

基隆市政府訴願決定書

訴願人：李○○

地址：○市○區○○路○段○號○樓

原處分機關：基隆市安樂地政事務所

法定代理人：李慶華

地址：基隆市安樂區安樂路二段164號3樓

訴願人因土地登記事件，不服基隆市安樂地政事務所（以下簡稱該所）103年○月○日基安地所一字第○○○○○號函，於103年○月○日向本府提起訴願，本府決定如下：

主 文

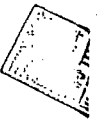
訴願不受理

理 由

- 一、按內政部85年2月5日台（85）內地字第8578394號函：「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：…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；其有數專有部分者，或同一專有部分，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。」89年3月20日台（89）內地字第8972408號函：「…（三）為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機關自民國89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，應依下列方式辦理：1、建物測量成果圖應加註使用執照之「建築基地地號」，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標示部之其他登記事項欄及建物登記簿標示部備考欄加註「建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○等」；其採電子處理登記作業地區登錄方式如下：（1）辦理建物第一次登記，於「建物標示部」其他登記事項欄登打代碼「88」，並將建物測量成果圖所註使用執照之建築基地地號全部登入。（2）另增

編一內部收件號，登記原因為「註記」，比照前項登錄方式於每筆建築基地地號之「土地標示部」其他登記事項欄註記建築基地地號。2、為與「建築基地地號」區別，原建物測量成果圖之「基地地號」欄及土地登記簿之「基地坐落」欄名稱，修正為「建物坐落」，該欄位之填載方式，仍請依內政部 72 年 12 月 28 日台(72)內地字第 202802 號函示意旨辦理。」

二、內政部 89 年 8 月 89 日台(89)內中地字第 8979863 號函：「一、查為避免法定空地不當移轉，地政機關自民國八十九年六月一日起，於辦理建物第一次測量登記時註記「建築基地地號」，為與上開註記有所區別，原建物測量成果圖之「基地地號」欄及建物登記簿之「基地坐落」欄名稱，修正為「建物坐落」。二、登記原因標準用語「基地號變更」登記原因之意義修正為「建物坐落或建築基地地號因分割合併所為之變更登記」。三、又有關公寓大廈管理條例第四條第二項所稱之「基地」意義乙節，按本條例第四條第二項所稱之「基地」，即為建築法第十一條第一項所稱之建築基地，是包括該建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」民法物權編施行法第 8-5 條第 2 項：「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。」



三、本件訴願理由略謂：請求撤銷原處分並將基隆市中山區德安段 ○、○、○、○、○ 地號登載為原登記基地座落為德安段 ○ 地號之所有建物之配屬基地云云。

四、系爭土地為系爭建物之建築基地，既為(84)基使字第 128 號使用執照所明載，本所依據民法物權編施行法第 8 條之 5 第 2 項及內政部 85 年 2 月 5 日台內地字第 8578394 號函釋，開立補正要求訴願人將系爭土地併同系爭建物移轉尚無不當，且該事實訴願人亦不爭執，故重新申辦買賣設定登記在案。另本案系爭建物於 84 年間即辦理第一次登記完竣，前揭內政部函釋僅於辦理建物所有權第一次登記時適用，且 89 年之函釋亦未要求地政機關

須溯及既往全面清查補辦註記。

五、地政機關依法記載土地與建物標示與權利義務關係後公開展示俾利產生公信力，藉以保障不動產之交易安全。然登記程序改變不應影響到實體關係，即為「實體從舊、程序從新」原則。內政部雖函釋同意台北市地政機關基於事實狀況得由土地或建物所有權人申請辦理加註，卻僅為個案之函釋並非以通函要求全省地政機關比照辦理；地政機關在當時法律規範不齊之情況下，已准予房屋移轉時僅須併同建物座落之土地一起移轉，今縱基於事實準土地或房屋所有權人申請將建築基地補註記於登記簿，亦同宣告該多數之房屋所有權人所持有之建築基地不足之事實，似增加該多數房屋所有權人所無之限制，也違背其對登記機關登記內容原有之信賴。

六、唯依據訴願法第77條第8款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定…八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」及行政法院62年度裁字第41號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」本件訴願標的之該所103年1月2日基安地所一字第1020011326號函，乃對訴願人說明系爭土地需併同建物專有部分移轉之規定及依據，僅屬單純觀念通知及事實陳述，並非行政處分，揆諸前揭規定及判例意旨，非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之提起訴願，自屬不合法。

綜上論述，本件訴願標的並非行政處分，程序不合，本府應不予受理；爰依訴願法第77條第8款，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 許清坤

委員 祁采諭

委員 尹章華

委員 黃鈺華

委員 黃雅鈴

中 華

民

國

年

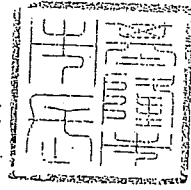
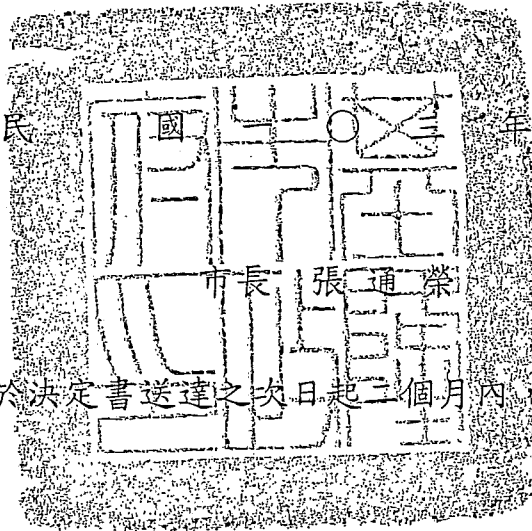
三

月

廿

四

日



如不服本決定，得於決定書送達之次日起二個月內，向台北高等行政法院提起
行政訴訟。