下稱訴願決定），就關於112年9月18日駁回通知書部分訴願駁回，並另就110年6月4日函及112年10月31日函部分訴願不受理。原告仍不服，遂就110年6月4日函、112年9月18日駁回通知書、112年10月31日函提起本件行政訴訟。

貳、本件原告主張：

一、原告71年間僅持有2426建號、2427建號建物，無其他建物持分，若2427建號建物非隨2426建號建物相同比例移轉，即證明2427建號建物應為獨立建物：

（一）依被告112年10月31日函附持分表【原證18】可知：

１、主建物2426建號，與2427建號，合計持分均各為1/1，並無加總不等於一的離譜情況。

２、其餘所有權人即起造人（共26人），第一次登記時，主建物2426建號，與2427建號，均剛好相同。

３、原告主建物2426建號，與2427建號，持分均各為2,389/10000。

（二）被告辯稱因其原有之主建物2426建號建物，已於103年間全部隨同移轉予參加人張德和等5人，依土地登記規則第94條規定，原告原有之2427建號共有部分持分，已隨同移轉云云。則依上開原始持分，主建物2426建號，與2427建號，隨同移轉比例，應為1：1，相同持分移轉應無疑義。

（三）被告又依臺北市政府地政處79年9月27日北市地一字第37962號函規定，有關地籍資料所載2426建號主建物分攤2427建號共有部分持分1萬分之31係79年9月27日後，建號主建

物之他共有人申辦登記時所主張並建立之持分，而非原告於71年間取得之初即擁有之建號共有部分持分云云，顯然相互矛盾？

（四）惟查：

１、原告與其他共26位起造人，於71年間經被告許可建物登記，並取得2426建號，與2427建號建物所有權狀權利範圍均為2,389/10,000，為被告112年10月31日函附持分表所不爭執的事實。而原告於71年亦僅取得上開建物權利，且亦僅於：

（1）71年8月20日出售2426建物、2427建物之權利範圍184/10,000予同棟大樓之訴外人李○彌。

（2）103年間，原告將2426建物全部之所有權利範圍分別出售予參加人張德和及朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂等5人（其中225/10000出售予張德和；其餘1980/10000，則分為495/10000分別出售予朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂等4人）。

２、故倘若2427建號為共有建物，需隨主建物移轉，則於原告僅持有2426建號與2427建號建物所有權及持分比例相同情狀下，即只能2427建號建物隨2426建號建物1：1移轉。

３、然事實上，被告又表示：非原告於71年間取得之初即擁有之建號共有部分持分？

４、綜上，顯然2427建號建物並非隨2426建號建物移轉，加上原告自始持有該2427建號建物所有權狀，且並無其他持分建物，並不可能任意隨他人持有建物權利移轉，益證2427建號建物為獨立建物。

（五）依內政部72年8月5日臺內地字第171675號函釋規定之處理方式而言，被告在審查2426建號之移轉登記時並未將2427建號部分，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內政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，亦未將2427建物之所權狀收回並註銷之。而本件2427建物之所有權狀，仍由原告持有（詳參原證1：2427建物所有權狀）。

（六）況且，參2427建號建築改良物登記簿，2426建號本身亦（僅）持有持分2427建號建物持分31/10,000。（詳參原證7）。是2426建號與2427建號為各自獨立之建物，並無主、從物之關係，自得分別為處分、收益。

（七）據登記簿謄本內容觀之，於103年7月18日後，2427建號建築改良物登記簿（原證10），仍必須登載異動後之權利範圍，包括新增李○彌、劉○祥、李○琳、宋○良、柯○海、林○群、李○靜、陳○怡。然就參加人陳俊賢112年7月31日、傅健順112年12月29日取得2426建號，而其2427建號權利範圍之卻均無變動或記載。顯見由始至終均為獨立之建物，2427建號並無須與2426建號隨同移轉。

（八）綜上，2427建號既非2426建號建物之共有物、從物或附屬物，2426建號移轉之時，2427建號並無因此全部隨同移轉，2427建號仍為原告所有，原處分及訴願決定，於法即難謂妥適，自應予以撤銷，且被告自應辦理坐落於2427建號（權利範圍：2205/10000）建物，以買賣為原因，登記所有權移轉登記予參加人張德和。

二、縱使假設（假設語氣）2426建號、2427建號為主物、從物之關係，惟原告係信賴土地機關之登記，始為2426建號與2427建號之移轉，原告對於上開登記之信賴基礎，自應予以保障，原處分及訴願決定業已違反信賴保護原則，原處分自應予以撤銷：

（一）查2426建號、2427建號於登記之初，即以分別獨立之不動產辦理登記，而得以分別處分、出售、使用、收益，因此原告於71年8月間，將2426建號、2427建號等不動產販售予訴外人李○彌之時，即已分別販售之方式，將2426建號建物、2427建號建物各自之權利範圍184/10000出售，乃至於103年間原告將2426建物移轉予參加人張德和等5人之

時，亦單獨以2426建物部分予以出售，而在移轉過程，並無將2427建號建物部分移轉予參加人張德和等5人，甚且2426建物建物謄本之中（參原證10-1、原證11、原證12）。一般而言，如2426建號有從物，該謄本向下應記載2427建號為2426建號之共有物或從物，惟遍觀2426建號謄本內容，均無上開記載，由此可知，2426建號、2427建號等不動產，於登記之初，即以分別獨立之不動產辦理登記，而原告即係因信賴上開登記情況，分別於103年出售2426建號所有權利範圍予參加人張德和等5人，並於112年出售2427建號之權利範圍予參加人張德和，是原告前開信賴基礎自應予以保障。

