

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第四庭

114年度訴字第332號

114年12月24日辯論終結

原告 福祿壽國際酒品股份有限公司

代表人 張耕維

訴訟代理人 梁芷榕 律師

被告 臺北市建成地政事務所

代表人 沈瑞芬（主任）

訴訟代理人 張桂瑛

黃耀群

謝丞璋

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114年2月24日府訴二字第113608711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

一、事實概要：

原告委由代理人曾建新於民國113年9月11日，檢附所有權買賣移轉契約書、契稅繳納證明等相關文件，就臺北市中正區成功段1小段133、133-1地號土地（權利範圍皆為40/10000）及同段同小段1325（權利範圍分別為全部）、1396建號建物（權利範圍為1/76；下分別稱1325建號建物、1396建號建物；與上開土地合稱系爭不動產）申請以買賣為登記原因，辦理由德欣先進股份有限公司（下稱德欣公司）所有權

01 移轉登記予原告（下稱系爭申請案），經被告收件後以中正  
02 （二）字第016150號土地登記案件受理。案經被告審認有待  
03 補正事項，乃以113年9月12日建登補字第001123號補正通知  
04 書（下稱113年9月12日補正通知書）通知原告於15日內補  
05 正，嗣被告審認原告就113年9月12日補正通知書之補正事項  
06 尚未完成補正，爰依土地登記規則（下稱土登規則）第57條  
07 第1項第4款規定，以113年10月4日建登駁字第000266號駁回  
08 通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原告不服，遞經臺  
09 北市政府訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

## 10 二、原告主張略以：

11 (一)系爭申請案係地上物專有部分、停車場應有部分（下通稱持  
12 分）76分之1以及基地應有部分包裹移轉，並不會使所有權  
13 複雜化，與土地法第34條之1規定係為簡化共有物的共有關  
14 係之意旨無違，本件得以切結方式證明為約定專用。又依據  
15 德欣公司近10年負擔停車位清潔費之繳費報表，可證德欣公  
16 司歷年來獨占使用特定停車位，並依使用者付費原則繳納清  
17 潔費，德欣公司為1396建號建物地下停車位「約定專用」共  
18 有人，應適用土登規則第98條規定，不須通知優先購買權  
19 人，即不須提供優先購買權人放棄優先購買之證明。被告僅  
20 因1396建號建物標的所在公寓大廈，無相關公寓大廈管理規  
21 約或形式上「車位證明」，即要求原告補正，對原告及德欣  
22 公司之財產權限制顯然過苛。退步言，被告既認定原告所提  
23 證據資料不足證明1396建號建物此一共用部分為德欣公司約  
24 定專用之部分，則1396建號建物只可能是公用共用部分，且  
25 為公寓大廈專有部分即1325建號建物所屬建築物之共用部  
26 分，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，系爭不動產不得  
27 分離而為移轉，自不適用土地法第34-1條規定之優先購買  
28 權，亦不須另行切結為公共設施等語。

## 29 (二)並聲明：

30 1.訴願決定及原處分均撤銷。

01 2.被告應准原告就坐落臺北市中正區成功段1小段133地號土  
02 地、面積1416平方公尺、同段同小段133-1地號土地、面積5  
03 43平方公尺、權利範圍各40/10000等2筆土地，暨其上坐落  
04 同段同小段1325建號建物、權利範圍全部，同段同小段1396  
05 建號建物、權利範圍1/76等2筆建物，於113年9月11日以買  
06 賣為登記原因將上開土地及建物所有權移轉予原告之申請，  
07 准予登記。

08 三、被告答辯略以：

09 (一)依1396建號建物測量成果圖、建物登記謄本之登載，本件並  
10 無車位編號，原告亦未檢附約定共有專用部分之憑證，又依  
11 建物登記謄本，1396建號建物之主要用途為「防空避難室兼  
12 停車場」，故被告無法認定其為原告所主張之車位，且屬於  
13 德欣公司專有專用，從而不符申辦車位買賣登記得適用土登  
14 規則第98規定之要件。另113年9月12日補正通知書所載補正  
15 事項(三)「本案1396建號建物共有人出賣其區分所有建物  
16 專有部分及其基地之應有權利範圍，他共有人依土地法第34  
17 條之1第4項有優先購買權，如優先購買權人已放棄優先購買  
18 權者，請依內政部112年8月29日台內地字第1120265750號函  
19 釋規定之切結書範例格式切結通知其他共有人即優先購買權  
20 人方式及優先購買權人主張情形等憑審。又若主張本案移轉  
21 建物標的係屬約定共用專有部分者，請另提具證明（如：公  
22 寓大廈規約等），或於申請者備註欄經契約雙方切結『本案  
23 移轉之1396建號確實為社區公共設施性質』者，得免依土地  
24 法第34條之1執行要點第13點第11款規定辦理。」係例外開  
25 放性質為約定專用共有之建物，若併同主建物移轉時，得不  
26 依土地法第34條之1第4項規定通知優先購買權人，而以於申  
27 請書備註欄具結「本案移轉確實為社區公共設施性質」之方  
28 式申辦，被告已開立113年9月12日補正通知書，例示原告提  
29 具證明之方式，復因原告逾期未補正，乃駁回系爭申請案，  
30 原處分並無不當等語，資為抗辯。

