

最 高 行 政 法 院 判 決

109年度判字第147號

上 訴 人 歡喜樓第一期管理委員會
代 表 人 陳淑儀
訴訟代理人 盧凱軍律師
被 上 訴 人 新北市新莊地政事務所
代 表 人 莊月桂
訴訟代理人 汪士閔
章宗慧
官森盛

上列當事人間建物登記事件，上訴人對於中華民國107年6月28日臺北高等行政法院105年度訴字第1572號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文
上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人之代表人原為陳同見，於本件訴訟繫屬本院後變更為陳淑儀，被上訴人之代表人原為林泳玲，嗣變更為莊月桂，其新任代表人均已聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、緣歡喜樓第一期社區大樓（下稱系爭社區）之起造人宇淳建設股份有限公司（下稱宇淳公司），於民國84年5月1日向被上訴人申辦建物所有權第1次登記，將系爭社區地下1層建物內28個法定停車位、2個樓梯間、1個電信機房、1個台電配電室及1個水箱，扣除共同使用部分（與其他層樓之共有部分合併測繪登記為新北市○○區○○段○○○○○號，下稱4377建號）外，剩餘地下1層空間則測繪登記為宇淳公司所有之區分所有建物（測繪登記為新北市○○區○○段○○○○○號，下稱系爭建物）。嗣因上訴人於105年5月11日提具申請書（被上訴人收文日為105年5月18日），依土地法第69條規定，請求被上訴人將系爭建物之停車場與共用車道部分均更正登記併入4377建號範圍，案經被上訴人以105年5月27日新北莊

地測字第1053769037號函（下稱原處分）復上訴人略以：上訴人申請系爭建物更正登記一事，涉及建物範圍與權利主體變更，有違登記之同一性，礙難照辦，如涉所有權範圍之爭，建議循司法途徑解決之，爾後就同一事由一再陳情者，將不予處理等語。上訴人不服，提起訴願遭決定不受理，嗣提起行政訴訟，聲明求為判決：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被上訴人對於上訴人105年5月18日申請，應作成准予將系爭建物主要用途更正為「日常用品零售業」，面積63.8平方公尺；並更正登記4377建號地下1層之面積為1,856.63平方公尺（即將車道面積1,084.08平方公尺及獎勵增設停車位面積219.94平方公尺劃入4377建號地下1層），及調整系爭建物於4377建號之權利範圍比例為10000之40之行政處分。遭原審法院105年度訴字第1572號判決（下稱原判決）駁回，上訴人遂提起本件上訴。

三、上訴人起訴主張及被上訴人於原審之答辯及聲明均引用原判決所載。

四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：（一）查原處分係針對上訴人申請系爭建物更正登記一案所為函復，依原處分說明二之內容，堪認實質上已拒絕本件申請案，不能謂非行政處分。是以，被上訴人答辯稱原處分非行政處分云云，並無可取。（二）依公寓大廈管理條例第3條第1至3款、第31條、第33條第1款、第36條第1款、第2款、第11款規定，可知區分所有權人之專有部分，非屬管理委員會之職務範圍，在未經專有部分之區分所有權人同意，區分所有權人會議縱使決議將專有部分約定為共用部分，亦不生效力，舉輕以明重，遑論係未經專有部分區分所有權人之同意，而決議將專有部分之一部或全部申請辦理更正登記為區分所有權人共同所有，當然不可能發生效力，管理委員會無權執行不生效力之區分所有權人會議決議事項至明。經查，系爭建物目前登記之所有權人為蘿丹室內裝修有限公司（下稱蘿丹公司），其權利範圍為全部，從本件申請更正內容形式上觀察，不僅牽涉