（二）更何況，參之2427建號土地異動所引（原證13），原告移轉2426建號之時，2427建號並無隨同移轉，而2427建號仍屬原告所有，益徵2427建號並非2426建號之從物，而原告即係信賴地政機關之登記資料。

（三）次查，2426建號之建物測量成果圖及建物平面圖後（原證14、原證15），可以得知2426建號之用途為地下室之防空避難室兼停車場、辦公室，而2427建號建物測量成果圖（原證16）之用途為貳～柒層同樓梯、電梯、壹層樓梯電梯通道、地下室變電室、水箱屋頂突出物、屋頂突出物機械房樓梯等。另外，從2426建號手抄謄本（原證17）之備考欄位記載：本建號係71356……建號之共同使用部分其所有權須隨同各建號建物移轉，後於74年8月26日刪除備考欄公共設施註記；並於74年10月16日登記完畢。而2427建號手抄謄本（原證1）之備考欄位記載：本建號係71356……建號之共同使用部分其所有權須隨同各該建號建物移轉。故由上述手抄謄本記載可以得知依當時之法令規定，2426建號與2427建號在總登記時，兩者均屬於公共設施，2426建號係於74年10月16日才刪除備考欄公共設施註記，依當時之法令規定，公共設施即共同使用部分於登記簿上有建立所有權部，故原告係依當時之法令規定，向登

記機關申請核發2426建號與2427建號之所有權狀，雖依現今法令，2426建號與2427建號應為主、從物關係，然上開原因係因新舊法規變動所造成者，依本院98年度訴字第2328號判決意旨，原告之上開信賴自應受信賴原則之保護，不因事後法律變更或行政處分而受不利之影響。

（五）綜上，縱使假設（假設語氣）2426建號、2427建號為主物、從物之關係，原告係信賴土地機關之登記，始為2426建號與2427建號之移轉，原告對於上開登記之信賴基礎，自應予以保障，112年9月18日駁回通知書以2427建號業已隨同2426建號移轉，2427建號並非原告所有云云為由，駁回原告以買賣之原因，移轉2427建號所有權予參加人張德和之申請，自已違反信賴保護原則，與訴願決定自應併同予以撤銷，被告亦應依原告之申請，辦理2427建號（權利範圍：2205/10000）建物，以買賣為原因，登記所有權移轉登記予參加人張德和。

三、據上論結，2426建號與2427建號建物為各自獨立之建物，並無主、從物之關係，自得分別為處分、收益。甚且，縱使假設（假設語氣）2426建號、2427建號為主物、從物之關係，原告係信賴土地機關之登記，始為2426建號與2427建號之移轉，原告對於上開登記之信賴基礎，自應予以保障，無論如何，原處分及訴願決定自應予以撤銷，被告亦應依原告之申請，辦理2427建號（權利範圍：2205/10000），以買賣為原因，登記所有權移轉登記予參加人張德和，依法作成處分等語。

四、並聲明：

（一）訴願決定及原處分（原告所陳原處分係指110年6月4日函、112年9月18日駁回通知書、112年10月31日函）均撤銷。

（二）被告應依原告之申請，辦理坐落於○○市○○區○○段○○○0000○號建物（權利範圍：2205/10000），以買賣為原因，登記所有權移轉登記予張德和，依法作成處分。

（三）訴訟費用由被告負擔。

參、被告則以：

一、2426建號為獨立之區分所有建物，2427建號為共有部分登記，並非獨立之區分所有建物：

（一）兩造均不爭執2427建號為中山晴園各區分所有建物及地下室之共用部分。

（二）復查，依2426建號坐落之中山晴園B棟社區前住戶連○烟，於另案訴訟時曾提出71年間第一次登記之建物權狀二紙，其中第723295建號（詳參證3號），建物門牌為光復南路308巷29號地下，用途為防空避難室與停車場，背面並記載變更為2426建號，且與使用執照（詳參證4號）記載之用途亦屬一致，故該723295建號應為2426建號第一次登記時之狀態。另觀連○烟與原告第一次登記時之72396建號權狀（詳參證5號）則記載為各主建物之「公共號」，其範圍為「地面層、貳層至柒層、屋頂突出機械房、屋頂突出水箱、地下變電室」等，顯見該部分分散不同樓層，係屬建物共用部分，在概念上登記為2427建號，其持分係跟隨連○烟及原告持有2426建號持分而來。

（三）再者，原告自承伊於71年8月20日出售2426建號及2427建號184/10000予訴外人李○彌後，剩餘2426建號及2427建號權利範圍為2205/10000，故原告第一次登記時2427建號之權利範圍為2389/10000（184/10000+2205/10000=2389/10000），與原告舊有72396「公共號」權狀所登記（參證5號）公用部分確屬一致，而當時原告已無中山晴園B棟專有部分主建物，可見原告2427建號權利範圍之來源確為2426建號權利範圍而來。

（四）另依朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂等與原告之買賣2426建號時之買賣契約所載：「主建物2426建號之共用部分2427建號，依照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』準

此，共用部分2427建號應併同主建物2426建號一併移轉」（詳參證6號）。故原告於出賣2426建號應有部分1980/10000予參加人陳俊賢及傅健順2人之前手即參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂時，即已同時將2426建號分攤共用部分2427建號之比例隨同移轉予參加人之前手，參加人之前手再以買賣為原因移轉予參加人2人，參加人2人自已依比例取得2427建號之部分所有權，而不待另行登記。