31 (二)並聲明：駁回原告之訴。

01 四、本件如事實概要欄所示事實，除下述所示爭點外，其餘為兩  
02 造所不爭執，並有系爭申請案申請書（本院卷第72至77  
03 頁）、被告113年9月12日補正通知書（本院卷第83頁）、13  
04 96建號建物測量成果圖（本院卷第103至107頁）、1396建號  
05 建物登記公務用謄本（本院卷第109頁）、內政部95年1月17  
06 日內授中辦地字第0950724925號函（本院卷第126頁）、原  
07 處分（本院卷第87頁）、訴願決定（本院卷第25至33頁）影  
08 本等件在卷可稽，堪認與事實相符。而兩造既以前詞爭執，  
09 則本件所應審究之主要爭點厥為：原處分有無違誤？原告請  
10 求被告依系爭申請案，作成准予將系爭不動產登記為其所有  
11 之行政處分，是否適法有據？

12 五、本院之判斷如下：

13 (一)本件應適用之法令及法理：

14 1.土地法第34條之1第2至4項規定：「（第2項）共有人依前項  
15 規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有  
16 人；其不能以書面通知者，應公告之。（第3項）第一項共  
17 有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。  
18 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  
19 存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登  
20 記。（第4項）共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同  
21 一價格共同或單獨優先承購。」考土地法第34條之1第4項規  
22 定立法意旨在於第三人買受共有人之應有部分時，承認其他  
23 共有人享有優先承購權，簡化共有關係，以促進土地之有效  
24 利用（最高行政法院113年度上字第520號判決意旨參照）。  
25 是若就共有土地或建築改良物之處分，有使共有關係複雜化  
26 之情形時，原則上限制土地或建築改良物共有人出賣其應有  
27 部分時之締約對象自由，承認其他共有人享有優先承購權，  
28 並要求處分共有土地或建築改良物之共有人應事先以書面通  
29 知他共有人。僅於上開優先承購權之賦予，無助簡化共有關  
30 係，促進共有物利用，抑或保持共有關係對於共有物之使用  
31 管理收益，並無妨礙，甚至方能為合理使用者，方無保障他

01 共有人優先承購權之必要，而無上開規定之適用。（最高法  
02 院72年度台抗字第94號判決、94年度台抗字第499號裁定意  
03 旨參照）。

04 2.公寓大廈管理條例第3條第2、3、4、5、12款規定：「本條  
05 例用辭定義如下：……二、區分所有：指數人區分一建築物  
06 而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有  
07 權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨  
08 立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈  
09 專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共  
10 同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供  
11 特定區分所有權人使用者。……十二、規約：公寓大廈區分  
12 所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有  
13 權人會議決議之共同遵守事項。」第4條第2項規定：「專有  
14 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  
15 權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」

16 3.依土地法第37條第2項規定授權訂定之土登規則第34條第1項  
17 規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文  
18 件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，  
19 其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。  
20 五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第55條  
21 規定：「(第1項)登記機關接收申請登記案件後，應即依法  
22 審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日  
23 期，並簽名或蓋章。(第2項)申請登記案件，經審查無誤  
24 者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不  
25 在此限。」第56條規定：「有下列各款情形之一者，登記機  
26 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  
27 之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之  
28 代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件  
29 不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之  
30 事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原  
31 因。四、未依規定繳納登記規費。」第57條第1項第4款規

01 定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由  
02 及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照  
03 補正事項完全補正。」第97條第1項規定：「申請土地權利  
04 移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五  
05 項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第  
06 二款、第三款或文化資產保存法第三十二條規定之優先購買  
07 權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登  
08 記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，  
09 如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」第98條規定：「土  
10 地法第三十四條之一第四項規定，於區分所有建物之專有部  
11 分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情  
12 形，不適用之。」

