

彰化縣政府訴願決定書（案號 108－701）

府法訴字第 1080328683 號

訴 願 人：○○○

訴願人因申請土地更正登記事件，不服本縣員林地政事務所（下稱原處分機關）108 年 6 月 26 日員駁字第 99 號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人提具土地所有權狀及建物所有權狀等資料，主張以共有本縣○○市○○段○○地號土地上建物中○○段○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○建號等 4 棟建物共用部分並無法定停車位計 332 輛登記，與使用執照記載不符，向原處分機關申請更正登記。嗣原處分機關以 108 年 5 月 28 日員補字第 000422 號補正通知書，通知訴願人應補正登記錯誤或遺漏之證明文件及全體區分建物所有權人之同意書、身分證明文件及其印鑑證明書。訴願人未依限補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款，以 108 年 6 月 26 日員駁字第 000099 號駁回通知書駁回所請，訴願人不服，遂提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願及補充意旨略謂：

- （一）○○市○○段○○地號土地（即○○國宅）依法取得彰化縣政府（83）彰工管使字第 247410 號使用執照，該使用執照記載，「法定停車位計 332 輛」。依內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函示及 98 年 1 月 23 日修正前民法第 799 條規定，應登記為

該區分所有建築物全體所有人共有。經查上開土地上建物於 85 年 9 月 12 日依法登記 940 棟，其中○○段○○○○、○○○○、○○○○及○○○○建號等 4 棟建物係共用部分，並「無」法定停車位計 332 輛登記之建物，核與使用執照記載不符，應依法更正。

(二)民法第 821 條規定：各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。再行政法規之適用應以行為之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第 13 條、第 18 條參照）從而，依上開法律規定請求更正。

(三)請求更正事項：更正前：上開法定停車位計 332 輛並「無」登記；更正後：上開法定停車位計 332 輛，應登記為該區分所有建物所有權人依土地權利範圍比例登記為共有。

(四)訴願人陳述：1. 本案區分所有建物有法定停車位 332 輛，有使用執照可證，依法於 85 年 9 月 12 日辦理建物所有權第一次登記時，應依法登記於登記簿；惟查登記簿 940 棟建物，並無「法定停車位 332 輛」之登記，係錯誤，依土地法第 69 條規定辦理更正，以維護地籍資料之正確，保障交易安全，進而保障所有權人之權利，實現憲法第 15 條規定人民之財產，應予保障。2. 司法有云：處理事件，調查事實，適用法律。又行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依經驗及論理法則判斷事實之真偽，行政程序法第 43 條定有明文。以本案為例：系爭標的為「法定停車位 332 輛」，登記機關為「貴所」，調查事實「法定停車位 332 輛沒登記」，證據有「使用執照及土地登記簿」可證。這是本案之調查事實全貌「事實就是法定停車位 332 輛沒登記」；針對錯誤事實「法定停車位 332 輛」沒登記，

依土地法第 69 條規定：「辦理更正」，始為適法。

(五)按「法定停車位」究其性質為共用部分，使用目的不能分割，而原處分機關已將其分別登記於○○○○、○○○○○、○○○○○建號建物，已構成分割之事實。此違背內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函示：「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分所有建築物區分所有權人所共有。」及「大法官解釋第 358 號解釋：區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割者。內政部中華民國六十一年十一月七日（六一）台內地字第四九一六六 0 號函，關於太平梯、車道及亭子腳為建築物之一部分不得分割登記之釋示，符合上開規定之意旨，與憲法尚無抵觸。」。