二、區分所有建物之公用部分應隨同主建物移轉，且不待辦理登記，原告請求將區分所有建物之公用部分單獨移轉，於法不合：

2426建號為中山晴園B棟地下室，有獨立之門牌號碼，於原告登記時，原告並未持有區分所有建物地面層以上之主建物，僅持有2389/10000系爭2426建號，同時於登記時，依相同比例登記系爭2427建號2389/10000。而中山晴園B棟之區分所有權人於第一次登記時，因地下室屬防空避難室兼停車場，故除主建物登記外，就地上層各區分所有權人配比防空避難室部分，係以2426建號辦理共有部分權利範圍登記，2426建號所分攤之大樓公共設施之共用部分，亦以2427建號登記之，並附屬於2426建號登記；另區分所有建物本身所登記之情況除專有部分之主建物外，亦登記有大樓公共設施之共用部分即2427建號。故2426建號建物所有權人因買賣而部分持分移轉予參加人時，就2426建號擁有2427建號共用部分，依土地登記規則第94條、第81條第1項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，自已因2426建號之移轉而隨同移轉，出賣人自不得再將2427建號獨立移轉予第三人。原告持有2427建號之來源及持分比例皆來自於2426建號，自不得與2426建號移轉割裂，原告主張得單獨移轉予參加人張德和云云，要屬無據。

三、另依臺北市政府地政處79年9月27日北市地一字第37962號函，原告主張2426建號分攤2427建號主建物為31/10000，意係其他共有人於出售主建物時依上開規定切結地面層以上之

主建物及2426建號各別分攤2427建號之分配，其中2426建號為31/10000，並非實際上原告於71年間取得2426建號時所配予之2427建號共有部分比例（原告實際取得2427共有部分為2839/10000），併此陳明。

四、綜上所述，本件請求將2426建號區分所有建物之共用部分2427建號單獨移轉予第三人，明顯違法，被告及訴願機關駁回原告之處分及決定，並無違誤等語。

五、並聲明：

（一）駁回原告之訴。

（二）訴訟費用由原告負擔。

肆、參加人張德和等5人主張：

【以下為參加人游任堂輔佐人唐○珮於準備程序之陳述】

一、103年6月17日訴外人唐○珮代表公司及同事（即參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂）跟原告買2426建號所有權，當時原告有提供兩張土地謄本、建物謄本，一張是2426建號、一張是2427建號，2426建號部分是我們原先就想買的，該地下室做為防空避難室及停車位使用，2427建號為整棟大樓公共設施持分，經過內部討論並請教代書，產權是71年法規可以獨立對外出售，故公司及同事決定只買2426建號，有103年合約可參（同參證六）。

二、因為住戶長期占用地下室，另案最高法院裁定1個法定停車位跟約2.2個左右的非法定停車位，經過管委會區全會召開後，方得以賣給該大樓住戶，住戶才比較安心，112年時我將2426建號原103年購買的1980/10000分別賣給參加人陳俊賢，持分為500/10000，為法定車位，剩下1480/10000賣給參加人傅健順，為非法定車位，合約書中也載明非常清楚，只有賣2426建號，沒有賣2427建號，所以在買、賣合約都寫很清楚，沒有2427建號，但沒想到本次產生爭議問題。

三、參加人在103年跟原告買2426建號所有權時，合約中第一頁標的物為2426號，2427號隨主建物移轉，指的是31/10000，如被告所稱在當時法規71年完工時是主建物，本身就攤提了

公共設施31/10000，當時地政士有說明，2426建號會含有公設的31/10000，係因舊法規比較不完整，當時就是可以登記，就登記地下室為主建物，所以含有31/10000，一樓到地下室沒有電梯只有一個小樓梯，其實就當時地政士解釋說明，應該是樓梯間公設攤提比為31/10000，被告所述，講了一大堆，包括參加人陳俊賢、傅健順所述連○烟之持份等，這些資料都是跟被告同意當時登記所申請的，至於寫多少，已不可考，參加人是相信被告登記的公開地籍資料，否則誰敢購買？以後如何依據？被告自己同意的，經過初審、複審、核定，現在卻說參加人沒有買卻隨同移轉給參加人。

四、倘如被告所稱所稱隨同移轉，當時參加人張德和移轉225/10000，參加人陳俊賢移轉500/10000，參加人傅健順移轉1480/10000，如果按被告所述可以隨同移轉，假設可以隨同移轉，會出現一個問題，亦即參加人張德和購買了2426建號沒有出售，針對參加人陳俊賢、傅健順持分比來講，2427建號面積為463.69平方公尺，大概是150坪，如果攤提給參加人張德和大概3坪，如果攤提給參加人陳俊賢大概7坪，如果攤提給參加人傅健順大概20坪，但參加人傅健順室內面積只有40坪，如果隨同移轉20坪，公設比就變成50％，請問被告所謂的隨同移轉，被告可以接受嗎？這樣的公設比是可以的嗎？參加人傅健順買7樓室內面積40幾坪，公設比假設如被告說的隨同移轉20坪50％，這樣可以嗎？被告一直強調隨同移轉，假設原告同意移轉，所有權狀拿給被告，被告如何補辦登記？請問參加人張德和加3坪2427建號公設比、參加人陳俊賢加7坪勉強為之，但參加人傅健順1480/10000移轉20坪公設比，請問被告可不可以？

五、被告一直強調2427建號已經隨同2426建號移轉，張德和等4人為第一手，賣給參加人陳俊賢、傅健順，當時參加人並沒有跟原告買，不敢主張將沒有買的東西賣給他們，這次範圍應該濃縮了，如果隨同移轉，應該移轉給參加人張德和、陳俊賢、傅健順，畢竟已經買過也賣過了。倘被告可以同意按