系爭建物使用用途之紛爭，更涉及系爭建物所有權人蘿丹公司之權利範圍，及各區分所有主建物於共有部分4377建號之持有比例，惟上訴人僅為系爭社區管理委員會，並非任一區分所有建物之所有權人，其請求事項亦非公寓大廈管理條例第36條各款所明定之相關職務。且被上訴人前以105年6月28日新北莊地登字第1053771564號函請系爭建物所有權人蘿丹公司表示意見，其於105年7月5日已函覆不同意。則系爭社區之區分所有權人會議，無權將目前登記為蘿丹公司所有之系爭建物之部分，以決議方式約定為區分所有權人共同所有及併入登記於4377建號，上訴人自無可能執行與上開事項有關之事務，難認與系爭建物第一次登記有何利害關係。是上訴人申請本件更正登記案，已涉所有權權利範圍之爭執，顯非基於登記之同一性，其逕向被上訴人申請辦理系爭建物更正登記，顯未符合土地法第69條規定所稱利害關係人之要件，即無以自己名義請求被上訴人作成更正登記之權利，其以自己名義提起本件課予義務訴訟，乃欠缺權利保護之必要，應認其訴為無理由。(二)系爭社區之起造人僅有宇淳公司，其於84年4月15日向臺灣省政府住宅及都市發展局申請使用執照時，已於申請書「建築物用途或雜項工程內容」欄中填載「地下壹層日常用品零售業兼停車場」、有關證件欄：「竣工圖一式二份、……、門牌證件一份」等字，且宇淳公司於84年4月25日出具之「共同使用部分分配表」亦記載「……。其主建物已依照原申請許可建築之分配，分層分戶取得所有權全部，共同使用部分其明細如下：一、第一層：……三、屋頂突出物：……四、地下一層：552.61平方公尺，……。上列共同使用部分按後列明細表分配於各區分所有建物：……門牌（文化二路一段）68巷2號地下一層、權利範圍1103/10000，……。」復觀卷附系爭使用執照確有記載地下層用途為「日常用品零售業兼停車場」、建築地點地址○○○鄉○○村○○鄰○○○路○段○○號等162戶（如附表）」等字；再觀卷存4377建號之建物登記第二類謄本（建號全部）及

建物登記公務用謄本（標示部）記載之主要用途為「共有部分」、總面積為4,801.11平方公尺、地下一層之面積為552.61平方公尺，其中系爭建物所占權利範圍為10000分之844等情；另參酌臺北縣○○鄉0000000000000000號碼附表已載明「文化二路一段68巷2號地下一層」為一獨立門牌，且未記載該門牌僅限日常用品零售業使用。綜上各節相互勾稽，足證該門牌非僅限於日常用品零售業，亦包含停車場空間範圍，且因非屬共同使用性質，以致戶政機關編列門牌時，得單獨編列建號，予以測量。四系爭建物於84年5月1日申請登記當時，相關法令就共有與專有部分及對於法定停車空間究為每一個別停車位抑或包含車道空間等，並無明文規範。是無論區分所有建物或法定停車空間及法定防空避難設備範圍之劃分，皆係依當事人合意，由起造人或申請人劃定範圍，登記機關據以轉繪平面圖及辦理建物第一次登記，並未賦予登記機關有否准之權。另觀系爭建物之被上訴人建物測量成果圖，亦載明「本建物平面圖及建物面積係依使用執照84使林字第052號設計圖或竣工平面圖轉繪計算」，其上記載系爭建物編有門牌「文化二路1段68巷2號地下一層」、主要用途為「日常用品零售業兼停車場」、地下一層面積為1,367.82平方公尺。再對照系爭建物之建物登記第二類謄本係記載建物門牌「文化二路一段68巷2號地下一層」、地下一層面積為1,367.82平方公尺（共有部分：4377建號、權利範圍10000分之844、使用執照字號：84林使字第052號）、所有權人蘿丹公司、權利範圍為全部等情。基上各節相互勾稽，足認系爭建物登記事項與前開登記原因證明文件所載之內容相符，並未有錯誤登記之情形。是倘依上訴人之申請更正登記內容，將系爭建物之用途更正為「日常用品零售業」、面積更正為63.8平方公尺；並將4377建號地下1層之面積更正登記為1,856.63平方公尺（即將系爭建物之車道面積1,084.08平方公尺及獎勵增設停車位面積219.94平方公尺劃入4377建號地下1層）及調整系爭建物於4377建號之權

利範圍比例為10000之40，則系爭建物所有權人之權利範圍
暨面積及系爭建物之用途，均明顯與原登記原因證明文件所
載不符，已超出土地法第69條規定逕為更正登記之範疇。從
而，原處分否准上訴人之申請，難謂無據。是上訴人主張84
林使字第052號使用執照竣工平面圖標示「日常用品零售業
」空間分與停車空間、電信機房之間設有分戶牆，系爭建物
除日常用品零售業空間外，不應包含地下一層樓之獎勵增設
停車空間及車道，且依當時登記法令規定法定停車空間應包
含車道空間，屬共同使用部分，不應併同主建物登記，登記
事項與登記原因證明文件（即竣工平面圖）所載之內容不符
，屬於土地法第69條規定得請求更正之情形云云，容屬其一
己主觀見解，並無可採等語，判決駁回上訴人在原審之訴。
五、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，結論並無違誤，茲
補充論斷於下：

(一)按土地法第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。」所謂利害關係人，係指因該項登記錯誤
或遺漏事項，與其權利義務有法律上利害關係者而言，若僅
具經濟上、情感上或其他事實上利害關係，則不屬之。

(二)又按公寓大廈管理條例第3條規定：「本條例用辭定義如下
：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣
標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區
分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共
用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈
之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
……九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項
及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人
為管理委員所設立之組織。」第31條規定：「區分所有權人
會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之