13 4.土地法第三十四條之一執行要點（下稱執行要點）第13點第  
14 11款規定：「十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦  
15 理：……（十一）優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買  
16 權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具  
17 切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買  
18 權人主張情形並由出賣人記明『如有不實願負法律責任』，  
19 不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。」

20 5.內政部95年1月17日內授中辦地字第0950724925號函（下稱  
21 內政部95年1月17日函）：「按為貫徹土地法第104條使基地  
22 與地上建物所有權合一之精神，爰土地登記規則第98條規  
23 定，區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與  
24 同一人時，他共有人無土地法第34條之1第4項優先購買權之  
25 適用。惟上開規定係指區分所有建物所有權全部連同所屬基  
26 地應有部分一併移轉時，始得適用；如屬共有之區分所有建  
27 物部分共有人就渠區分所有建物應有部分及其基地應有部分  
28 一併移轉時，基於土地法第34條之1第4項規定，旨在簡化共  
29 有物之共有關係，該區分所有建物之他共有人自有優先購買  
30 權。至於地下室停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移  
31 轉時，參依本部95年1月3日內授中辦地字第0950724908號函

01 釋意旨，如該停車位或攤位均登記有建物持分、獨立權狀及  
02 特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及  
03 處分者，其性質類似區分所有建物，得適用土地登記規則第  
04 98條之規定。」

05 6.上開土登規則、執行要點、內政部95年1月17日函等係主管  
06 機關為執行母法所為細節性、技術性規定或函釋，經核並無  
07 違母法授權之意旨，自得予以適用。可知共有土地或建築改  
08 良物之申請移轉登記，應提出登記申請書、登記原因證明文  
09 件、申請人身分證明及其他由中央地政機關規定應提出之證  
10 明文件。登記機關於接收申請登記案件後，應即依法審查。  
11 申請登記案件，經審查無誤者，應即循序辦理公告、登簿、  
12 繕發書狀等；經審查發現有申請人之資格不符或其代理人之  
13 代理權有欠缺、登記申請書不合程式、應提出之文件不符或  
14 欠缺、登記申請書記載事項或關於登記原因之事項，與登記  
15 簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因，或未依規  
16 定繳納登記規費等情形之一者，登記機關應以書面敘明理由  
17 或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正；  
18 審查結果如有不屬受理登記機關管轄、依法不應登記、存有  
19 私權爭執、逾期未補正或未照補正事項完全補正情形之一  
20 者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申  
21 請。申言之，登記機關對於共有人處分共有土地或建築改良  
22 物登記之申請，須審查是否提出相關申請及證明文件或是否  
23 符合上開土地法第34條之1等規定情形，如是否提出完整登  
24 記申請書、登記原因證明文件、申請人身分證明或出具優先  
25 購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土登  
26 規則第97條第1項規定附具切結書，甚或另提具移轉建物標  
27 的部分無適用通知優先購買權人規定之證明（如主張建物標  
28 的係屬約定共用專有部分之公寓大廈規約或於申請書備註欄  
29 經契約雙方切結「本案移轉標的確實為社區公共設施性質」  
30 者），依上開之說明，登記機關應就其全案審查之結果，以  
31 土地登記案件補正通知書，詳列應補正事項，一次通知補

01 正；申請人如未依土登規則第97條第1項規定附具切結書，  
02 抑或另提具移轉建物標的部分無適用通知優先購買權人規定  
03 之證明供登記機關審查，即有前揭未照補正事項完全補正之  
04 情形，登記機關自得依土登規則第57條第1項第4款之規定，  
05 駁回登記之申請。