照比例隨同移轉，現面積為463.69平方公尺，2427建號大概是150坪，原告大概分配5分之1所以大概是30坪，參加人張德和可分配隨同移轉大概3坪、陳俊賢大概7坪、傅健順大概20坪，假設配合被告公函隨同移轉給這3個人，如何對原告有交代，按照目前時價登錄大概一坪80多萬，但原告知道只有建物沒有土地，原告願意打對折再對折大概落在20幾萬，總共30坪大概600多萬元，參加人張德和也願意買，只要法院裁定讓參加人協商，被告是否同意將3、7、20坪移轉給這3個人，原告是否願意把所有權狀讓被告補正移轉給這3個人，這3個人得否再按照對折再對折協商，希望讓雙面三贏，讓原告拿到合理利潤，原告也願意把權狀拿給被告，但也要簽給原告一些錢等語。

伍、參加人陳俊賢、傅健順等2人主張：

一、2426建號為獨立之區分所有建物，2427建號為共有部分登記，並非獨立之區分所有建物：

（一）依2426建號1980/10000後之登記狀況為「建物門牌：○○○路000巷00號地下」「共有部分：○○段○小段02427-000建號****463.69平方公尺」「權利範圍****10000分之31」，並分別登記上開參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂均分別共有系爭建物495/10000（參證1號）。復對比中山晴園B棟區分所有權人林○英於另案中提出之區分所有建物即○○○路000巷00號0樓所有權狀顯示，其共用部分亦登記為「共有部分：○○段○小段02427-000建號****463.69平方公尺」「權利範圍****10000分之131」（參證2號第3-4頁），且另有一份2426建號之所有權狀，同時2426建號所有權狀亦配賦有31/10000比例之2427建號（參證2號第1-2頁），顯見2426建號具有門牌號碼，於第一次登記當時，即以獨立主建物登記，並分攤共用部分2427建號31/10000之權利比例。

（二）復查，依2426建號坐落之中山晴園B棟社區前住戶連○烟，於另案訴訟時曾提出民國71年間第一次登記之建物權

狀二紙，其中第72395建號（參證3號），建物門牌為○○○路000巷00號地下，用途為防空避難室與停車場，背面並記載變更為2426建號，且與使用執照（參證4號）記載之用途亦屬一致，故該72395建號應為2426建號第一次登記時之狀態。另觀連○烟與原告第一次登記時之72396建號權狀（參證5號）則記載為各主建物之「公共號」，其範圍為「地面層、貳層至柒層、屋頂突出機械房、屋頂突出水箱、地下變電室」等，顯見該部分分散不同樓層，係屬建物共用部分，在概念上登記為2427建號，其持分係跟隨連○烟及原告持有2426號持分而來。

（三）再者，原告自承伊於71年8月20日出售2426建號及2427建號184/10000予李○彌後，剩餘2426建號及2427建號權利範圍為2205/10000，故原告第一次登記時2427建號之權利範圍為2389/10000（184/10000+2205/10000=2389/10000），與參證5號原告舊有72396「公共號」權狀所登記公用部分確屬一致，而當時原告已無中山晴園B棟專有部分主建物，可見原告2427建號權利範圍之來源確為2426號權利範圍而來。

（四）另依朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂等與建商即原告之買賣上開2426建號建物時之買賣契約所載：「主建物2426建號之共用部分2427建號，依照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』準此，共用部分2427建號應併同主建物2426建號一併移轉」（參證6號）。故原告於出賣2426建號建物應有部分1980/10000予參加人陳俊賢及傅健順2人之前手即參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂時，即已同時將2426建號建物分攤共用部分2427建號之比例隨同移轉予參加人之前手，參加人之前手再以買賣為原因移轉予參加人2人，參加人2人自已依比例取得2427建號之部分所有權，而不待另行登記。

二、依法規規定，區分所有建物之公用部分應隨同主建物移轉，且不待辦理登記，原告請求將區分所有建物之公用部分單獨移轉，於法不合

（一）按土地登記規則第94條及81條第1項分別規定：「區分所有建物的共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關的專有部分而為移轉、設定或為限制登記」「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有」。另依公寓大廈管理條例第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」。又內政部72年8月5日台內地字第171675號函釋：「……（四）申請建物所有權第一次登記及嗣後之移轉、設定及限制登記等，關於共同使用部分，依左列方式辦理：……2.申請區分所有權移轉、設定及限制登記等，應提出之契約書或登記清冊，無須另填寫共同使用部分之建號、標示及權利範圍，依土地登記規則第72條第2款規定視為當然隨同區分所有建物移轉登記、設定及限制處分……」。

（二）查系爭2426建號建物為中山晴園B棟地下室，有獨立之門牌號碼，於登記時並分攤2427建號之共有部分之一定比例，自已屬該大樓之區分所有建物。而中山晴園B棟之區分所有權人於第一次登記時，因地下室屬防空避難室兼停車場，故除主建物登記外，就地上層各區分所有權人配比防空避難室部分，係以2426建號建物辦理共有部分權利範圍登記，2426建號建物所分攤之大樓公共設施之共用部分，則以2427建號登記之，並附屬於2426建號建物登記；另區分所有建物本身所登記之情況除專有部分之主建物外，另登記有大樓公共設施之共用部分即2427建號。故2426建號建物所有權人因買賣而部分持分移轉予參加人時，就2426建號建物擁有2427建號共用部分，依上開土地登記

規則及公寓大廈管理條例之規定，自已因2426建號建物之移轉而隨同移轉，出賣人自不得再將2427建號獨立移轉予第三人。本件原告持有2427建號之來源及持分比例皆來自於2426建號建物，自不得與2426建號建物移轉割裂，原告主張得單獨移轉予第三人張德和云云，要屬無據。