01 二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席
02 人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有
03 權四分之三以上之同意行之。」第33條第1款規定：「區分
04 所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效
05 力：一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部
06 分者，應經該專有部分區分所有權人同意。」第36條第1、2
07 、11款規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人
08 會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、
09 修繕及一般改良。……十一、共用部分、約定共用部分及
10 其附屬設施設備之點收及保管。……」第37條規定：「管
11 理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有
12 權人會議決議。」第38條第1項規定：「管理委員會有當事
13 人能力。」第39條規定：「管理委員會應向區分所有權人會
14 議負責，並向其報告會務。」依上開規定可知，公寓大廈管
15 理委員會係由區分所有權人所選任設立之組織，職司公寓大
16 廈管理條例第36條所規定之職務，與區分所有權人仍屬不同
17 之主體。管理委員會雖具有擔任訴訟上原告或被告之當事人
18 能力，職務範圍亦包括共有及共用部分之清潔、維護、修繕
19 及一般改良，或共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備
20 之點收及保管，惟對於專有部分、共用部分之區分所有權如
21 何登記，尚非管理委員會職務範圍所及，其登記有無錯誤或
22 遺漏，均與管理委員會無涉，並無法律上利害關係可言。又
23 依同條例第33條第1項第1款規定，未經專有部分之區分所有
24 權人同意，區分所有權人會議縱決議將該專有部分約定為共
25 用部分，尚且不生效力，遑論係未經專有部分區分所有權人
26 同意，而決議將其專有部分一部或全部更正登記為區分所有
27 權人共有，自亦不生效力。是管理委員會之職務雖包括執行
28 區分所有權人會議決議事項，惟區分所有權人會議既無以決
29 議方式逕將專有部分申請辦理更正登記為共有之權利，管理
30 委員會亦無從執行該不生效力之決議事項。

31 (三)原判決業指明：系爭建物目前登記之所有權人為蘿丹公司，

其權利範圍為全部，從本件申請更正內容形式上觀察，不僅牽涉系爭建物使用用途之紛爭，更涉及系爭建物所有權人蘿丹公司之權利範圍，及各區分所有主建物於共有部分4377建號之持有比例，惟上訴人僅為系爭社區之管理委員會，並非任一區分所有權人，其請求事項亦非公寓大廈管理條例第36條各款明定之相關職務，且被上訴人前以105年6月28日新北莊地登字第1053771564號函請蘿丹公司表示意見，其已於同年7月5日函覆不同意，系爭社區之區分所有權人會議縱以決議方式，將系爭建物一部約定為區分所有權人共有及應併入登記於4377建號，該決議自不生效力，上訴人亦無從執行上開決議事項，其且非為土地法第69條規定所稱之利害關係人，即無從以自己名義請求被上訴人作成區分所有權之更正登記等語，是上訴人以自己名義提起本件課予義務訴訟，訴請被上訴人依其申請，作成准予將系爭建物主要用途更正為「日常用品零售業」（面積63.8平方公尺），及更正登記4377建號地下1層之面積為1,856.63平方公尺，調整系爭建物於4377建號之權利範圍比例為10000之40之行政處分，自屬欠缺原告適格而無實施訴訟之權能，核有當事人不適格之情形，其訴為顯無理由，原判決駁回上訴人於原審之訴，自無違誤。至於上訴意旨謂以：依公寓大廈管理條例第36條、第38條、第39條規定，上訴人就共同使用部分負有管理、維護之責任，系爭社區共同使用部分4377建號之車道及獎勵車位面積遭被上訴人登記錯誤至系爭建物，經區分所有權人會議決議授權上訴人，上訴人自得向被上訴人請求更正登記，原判決誤以車道及獎勵車位係屬專有部分，而認此非屬公寓大廈管理條例第36條管理委員會之職務範圍，上訴人非利害關係人，有不當適用公寓大廈管理條例第36條及土地法第69條之判決違背法令云云，無非執其一己歧異之法律見解而為指摘，並無可採。

(四)綜上所述，上訴人本件起訴係欠缺原告適格，為顯無理由，原判決駁回上訴人在第一審之訴，自無不合。上訴人仍執前

詞，指摘原判決違背法令，求為廢棄，自難認有理由，應予駁回。又本件係因上訴人當事人不適格而被駁回，其實體上之主張自無庸贅予論斷，合此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 19 日

最高行政法院第三庭

審判長法官 吳 明 鴻

法官 林 文 舟

法官 蕭 惠 芳

法官 林 欣 蓉

法官 高 愈 杰

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 109 年 3 月 19 日

書記官 莊 俊 亨