(六)查登記簿 940 棟建物，並無「法定停車位 332 輛」之登記，而本案登記原因證明文件「使用執照」有「法定停車位 332 輛」之記載，這就是土地登記規則第 13 條所明定「登記錯誤」。「法定停車位」究其性質為共用部分，使用目的不能分割，分為公寓大廈管理條例第 7 條與民法第 823 條及釋字第 358 號解釋所明定。來函稱：「應建物保存○○○○○、○○○○○、○○○○○建號登記之停車場即已包含上開法定停車位，並無遺漏」。按上開登記已將法定停車位 332 輛分別登記於○○○○○、○○○○○、○○○○○建號中，已構成共用部分，分割登記之事實，已經違背公寓大廈管理條例第 7 條與民法第 823 條規定及釋字第 358 號解釋。是以本案「法定停車位 332 輛」無登記之事實，即系爭「使用執照之法定停車位 332 輛」，其申請人有無申請登記抑或登記機關有無「登記錯誤」之

情事，務必釐清。

- (七)訴願人再舉內政部營建署 106 年 5 月 2 日營署管字第 1061006424 號函略以：「說明二、依使用執照記載，法定停車位計 332 輛」影本（如附件）為證，以實其說，證明系爭「使用執照法定停車位計 332 輛」之事實，且「法定停車位計 332 輛無登記」亦事實。訴願人不服原處分，主張本案「法定停車位 332 輛無登記」之事實錯誤，為「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」土地登記規則第 13 條定有明文「登記錯誤」，並指摘補正事項違背法令。再本案係依土地法第 69 條規定申請更正登記，原處分機關就要依法辦理更正登記事宜，卻違背法令推給訴願人，有違法制。依訴願法第 65 條規定，請求「言詞辯論」等語。

二、答辯及補充意旨略謂：

- (一)訴願人○○○於 108 年 5 月 14 日以本所員資字第 43560 號更正登記申請書申請○○市○○段○○地號土地區分所有建築物內之法定停車空間未登記為區分所有建築物全體所有權人所共有及同段○○○、○○○○與○○○○建號之防空避難室兼停車場登記錯誤，請求更正並按區分所有權人土地權利範圍比例登記為共有案。查○○市○○段○○地號土地及坐落其上之建物（即○○國宅）依彰化縣政府（83）彰工管使字第 247410 號使用執照所載地下一層用途為停車場、超級市場；地下二層用途為防空避難室兼停車場，起造人即申請人台灣省，管理機關：彰化縣政府於申請測量及登記當時，即將地下二層之防空避難室兼停車場等共同使用部分，依各區分所有權人實際使用情形，申請分別登記為○○段○○○○建號（97 戶共同持分）及○○○○建號（838 戶共同持分），其餘走廊、配電室、電梯間、樓梯間、警衛室、

上車道、受電室、消防泵浦等公共設施，則以共用部分登記為○○段○○○○、○○○○建號，分為該區分所有建築物全體所有人計 936 戶所共有，地下一層之停車場則登記為○○段○○○○建號（主要用途：百貨公司、超市）之附屬建物，是本案之「法定停車空間」，本所依法登記為共用部分由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有並無違誤。

(二) 訴願人係於 93 年依臺灣彰化地方法院不動產移轉證明書拍賣取得○○段○○地號（權利範圍 91/100000）土地，○○段○○○○建號建物及其共同使用部分○○○○、○○○○、○○○○建號，本所依法登記與登記原因證明文件所載之內容相符並無登記錯誤或遺漏之情事。按使用執照內容僅記載「停車空間」：室內 4,980 平方公尺、地下 332 輛，本所慎重其事，派員重新確認並於 108 年 6 月 17 日員地一字第 1080004070 號函以：「現有保存相關資料，並無『法定停車位 332 輛』之竣工圖可供查對，應建物保存○○○○、○○○○、○○○○建號登記之停車場即已包含上開法定停車位，並無遺漏登記」是本案並無訴願人所稱登記事項與登記原因證明文件所載內容不符及遺漏之情事，本所登記並無錯誤，自無需辦理更正，訴願人主張適用之法規顯有錯誤，當非可採。

(三) 經查系爭內政部營建署 106 年 5 月 2 日營署管字第 1061006424 號函示之「法定停車位計 332 輛」，起造人即申請人：台灣省，管理機關：彰化縣政府於申請測量及辦理保存登記時，即已登記於共有部分○○○○建號（主要用途：防空避難室兼停車場；面積：9219.51 平方公尺）、共有部分 5898 建號（主要用途：防空避難室兼停車場；面積：13957.91 平方公尺）及專有部分○○○○建號之附屬建物之停車場（面