三、綜上所述，本件請求將2426號區分所有建物之共用部分2427號單獨移轉予第三人，明顯違法，被告及訴願機關駁回原告之處分及決定，並無違誤。

四、並聲明：

（一）駁回原告之訴。

（二）訴訟費用由原告負擔。

陸、兩造不爭之事實及兩造爭點：

如事實概要欄所述之事實，業據提出2427建號所有權狀（見本院卷第37至38頁）、2426建號建築物改良物登記簿（見本院卷第39頁）、2427建號建築物改良物登記簿（見本院卷第41頁）、被告110年6月4日函（見本院卷第159至160頁）、原告與參加人張德和間112年5月22日不動產買賣契約書（見本院卷第43至48頁）、112年8月25日收件大安字第107150號土地登記申請書（見原處分卷第1至4頁）、112年8月29日補正通知書（見原處分卷第18頁）、112年9月18日駁回通知書（見原處分第20頁）、被告112年10月31日函（見本院卷161至162頁）及訴願決定（見本院卷第55至61頁）等本院卷、原處分卷所附證物為證，其形式真正為兩造所不爭執，堪信為真，兩造之爭點厥為：

一、參加人張德和於112年8月25日委託訴外人葉○美向被告申請移轉登記原告2427建號權利範圍2205/10000之所有權時，原告是否仍持有該2427建號之權利範圍2205/10000？

二、112年9月18日駁回通知書是否違反信賴保護原則？

三、原告請求被告作成准予辦理2427建號所有權移轉登記予參加人張德和之行政處分，有無理由？

柒、本院之判斷：

甲、不合法部分（即關於110年6月4日函及112年10月31日函之起訴）：

一、按行政訴訟法第107條第1項第10款規定：「原告之訴，有下列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應先定期間命補正：……十、起訴不合程式或不備其他要件者。」、第4條第1項規定：「人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個月不為決定，或延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟。」、第5條第2項規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。」，行政程序法第92條規定：「（第1項）本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。（第2項）前項決定或措施之被告雖非特定，而依一般性特徵可得確定其範圍者，為一般處分，適用本法有關行政處分之規定。……」是依上開規定，所謂行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。而提起撤銷訴訟，須以「行政處分」為訴訟對象，若對非行政處分提起撤銷訴訟，即應認其起訴不備要件，其情形不可以補正，行政法院應裁定予以駁回。此情形在原告提起課予義務訴訟時，亦可得準用。

二、經查，被告110年6月4日函，僅係就榮美地政事務所函詢2427建號建物共有部分移轉相關疑義一事，回復說明原告所有案涉建物歷年移轉及登記情形，其雖稱「該共有部分2427建號已隨同2426建號主建物移轉，並無來函所述僅有公共設施而未有區分所有建物之專有部分情形」，但只是表達法律見解之觀念通知，並未否准移轉，並未就公法上具體事件所為

之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果，尚非行政處分。至112年10月31日函，係原告及張德和透過臺北市議會議員陳情召開協調會後，被告回復說明「張明聰於103年間已將所持有同段同小段2426建號主建物持分全數移轉，故尚無從主張仍持有2427建號公設持分」，亦只是表達法律見解之觀念通知，並未否准移轉，亦未就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果，尚非行政處分，原告就前揭非行政處分之110年6月4日函及112年10月31日函，提起課予義務訴訟，即屬不備要件，且無從命補正，本應以裁定駁回之，但因卷證夾雜難分，爰以更慎重之判決程序駁回之。

乙、無理由之部分（即關於112年9月18日駁回通知書之起訴）：

一、本件應適用之法條與法理：

（一）土地法第37條規定：「（第1項）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。（第2項）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。」

（二）土地法第76條規定：「（第1項）聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之1繳納登記費。（第2項）聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。」

（三）公寓大廈管理條例第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。」

（四）以下要點、規則核乃執行母法（土地法第37條第2項）之技術性、細節性行政規定，與立法意旨相符，且未逾越母法之限度，行政機關予以適用，自無違誤：

1、土地登記規則第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。」

2、土地登記規則第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。」

3、土地登記規則第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：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。」

4、土地登記規則第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。」

5、土地登記規則第94條規定：「區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。」

（五）以下函釋為執行（土地登記規則第94條）之技術性、細節性內容之闡示，與立法意旨相符，且未逾越該法之限度，承理該具體個案之行政機關予以適用，自無違誤：

1、內政部72年8月5日台內地字第171675號函：【……說明：……四、申請建物所有權第一次登記及嗣後之移轉、設定及限制登記等，關於共同使用部分，依左列方式辦理：……（二）申請區分所有建物所有權移轉、設定或限制登記等，應提出之契約書或登記清冊，無須另填寫共同使用部分之建號、標示及權利範圍，依土地登記規則第72條第

2款規定視為當然同區分所有建物移轉、設定限制處分。……】

２、改制前臺北市政府地政處79年9月27日北市地一字第37962號函：【區分所有建物為共有者，部分共有人申辦登記時，應切結該區分所有建物全部應分擔之共用部分持分，惟若申請人未能就區分所有建物全部分擔之共用部分持分予以切結時，則暫不登記。】

二、原告於103年6月11日出售2426建號權利範圍2205/10000（225/10000予張德和，各495/10000予朱琮典、謝美玲、游任堂、陽鈺君）時，2427建號權利範圍2205/10000亦併同移轉，故張德和於112年8月25日委託訴外人葉○美向被告申請移轉登記原告2427建號權利範圍2205/10000之所有權時，原告已未持有系爭2427建號之權利範圍2205/10000：

（一）原告於112年5月22日將其主張仍持有之2427建號權利範圍2205/10000出售予參加人張德和，張德和並於112年8月25日委託訴外人葉○美向被告申請所有權移轉登記，經被告以112年8月29日補正通知書通知參加人張德和，依土地登記規則第94條規定，原告原有2427建號共有部分持分已隨同2426建號主建物併同移轉，請參加人張德和舉證原告是否尚有2427建號共有部分持分。張德和逾期未補正，被告遂依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以112年9月18日駁回通知書駁回張德和之登記申請，本院經核尚無不合。