06 (二)本件依卷附1396建號建物之建物登記公務用謄本（本院卷第  
07 109頁）所載，系爭1396建號建物係坐落臺北市中正區成功  
08 段1小段133、133-1地號土地地下二、三層，登記權利範圍  
09 為76分之1而非全部，主要用途欄更係登載「防空避難室兼  
10 停車場」而非「共同使用」，足見該1396建號建物顯為共有  
11 建物且性質上較像專用並可作為單獨處分，無法認屬1325建  
12 號建物之大樓共有部分（即公共設施），是為避免共有關係  
13 複雜化，依前開說明，共有人於處分共有部分時，自應出具  
14 優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權之證明，或出賣  
15 人應依土登規則第97條第1項規定附具切結書，甚或另提具  
16 移轉建物標的部分無適用通知優先購買權人規定之證明（如  
17 主張建物標的係屬約定共用專有部分之公寓大廈規約或於申  
18 請書備註欄經契約雙方切結「本案移轉之1396建號確實為社  
19 區公共設施性質」者），本件原告提出申請後，既經審認有  
20 待補正事項略以：「…(三)本案1396建號建物共有人出賣  
21 其區分所有建物專有部分及其基地之應有權利範圍，他共有  
22 人依土地法第34條之1第4項有優先購買權，如優先購買權人  
23 已放棄優先購買權者，請依內政部112年8月29日台內地字第  
24 1120265750號函釋規定之切結書範例格式切結通知其他共有  
25 人即優先購買權人方式及優先購買權人主張情形等憑審。又  
26 若主張本案移轉建物標的係屬約定共用專有部分者，請另提  
27 具證明（如：公寓大廈規約等），或於申請者備註欄經契約  
28 雙方切結『本案移轉之1396建號確實為社區公共設施性質』  
29 者，得免依土地法第34條之1執行要點第13點第11款規定辦  
30 理。…」，被告乃以113年9月12日補正通知書通知原告於15  
31 日內補正，嗣因原告逾期未依上開補正事項（三）之記載，

01 切結通知其他共有人即優先購買權人方式及優先購買權人主  
02 張情形，或另提具本案移轉建物標的係屬約定共用專有部分  
03 之證明（如：公寓大廈規約等），或於申請者備註欄經契約  
04 雙方切結「本案移轉之1396建號確實為社區公共設施性質」  
05 ，屬未依補正事項完全補正，被告乃依前開土登規則第57條  
06 第1項第4款規定，以原處分予以駁回並通知原告，此均有前  
07 開被告113年9月12日補正通知書、原處分（本院卷第83頁、  
08 第87頁）在卷可查，揆諸前開說明，原處分尚難認有何違誤  
09 之處。原告主張本件係地上物專有部分、停車場持分76分之  
10 1包裹移轉，並不會使所有權複雜化，可以切結方式證明本  
11 件為約定專用等語，顯係個人歧異見解，尚與前開法令規定  
12 不符。

13 (三)原告固提出房屋稅籍證明書（本院卷第37頁），載明持分比  
14 率「100000/100000」及德欣公司近10年停車位清潔費之繳  
15 費報表，主張系爭1396建號建物地下停車場為「約定專用」  
16 等情，然查，系爭1396建號建物登記權利範圍為76分之1而  
17 非全部，已如前述，況相關稅籍證明書經被告依臺北市各地  
18 政事務所與稅捐稽徵機關橫向聯繫作業注意事項第3點規定  
19 與核發機關臺北市稅捐稽徵處中正分處聯繫查證結果，係屬  
20 誤載並已更正為76分之1，此亦有相關房屋稅籍編號:032103  
21 57018號臺北市稅捐稽處113年契稅繳款書（中正分處）在卷  
22 可查（本院卷第111頁），是亦難認原告已提出完整之補正  
23 證明，其主張自無可採。

24 (四)原告復主張如被告認系爭1396建號建物非屬「約定專用」，  
25 被告亦應可逕認1396建號建物屬「公共設施」而准予移轉登  
26 記等語。然查，系爭1396建號建物既具有單獨權狀登記可單  
27 獨轉讓，且非登記在共用部分，已如前述，是既未經全體共  
28 有人及區分建物所有權人同意全部變更為公共設施或由出賣  
29 人及買受人提出切結證明，自難逕認為「公共設施」而准予  
30 登記，而原告既未依前開補正事項（三）記載補正辦理切  
31 結，自亦難認已補正完全，其主張自無可採。

01 六、從而，原告主張各節，均無可採，本件被告所為原處分，並  
02 無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告仍執前詞，訴  
03 請判決如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本  
05 院前開論斷結果，爰不予一一論述，併予指明。

06 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第  
07 1項前段，判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

09 審判長法官 鍾啟煌

10 法官 林常智

11 法官 蔡鴻仁

12 一、上為正本係照原本作成。

13 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  
14 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內  
15 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，  
16 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  
17 繕本）。

18 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，  
19 逕以裁定駁回。

20 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  
21 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不  
22 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。  
23

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	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親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。
<p>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。</p>	

中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

書記官 萬可欣