積：16036.12 平方公尺)，並無訴願人所稱「法定停車位計 332 輛無登記」之情事，再者，起造人即申請人：台灣省，管理機關：彰化縣政府於申請建物第一次登記時，並未申請將每個停車位分別編號辦理建物第一次登記，查系爭○○國宅住戶共計 936 戶，訴願人請求將法定停車位計 332 輛，申請更正停車位登記重新編號，因涉土地登記之同一性及該共用建物使用之約定，是本所請訴願人檢附利害關係人之同意書，並無「違背法令」之情形，本所並無遺漏登記法定停車位及違背法令等語。

理 由

- 一、按土地登記規則第 13 條規定：「土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」、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者。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。」、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。」。
- 二、卷查訴願人區分所有坐落本縣○○市○○段○○地號土地及其上之建物，依本府 83 彰工管(使)字 247410 本府工務局使用執照(建築地點地號：○○市○○段○○，○○-○○○，○○-○，○○-○，○○-○，○○-○，○○-○，○○-○，○○-○號)之樓層附表登載地下一層用途為停車場、超級市場；地下二層用途為防空避難室、停車

場，於 85 年 9 月 12 日登記即將地下二層之防空避難室兼停車場共同使用部分，分別登記為本縣○○市○○段○○○○建號及○○○○建號，分為該區分所有權人所共有，此有土地建物查詢資料可稽，而訴願人於 92 年 12 月 19 日由臺灣彰化地方法院不動產權利移轉證書取得其中建號○○○○之防空避難室兼停車場權利範圍 10 萬分之 120，並於 93 年 1 月 7 日登記於訴願人之建物所有權狀，惟訴願人主張○○市○○段○○地號土地區分所有建築物內之法定停車空間未登記為區分所有建築物全體所有權人所共有，請求更正並按區分所有權人土地權利範圍比例登記為共有，經原處分機關審查後通知訴願人補正，因訴願人逾期未補正，乃依上開規定為駁回之處分，要非無據，應予維持。

三、另參照前述使用執照附表之各層面積及用途之詳如附表（樓層附表）登載各層用途及臺灣彰化地方法院不動產權利移轉證書之買受人（即訴願人）取得不動產標示之建築式樣主要建築材料及房屋層數與訴願人之建物所有權狀登載共同使用部分之權利範圍，亦顯示系爭建物停車空間除專有部分（即地下一層停車場，為○○○○建號建物專有部分，有臺灣高等法院臺中分院 106 年度上字第 517 號判決參照）外，原處分機關陳述據建物登記簿謄本○○市○○段○○地號土地及坐落其上之建物依彰化縣政府（83）彰工管使字第 247410 號使用執照樓層附表所載即將地下二層之防空避難室兼停車場等共同使用部分，依各區分所有權人實際使用情形，分別登記為○○段○○○○建號（97 戶共同持分）及○○○○建號（838 戶共同持分），其餘走廊、配電室、電梯間、樓梯間、警衛室、上車道、受電室、消防泵浦等公共設施，則以共用部分登記為○○段○○○○、○○○○建號，分為該區分所有建築物全體所有人計 936 戶所共有，故訴願人所述本縣○○市○○段○○地號土地上建物其中○○段○○○○、○○○○、○○

○○○、○○○○建號等 4 棟建物共用部分並無法定停車位計 332 輛登記，與使用執照記載不符，容有誤解，不足採據。

四、據上論結，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。

訴願審議委員會	主任委員	洪榮章（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	蕭文生
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	常照倫
	委員	李玲瑩
	委員	葉玲秀
	委員	陳坤榮
	委員	廖蕙玟
	委員	黃耀南
	委員	陳麗梅

中 華 民 國 1 0 8 年 1 0 月 3 日

縣 長 王 惠 美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)