（二）經查，依土地登記規則第94條、公寓大廈管理條例第4條第2項規定，區分所有建物之共有部分，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉，本件原告自承伊於71年8月20日出售2426建號及2427建號184/10000予訴外人李○彌後，剩餘2426建號及2427建號權利範圍為2205/10000，嗣原告於103年6月11日再將剩下的2426建號權利範圍2205/10000全部出售如下：１、原告出售2426建號權利範圍225/10000予參加人張德和。２、原告出售2426建號權利範圍

各495/10000予參加人朱琮典、謝美玲、游任堂、陽鈺君，共計權利範圍1980/10000。是原告於112年5月22日出售2427建號權利範圍2205/10000予參加人張德和時，其2205/10000持分已在不必登記之情形下全部移轉完畢（495/10000+1980/10000=2205/10000），原告已無2426建號之持分，且原告亦無中山晴園B棟其他專有部分主建物，因2427建號公共設施持分並非「法定防空避難室或法定停車空間」，依過去之法規亦不得單獨持有（詳後），原告已無從單獨持有之2426建號之公共設施（即2427建號持分2205/10000）可供移轉，分述如下：

1、本件原告自承伊於71年8月20日出售2426建號及2427建號184/10000予訴外人李○彌後，剩餘2426建號及2427建號權利範圍為2205/10000，可知原告第一次登記時2427建號之權利範圍為2389/10000（184/10000+2205/10000=2389/10000），與原告舊有72396「公共號」權狀所登記（見本院卷第293頁）共用部分確屬一致，而當時原告已無中山晴園B棟其他專有部分主建物，此為原告所自承，可見原告2427建號權利範圍（2389/10000）確來自2426建號權利範圍。查內政部72年8月5日台內地字第171675號函釋針對共同使用部分不再發權狀（72年9月1日實施），在此之前針對主建物跟共同使用部分固有個別權狀，但本件71年登記時，系爭2426、2427號建物之共有部分人工登記簿乃分配予26個人，當時2427號建物持分和加起來是一（見本院卷第407頁原告所提出的原證18第3頁，被告彙整當時71年人工登記簿共有部分公共設施持有狀況跟地下室持有狀況），惟因有些所有權人有地下室與他人共有，有些所有權人有區分所有專有部分不止一戶，所以當時是以「人」來區分範圍，不是用門牌，若同一個人擁有區分所有專有部分主建物（一戶或不止一戶），也同時有2426建號（法定防空避難室或法定停車空間）及2427建號（非法定防空避難室或法定停車空間）之共同使用部分持份時，其嗣後

轉讓時，就必須以當時71年作總登記的公設共同使用部分範圍，自行決定要拆分多少。易言之，即71年登記時，區分所有建物跟公共設施固各有權狀，當時2427號建物持分和加起來是一，但因有些屋主同時有一戶（或一戶以上）之區分所有專有主建物及2426建號、2427建號持分，其嗣後出賣時，要怎麼分配2427建號之持分，可以自行切結主張，參諸臺北市政府地政處79年9月27日北市地一字第37962號函釋：「區分所有建物為共有者，部分共有人申辦登記時，應切結該區分所有建物全部應分擔之共用部分持分，惟若申請人未能就區分所有建物全部分擔之共用部分持分予以切結時，則暫不登記。」，是其他中山晴園Ｂ棟區分所有權人於出售主建物時，雖依上開規定「切結」地面層以上之主建物及2426建號分攤2427建號31/10000（見本院卷第275頁另案中山晴園Ｂ棟區分所有權人林○英94年核發之2426號建物權狀），不表示原告於71年間取得2426建號時所配予之2427建號共有部分比例為31/10000（原告2426建號實際取得2427共有部分為2839/10000，見本院卷第407頁71年人工登記簿共有部分公共設施持有狀況跟地下室持有狀況），再加上現行公共設施部分（2427建號）已廢除所有權標示部，造成被告目前無法核對全部所有權人之2427建號「持份和是否等於一」，但均不妨礙原告於71年間取得2426建號時所配予之2427建號共有部分比例為2839/10000之認定。

２、又查，依2427建號建物測量成果圖之用途為貳-柒層同樓梯、電梯、壹層樓梯電梯通道、地下室變電室、屋頂水箱突出物、屋頂突出物機械房樓梯等（見本院卷第89頁），其顯非屬「法定防空避難室或法定停車空間」，另按2427建號（前為72396建號)手抄謄本（見本院卷第91頁）之備考欄位記載「本建號係71356……建號之共同使用部分其所有權須2323-2346、2428隨同各該建號建物移轉」，另觀連○烟與原告第一次登記時之72396建號權狀（見本院

卷第291頁）則記載為各主建物之「公共號」，其範圍為「地面層、貳層至柒層、屋頂突出機械房、屋頂突出水箱、地下變電室」等，顯見該部分分散不同樓層，係屬建物共用部分，在概念上登記為2427建號，2427建號並非區分所有之專有部分甚明，而係屬「非法定防空避難室或法定停車空間」之共同使用部分。

3、原告雖主張被告在審查2426建號之移轉登記時並未將2427建號部分，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內政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，亦未將2427建物之所權狀收回並註銷之。而2427建物之所有權狀，仍由原告持有，建築改良物登記簿記載2426建號本身（僅）持有持分2427建號建物持分31/10,000。是2426建號與2427建號為各自獨立之建物，並無主、從物之關係，且參加人陳俊賢112年7月31日、傅健順112年12月29日取得2426建號，而其2427建號權利範圍之卻均無變動或記載，顯見由始至終均為獨立之建物，2427建號並未與2426建號隨同移轉，是張德和於112年8月25日委託訴外人葉○美向被告申請移轉登記原告2427建號權利範圍2205/10000之所有權時，原告仍持有系爭2427建號之權利範圍2205/10000云云。

