

新北市政府訴願決定書

案號：1002071158 號

訴 願 人：

地 址：

原處分機關：新北市中和地政事務所

上列訴願人因申辦所有權移轉登記事件，不服原處分機關
100年10月11日駁回通知書所為之處分，

提起訴願一案，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於74年6月18日訂約買受位於本市永和區樂華段
建號建物權利範圍15分之1（下稱系爭建物），嗣於100年
9月20日以收件100 登記申請書向原處
分機關申辦所有權買賣移轉登記，經原處分機關認有「…義務人
另有基地樂華段 地號持分未一併移轉，請
補正(公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項)…。」
等項目待補正，遂以100年9月22日 補正
通知書通知其補正，惟訴願人逾15日仍未完成補正，原處分機
關遂依土地登記規則第51條第1項第4款規定，以首揭號駁回
通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，向本府提起訴願，並據
原處分機關檢卷答辯到府。茲摘敘訴辯意旨於次：

- 一、訴願意旨略謂：系爭建號建物之買賣契約係成立於74年6月18日，因當時不知尚須辦理所有權移轉登記，迨至近日始向原處分機關申辦，惟現因本人無土地持分，無法依照86年後修正之公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799





條第 5 項辦理。但契約既成立於上開條文制定前，希望能依照契約成立當時之相關法規，讓本人能僅就系爭建號建物之部分辦理所有權移轉登記等語。

二、答辯意旨略謂：

(一) 查系爭建物於 63 年 4 月 11 日以 63 土地登記申請書辦畢建物所有權第一次登記，內容載明本建物為八層建物，並以區分所有方式申請登記為 6 人共有，係屬區分所有之獨立建物。按公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、民法第 799 條第 5 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。」、「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」另依內政部 85 年 2 月 5 日台(85)內地字第 8578394 號函釋略以「…三、公寓大廈專有之移轉，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之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」訴願人於申請辦理系爭建號建物之所有權移轉登記時，未將該建物之基地所有權併同移轉，於法未合。

(二) 次按民法第 758 條第 1 項、中央法規標準法第 18 條規定「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」、「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規

外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」且依內政部 87 年 10 月 13 日台(87)內地字第 8796600 號函釋略以「…本案系爭建物及其基地原係屬同一權利人所有，雖於民國 83 年 1 月 7 日判決確定應將其建物移轉二分之一持分子申請人，惟申請人怠至 86 年 12 月 24 日始持憑該判決申辦建物所有權移轉登記，因該法院判決係屬給付判決尚非形成判決，…該判決確定之日期雖發生於公寓大廈管理條例施行前，惟其既於該條例施行後始申辦移轉登記，該移轉登記之行為仍應有上開條例規定之適用。」訴願人仍應依現行法令規定須與系爭建號建物基地之所有權併同移轉，尚不得主張可依 74 年 6 月 18 日訂立買賣契約之當時所適用之法律，而得申請單獨移轉系爭建號建物之所有權，請駁回訴願人之訴願等語。

理 由

- 一、公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日公布施行，其立法目的係為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，是以，該條例公布施行後所發生之有關公寓大廈如何管理維護之法律事件，自應受該條例之規範，查本案系爭建物以區分所有方式申請登記為 6 人共有，雖早於公寓大廈管理條例公布施行前即已存在（63 年 4 月 1 日以 63 土地登記申請書經主管機關核准辦畢建物所有權第一次登記在案），惟其性質既屬公寓大廈之建物，在公寓大廈管理條例公布施行後，有關如何管理維護之法律事件，自應受該條例



有關規定之規範，此合先敘明。

二、按「本條例用辭定義如下：…三、專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「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。」84年6月28日公布之公寓大廈管理條例第3條第3款及第4條第2項定有明文，土地登記規則第51條第1項規定：「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：一、…二、依法不應登記者。…四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」，再按「…有關『公寓大廈管理條例』第4條第2項規定登記機關如何配合執行一案，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，不受本條例之限制。（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，不受本條例之限制。（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…。」內政部85年2月5日台內地字第8578394號函釋示在案。

三、卷查本件訴願人於74年6月18日訂約買受系爭建物，嗣於100年9月20日以收件100
登記申請書向原處分機關申辦所有權買賣移轉登記，訴願人主張系爭建物買賣契約既成立於公寓大廈管理條例第4條第2項條文制定前，希望能依照契約成立當時之相關法規，僅就系爭建物之部分辦理所有權移轉登記云云。惟按法規之施行，除

該法規特定有施行日期或以命令規定施行日期者外，自公布或發布之日起算至第三日起發生效力，中央法規標準法第13條、第14條定有明文。公寓大廈管理條例於84年6月28日公布施行，依上開中央法規標準法條文之規定，應自84年6月30日生效，是以，訴願人於100年9月20日向原處分機關申辦系爭建物所有權移轉登記，自應受該條例第4條第2項規定之限制，故而訴願人主張依照契約成立當時之相關法規，僅就系爭建號建物之部分辦理所有權移轉登記，於法無據，尚無可採。揆諸前揭條文及內政部函釋意旨，原處分機關認訴願人於申請辦理系爭建物之所有權移轉登記時，未與其基地之所有權併同移轉，以100年9月22日

補正通知書通知訴願人補正，於法有據，訴願人逾15日仍未完成補正，原處分機關遂依土地登記規則第51條第1項第4款規定，以系爭駁回通知書駁回訴願人之申請，並無違誤，原處分應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，決定如主文。

主任委員	邱惠美
委員	陳慈陽
委員	陳明燦
委員	陳立夫
委員	蔡進良
委員	黃源銘
委員	劉宗德
委員	景玉鳳

委員	黃怡騰
委員	王藹芸
委員	王年水
委員	黃愛玲

如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院（地址：臺北市和平東路 3 段 1 巷 1 號）提起行政訴訟。

市長來立倫

中華民國 1 0 1 年 2 月 2 2 日