

訴願人：○○○

原處分機關：新竹縣竹北地政事務所

代表人：鍾振強

地址：新竹縣竹北市三民路 200 號

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 107 年○月○日登記駁回字第 Y00002 號通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人主張其與參加人等共有之新竹縣關西鎮○○段 67 地號土地（以下簡稱系爭土地），為辦理系爭土地分管註記，訴願人於 106 年○月○日提出土地登記申請書(收件字號:竹北字第 177350 號)，並檢具臺灣新竹地方法院竹北簡易庭 98 年度竹北簡字第 95 號和解筆錄(以下簡稱系爭筆錄)等證明文件，向原處分機關申請土地分管註記登記，案經原處分機關依法審查，認為訴願人所提供資料有土地登記規則第 56 條補正事由，遂以 106 年○月○日登記補正字第 X00529 號補正通知書通知補正，惟訴願人逾補正期限 15 日未完成補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 107 年○月○日登記駁回字第 Y00002 號駁回通知書，駁回訴願人土地登記申請案。訴願人不服遂於 107 年 1 月 10 日向本府提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次

二、訴願及補充理由意旨略謂：

- (一) 系爭筆錄本文已記載本登記案件地號，原處分機關要求補正事項縱未於系爭筆錄本文中載明，自以土地登記謄本為依據，並無任何不明。
- (二) 系爭筆錄乃物權關係上關於共有不動產管理之約定，由民法第 826 條之 1 立法說明：「共有物之管理或協議分割契約，…。又上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債之相對性原對第三

人不生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效力，…」可知，該契約雖依土地登記規則登記後，即生物權效力，但仍屬債權契約，歸類不要式契約，不以踐行一定方式為必要；法律行為(契約)的作成，明示或默示均可，不以訂立書面為必要，當事人相互間意思表示合致即可成立。方式自由係私法自治的主要內容，倘共有人實際上約定使用範圍，對各自管領部分，互相容忍，對於他共有人使用收益各占有之土地未予干涉，已歷有年所，即非不得認默示分管契約之存在。

- (三) 系爭筆錄附件複丈成果圖為系爭筆錄之一部分，併為登記原因證明文件，查該複丈成果圖為原處分機關 98 年 1 月 7 日收件，98 年 4 月 8 日複丈之 71 字 14 號土地複丈成果圖，該圖說明 1 記載，A 區面積 $1,904\text{m}^2$ 、B 區面積 $1,360\text{m}^2$ ，合計面積為 $3,264\text{m}^2$ 與系爭土地謄本面積相符。另參加人 3 人應有部分之所有權面積總和為 $1,904\text{m}^2$ ，與 A 區面積相符，且依據系爭筆錄成立內容：「三、確認…而由反訴被告謝○○、謝○○、謝○○分管…如附件複丈成果圖所示 E 部分…」表示參加人等 3 人分管區域不僅 E 部分範圍，因此推論 A 區(包含 E 區)為參加人 3 人所分管；另案外人謝○○應有部分所有權面積為 $1,360\text{m}^2$ ，與 B 區面積相符，且依據系爭筆錄成立內容：「二、確認…而由被告(謝○○)分管…如附件複丈成果圖所示 C 部分…」表示案外人謝○○分管區域不僅 C 部分範圍，因此推論 B 區(包含 C 區)為訴願人所分管。故該複丈成果圖，不僅有面積記載，並載有共有人分管位置、區域範圍，依上述推論亦與現狀相符，並非訴願人主觀意識展現。
- (四) 土地登記規則及中央主管機關函令，並未訂定「共有物使用管理公定契約書」，亦無原處分機關要求補正事項必載於契約本文之規定。
- (五) 依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，登記清冊既非登記申請書記載事項，亦非關於登記原因之事項，故登記清冊非土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規範客體。另依內政部訂頒之「登記清冊」填寫說明，土地及建物標示欄位應按土地及建物登記

資料填寫；申請登記項目，如不涉及權利變更者，地目、面積及權利範圍欄得予免填。因此登記清冊只依土地及建物登記資料填寫即可，並無原處分機關所稱與登記原因證明文件，即法院和解筆錄扞格不一之情形。

三、訴願參加意旨略謂：

系爭筆錄內容僅分別確認，參加人等3人對於系爭土地有如系爭筆錄附件複丈成果圖所示C部分之通行權，以及案外人謝○○對於複丈成果圖所示E部分之通行權，系爭筆錄內容完全無涉複丈成果圖所示A、B其餘部分，訴願人提出分管登記於法不合。

四、答辯意旨略謂：

- (一) 依據系爭筆錄所載分管範圍，僅敘明由案外人謝○○分管複丈成果圖中C部份，參加人等3人有通行權，並得開設道路，另由參加人等3人分管E部分，案外人謝○○有通行權，並得開設道路；其餘部分並未於和解筆錄載明；惟訴願人開具登記清冊，就本縣關西鎮○○段67地號土地全範圍，申請土地分管註記，其登記清冊所載事項，與登記原因證明文件，即法院和解筆錄扞格不一，且未能檢具其他證明文件證明其不符原因。
- (二) 系爭筆錄所附複丈成果圖，將本縣關西鎮○○段67地號土地劃分為A、B、C、D、E等共5區塊，揆諸和解筆錄內容及其附圖所示，僅敘明共有人間對C、E等2區塊互有分管及通行權，餘A、B、D等3區塊，查無訴願人指稱由何人分管亦或維持全部共有人共有，訴願人自陳A、B、D等3區塊係由誰分管，究竟係屬和解筆錄含射範圍，亦或訴願人主觀意識展現，欠缺相關證明文件佐證，殆無疑義。
- (三) 共有人間依民法第826條之1成立共有物分管協議，無論採何種書面型式，應以明確為原則，經登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，方使受讓人等有知悉之機會，對於應有部分之受讓人或取得物權之人始具有效力；殆難僅以私法自治、不要式契約或契約自由訂立原則簡化之，訴願人所陳