4、然被告在審查2426建號之移轉登記時，雖未將2427建號部分，登記簿用紙所有權部及他項權利部截止記載，亦未將2427建物之所權狀收回並註銷之，且參加人陳俊賢112年7月31日、傅健順112年12月29日取得2426建號，其2427建號權利範圍均無變動記載，惟依內政部72年8月5日台內地字第171675號函釋：「……四、申請建物所有權第一次登記及嗣後之移轉、設定及限制登記等，關於共同使用部分，依左列方式辦理：……㈡申請區分所有權移轉、設定及限制登記等，應提出之契約書或登記清冊，無須另填寫

共同使用部分之建號、標示及權利範圍，依土地登記規則第72條第2款規定視為當然隨同區分所有建物移轉登記、設定及限制處分……」，可知共同使用部分，視為當然隨同區分所有建物移轉登記，且2427建號公共設施持分並非「法定防空避難室或法定停車空間」，依過去之法規亦不得單獨移轉（詳後），原告僅持有2426建號之持分，無中山晴園B棟其他專有部分主建物，而原告之2427建號權利範圍（2389/10000）僅來自2426建號，已如前述，是前揭原告2426建號移轉時，縱未填寫其共同使用部分2427之建號、標示及權利範圍，2427建號權利範圍，依移轉時土地登記規則第72條第2款規定，已視為當然隨同2426建號移轉登記。另依朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂等與原告之買賣2426建號時之買賣契約所載：「主建物2426建號之共用部分2427建號，依照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』準此，共用部分2427建號應併同主建物2426建號一併移轉」（見本院卷第298頁）。是原告於移轉2426建號應有部分225/10000予參加人張德和時，即已同時將2427建號225/10000視為移轉登記予參加人張德和。原告於移轉2426建號應有部分1980/10000予參加人陳俊賢及傅健順2人之前手即參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂時，即已同時將2427建號應有部分1980/10000視為移轉登記參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂。而參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂再以買賣為原因將2426建號應有部分1980/10000移轉予參加人陳俊賢及傅健順2人時，因參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂亦無中山晴園B棟其他專有部分主建物，即已同時將2427建號應有部分1980/10000視為移轉登記予參加人陳俊賢及傅健順其2人，而不待另行登記。易言之，原告於出售2426建號全

部後，已無2427建號任何持分，自無從主張將2427建號權利範圍2205/10000移轉予參加人張德和。

三、112年9月18日駁回通知書並未違反信賴保護原則：

（一）原告雖主張遍觀2426建號謄本內容，均無2427建號為2426建號之共有物或從物之記載，於登記之初，即以分別獨立之不動產辦理登記，而原告即係因信賴上開登記情況，分別於103年出售2426建號所有權利範圍予參加人張德和等5人，參之2427建號土地異動所引（原證13，見本院卷第83頁），原告移轉2426建號之時，2427建號並無隨同移轉，而2427建號仍屬原告所有，益徵2427建號並非2426建號之從物，而原告即係信賴地政機關之登記資料。且依71年當時之法令規定，共同使用部分可於登記簿上有建立所有權部，故原告係依當時之法令規定，向登記機關申請核發2426建號與2427建號之所有權狀，雖依現今法令，2426建號與2427建號應為主、從物關係，然上開原因係因新舊法規變動所造成者，依本院98年度訴字第2328號判決意旨，原告之上開信賴自應受信賴原則之保護，不因事後法律變更或行政處分而受不利之影響云云。

（二）惟按區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，69年1月23日修正發布、同年3月1日施行之前土地登記規則第73條定有明文；又區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，如其屬內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第73條規定辦理建物所有權第一次登記，內政部81年5月30日訂定之建物所有權第一次登記法令補充規定第11點亦有明文。又內政部80年9月18日（80）台內營字第8071337號函：「……依建築法第102條之1規

定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第72條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：㈠區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區所有建築物區分所有權人所共有。㈡前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第72條規定辦理。㈢區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理」，係就80年9月18日以後新申請建造執照之案件所為之規定，即關於區分所有建物之「法定防空避難設備或法定停車空間」，其所有權自斯時以後新申請建造執照之建案，應登記為該區分所有建物全體區分所有權人共有，或合意由部分區分所有權人所共有，其移轉承受人亦應為該區分所有建物之區分所有權人。在此之前已申請建造執照之案件，其「法定防空避難設備或法定停車空間」之所有權，非不得登記為該區分所有建物之區分所有權人或他人單獨所有。換言之，80年9月18日之前申請建造執照之區分所有建物內之「法定防空避難室或法定停車空間」，非當然為該區分所有建物全體區分所有權人共有，如依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依69年1月23日修正發布、同年3月1日施行之前土地登記規則第73條規定辦理建物所有權第一次登記，但此僅於「法定防空避難室或法定停車空間」部分，若共同使用部分非屬於「法定防空避難室或法定停車空間」者，則無相同規定。是共同使用部分非屬於「法定防空避難室或法定停車空間」者，依69年1月23日修正發布（自69年3月1日施行）之土地登記規則72條第1項第2款規定：「區分所有

建物之共同使用部分，未能依第69條第1項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：……二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。」，即必須與相關區分所有建物（主建物）一併移轉，且不待登記即已移轉，易言之，共同使用部分非屬於「法定防空避難室或法定停車空間」者，無論共同使用部分有無所有權狀，均應隨主建物一併移轉，此於新舊法從未改變。

（三）本件系爭2426建號手抄謄本（見本院卷第91頁）之備考欄位記載：本建號係71356……建號之共同使用部分其所有權須隨同各建號建物移轉，後於74年8月26日刪除備考欄公共設施註記；並於74年10月16日登記完畢。但2427建號手抄謄本（原證1）之備考欄位記載：「本建號係71356……建號之共同使用部分其所有權須隨同各該建號建物移轉。」，則未刪除。其原因在於2426建號係共同使用部分屬於「法定防空避難室或法定停車空間」並領有門牌號地下室權狀（2426建號權狀上記載門牌號為光復南路308巷29號地下樓）者，其可以單獨移轉，所以才刪除了「共同使用部分其所有權須隨同各建號建物移轉」之備考欄註記。但共同使用部分2427建號非屬於「法定防空避難室或法定停車空間」，且未領有獨立門牌號（2427建號權狀上記載門牌為光復南路308巷303……等公共設施），則其縱領有權狀，仍不可單獨移轉，所以2427建號備考欄位「本建號係71356……建號之共同使用部分其所有權須隨同各該建號建物移轉。」之記載並未刪除，可知2427建號依71年時之法令規定，亦必須隨同2346建物移轉，原告主張「2427建號當時之法令規定，不必隨同2346建物移轉」云云，尚不足採。

（四）按關於信賴利益，通說認為應具備信賴基礎、信賴行為及信賴值得保護等3要件。司法院釋字第525號解釋理由書第2段尚指明：「有下列情形之一時，則無信賴保護原則之

適用：一、經廢止或變更之法規有重大明顯違反上位規範情形者；二、相關法規（如各種解釋性、裁量性之函釋）係因主張權益受害者以不正當方法或提供不正確資料而發布，其信賴顯有瑕疵不值得保護者；三、純屬法規適用對象主觀之願望或期待而未有表現已生信賴之事實者，蓋任何法規皆非永久不能改變，法規未來可能修改或廢止，受規範之對象並非毫無預見，故必須有客觀上具體表現信賴之行為，始足當之。」，亦必須有客觀上具體表現信賴之行為，始足能主張信賴利益。查系爭2427建號持分部分乃屬「非法定防空避難室或法定停車空間」共同使用部分，依法不得單獨移轉，在出賣人僅持有2426建號（未同時持有中山晴園B棟其他專有部分主建物）之情形下，本已併同2426建號視為一併移轉，已如前述，過去地政機關對此部分之移轉作法多有錯誤，致原告「移轉2426建號權利範圍225/10000予參加人張德和及移轉2426建號權利範圍共計1980/10000予參加人朱琮典、謝美玲、游任堂、陽鈺君」之後，未將原告2427建號持分部分，登記簿用紙所有權部及他項權利部截止記載，亦未將原告之2427建物之所權狀收回並註銷之，且參加人朱琮典、陽鈺君、謝美玲、游任堂移轉2426建號應有部分1980/10000予參加人陳俊賢、傅健順時，其2427建號權利範圍已視同移轉但卻誤未補為變動記載，固均屬「過去地政事務所之錯誤操作」，但原告為系爭房屋中山晴園B棟之建商（裕寶建設公司）之代表人之一（見本院卷第289頁使用執照起造人欄），原告只買系爭地下室（2426建號），並將公共設施（2426建號、2427建號）之最大部分（2389/10000）登記在原告名下，相對與其他25人持分（僅144/10000-665/10000）比例相差甚大（見本院卷第407頁），造成顯不合理之結果（公共設施不成比例地集中在2426建號地下室及其所攤分之2427建號持分上），原告依其專業建商代表人之地位，應可預期2427建號法律性質（是否已視同主建物移

轉）存有爭議，且未來系爭房屋區分所有權人就公共設施（2426建號、2427建號）之買賣糾紛必大，原告本應先就2427建號之法律性質多方查證後才能出賣其持分，不能期待地政事務所未來繼續錯誤操作下去，亦不能就現有「錯誤（未補辦）之登記」存在期待利益，是原告單純信賴過去地政事務所之前揭錯誤操作，於「移轉2426建號全部持分予參加人張德和、參加人朱琮典等四人」之後，未予多方查證2427建號之法律性質，即繼續將2427建號權利範圍2205/10000再出賣予參加人張德和（此時有關2426建號、2427建號之停車位民事訴訟已經存在多年，見臺灣臺北地方法院109年4月15日105年度訴字第262號判決、臺灣高等法院110年5月11日109年度上字第775號判決、最高法院111年12月22日111年度台上字第52號裁定），原告出賣2427建號權利範圍2205/10000予參加人張德和之行為，尚不得作為「信賴其2427建號權利範圍2205/10000仍存在」之客觀上具體信賴表現，且原告亦無其他信賴表現，即難認原告有何信賴利益。原告主張其有信賴利益云云，尚不足採。

四、綜上，原告起訴關於110年6月4日函及112年10月31日函部分為不合法，訴願決定不予受理，尚無不合。且因共同使用部分2427建號非屬於「法定防空避難室或法定停車空間」，亦未領有獨立門牌號，其縱領有權狀，仍不可單獨移轉，依法已不待登記視為隨同主建物（即有權狀之地下室2426建號部分）共同移轉，而張德和申請移轉登記原告2427建號權利範圍2205/10000之所有權時，原告已未持有系爭2427建號之權利範圍2205/10000持分，原告亦無信賴表現，難認有何信賴利益，112年9月18日駁回通知書否准移轉，尚無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷，並請求被告就坐落於○○市○○區○○段○○○0000○號建物（權利範圍：2205/10000），以買賣為原因，作成登記所有權移轉登記予張德和之行政處分，為無理由，應予駁回。

五、兩造及參加人其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部不合法、一部無理由。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　18　　日

審判長法　官　陳心弘

法　官　林妙黛

法　官　畢乃俊

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親

列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　李依穎