共有人間所達成和解，屬不要式契約云云，洵不可採。

理 由

- 一、查案外人謝○○與訴願人等3人共有新竹縣關西鎮○○段67地號土地，雙方對於共有物之管理有所爭執，因而訴請臺灣新竹地方法院竹北簡易庭為裁判，經竹北簡易庭民事法庭於98年9月30日成立和解，此有98年度竹北簡字第95號和解筆錄附卷可稽。嗣後訴願人因繼承案外人謝○○對於系爭土地之應有部分(參照系爭土地登記謄本)，而與參加人3人對於系爭土地成立共有關係，先予敘明。
- 二、按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。」、「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」、「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十五日內補正：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。」、「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者。」、「(第1項)共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。(第2項)共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。」分別為民法第820條第1項及第2項、第826條之1第1項、土地登記規則第56條第3款、第57條第1項第4款及第155條之1第1項、第2項所明定。

三、次按臺灣新竹地方法院竹北簡易庭 98 年度竹北簡字第 95 號和解筆錄，其和解成立內容第二、三略為：「確認原告(謝○○、謝○○、謝○○)對其三人與被告(謝○○)所共有而由被告分管坐落於新竹縣關西鎮○○段 67 地號土地上如附件複丈成果圖所示 C 部分，面積 65 平方公尺，範圍內之土地有通行權，原告並得開設道路，被告於上開範圍內應容忍原告通行…」、「確認反訴原告(謝○○)對其與反訴被告(謝○○、謝○○、謝○○)所共有而由反訴被告分管坐落於新竹縣關西鎮○○段 67 地號土地上如附件複丈成果圖所示 E 部分，面積 146 平方公尺，範圍內之土地有通行權，反訴原告並得開設道路，反訴被告於上開範圍內應容忍原告通行…」。

四、卷查本案訴願人於 106 年○月○日向原處分機關提出土地登記申請書(收件字號：竹北字第 177350 號)，並檢具系爭筆錄為證明文件，向原處分機關申請土地分管註記登記，原處分機關認為申請事項有土地登記規則第 56 條第 3 款補正事由，乃以 106 年○月○日登記補正字第 X00529 號補正通知書通知補正，其中補正事項 1 記載略為：「案附和解筆錄所載共有人各分管權利範圍、面積及各應有部份不明，請查明後附案憑辦。」嗣後訴願人以 106 年 11 月 15 日○字第 201711151 號函補正，依該函文所附說明(申覆)書所載，認為系爭筆錄已經明確記載原處分機關通知所需補正事項，請原處分機關依法登記，然原處分機關仍認為系爭筆錄記載未完全，仍有待補正相關資料無法逕為登記，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 107 年○月○日登記駁回字第 Y00002 號駁回通知書，駁回訴願人土地登記申請案，於此原處分機關程序上與法並無不符。

五、末按臺灣新竹地方法院竹北簡易庭 98 年度竹北簡字第 95 號和解筆錄，由其系爭筆錄和解成立內容第二、三觀之，和解之標的係新竹縣關西鎮○○段 67 地號土地上如附件複丈成果圖所示 C、E 部分，惟該複丈成果圖係地政機關依法院之囑託辦理測量後，將系爭土地劃分為 A、B、C、D 及 E 等 5 部分，惟系爭筆錄和解內容只記載 C、E 土地的分管方式，複丈成果圖雖有記載 A、B、C、D 及 E 等 5 部分之面積，然系爭筆錄和解內容對於 A、B、D 土地之分管記載付之闕如，故對於

系爭土地上經測量而劃分之A、B、D部分，其實際上分管方式並未經雙方和解筆錄所記載應屬不明，因而訴願人所陳對於系爭土地劃分為A、B、D之部分，推論依前述複丈成果圖，不僅有面積記載，並載有共有人分管位置、區域範圍，洵屬無據。查訴願人提出之土地登記申請書及登記清冊，其中有關登記清冊土地標示之記載，為系爭土地之全部與系爭筆錄和解內容並不相符，有登記申請書記載事項與證明文件不符之情形，原處分機關遂依土地登記規則第56條第3款規定，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正，於法有據。另依土地登記規則第155條之1第2項規定：「共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。」查訴願人提出之土地登記申請書中並未有相關通知之記載，與法尚有未合。揆諸前揭法令及規定，原處分機關以訴願人所提供資料有土地登記規則第56條第3款補正事由，遂以106年○月○日登記補正字第X00529號補正通知書通知補正，惟訴願人逾補正期限15日未完成補正，原處分機關乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以107年○月○日登記駁回字第Y00002號駁回通知書，駁回訴願人土地登記申請案，洵無違誤，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一審酌，併此敘明。

六、綜上論結，本件訴願無理由，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	蔡榮光(請假)
委員	梁淑惠(代理)
委員	許美麗
委員	陳恩民
委員	沈政雄
委員	戴愛芬
委員	詹秀連

委員 羅鈞盛

中 華 民 國 107 年 4 月 25 日

如對本決定不服者，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院提起行政訴訟。【臺北高等行政法院地址：(11158) 臺北市士林區福國路 101 號】