

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 101 年 2 月 9 日 101 信義字 008430

號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本府以民國（下同）100 年 3 月 9 日府授都新字第 10000649200 號函囑託原處分機關辦理

「

臺北市信義區○○段○○小段○○等 2 筆地號都市更新地區（○○大廈）都市更新會」實施之「變更（第 3 次）臺北市信義區○○段○○小段○○等 2 筆地號都市更新地區（○○大廈）權利變換計畫案」之權利變換產權登記，案經原處分機關以 100 年 3 月 14 日收件信義字第 5812、5816 號土地登記申請書辦理土地權利變換登記，第 5813 至 5815 號土地登記申請書辦理建物所有權第一次登記，並依土地法第 55 條、第 58 條及土地登記規則第 72 條、第 73 條、第 84 條規定，以 100 年 3 月 15 日北市松地一字第 10036376400 號公告（

公告期間自 100 年 3 月 15 日起至同年 3 月 30 日止）。公告期間案外人即土地所有權人○○

○之繼承人○○○等 5 人以 100 年 3 月 30 日異議書，主張○○○所有原建物位於 1 樓，不

服獲配 10 樓建物之結果，就前揭建物所有權第一次登記申請案提出異議，原處分機關遂依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條第 18 款規定移付調處。

二、案經原處分機關轄區不動產糾紛調處委員會分別於 100 年 5 月 27 日及 8 月 23 日就前揭申請

案 2 次召開調處會議未能達成協議，爰作成調處結果為：「本案經 2 次試行協議不成立，由本會裁處如下：本案共計 54 戶建物所有權各自獨立，且依異議人僅就其中 6 戶之所有權登記為異議，故未受異議之 48 戶應准予登記。而異議人已就該 6 戶訴請臺北高等行政法院審理中，故依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 16 條第 4 款規定，就該 6 戶即臺北市○○路○○段○○號、○○號、○○號、○○號○○樓、○

○號○○樓及○○號○○等所有權登記應予駁回。」訴願人係獲配臺北市信義區○○路○○段○○號建物（下稱系爭建物；另含其坐落基地與附屬之 11 號停車位，下稱系爭不動產）之土地所有權人，其於收受調處紀錄後，委由○○○律師以 100 年 9 月 9 日 100 遠逸字第 1000024 號函通知原處分機關略以，其不服上開調處結果，已依法以全體異議人及該都市更新會為被告提起民事訴訟，訴請確認其對系爭不動產之所有權存在，並請求該都市更新會將系爭不動產移轉登記為其所有，主張原處分機關不應依上揭調處結果辦理登記。

三、嗣訴願人另以 101 年 1 月 4 日登記申請書向原處分機關申請系爭建物所有權第一次登記，經原處分機關以 101 年 1 月 13 日收件信義字第 008430 號登記案辦理，審認本案係權利變換

之建物所有權第一次登記，且訴願人就該建物所有權已訴請司法機關審理中，是以本案應由本府依法院確定判決囑託原處分機關辦理登記，乃依都市更新條例第 43 條及土地登記規則第 29 條、第 56 條規定，以 101 年 1 月 16 日 101 信義字 008430 號補正通知書通知訴願

人於接到該通知之日起 15 日內補正。該通知書於 101 年 1 月 18 日送達，因訴願人逾期未補

正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 101 年 2 月 9 日北市松地登

字第 101301839 00 號函檢附 101 信義字 008430 號駁回通知書駁回申請。該駁回通知書於 101 年 2 月 14 日送達，訴願人不服，於 101 年 3 月 8 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢

卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖於訴願書表明係對原處分機關 101 年 2 月 9 日北市松地登字第 10130183900 號函不服，惟經查該函僅係檢送駁回通知書予訴願人，揆其真意，應係對 101 年 2 月 9 日

1

01 信義字 008430 號駁回通知書不服，合先敘明。

二、按土地法第 55 條第 1 項規定：「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之……。」第 58 條第 1 項規定：「依第五十五條所為公告，不得少於十五日。」第 59 條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理

之。」

都市更新條例第 43 條規定：「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。」

土地登記規則第 29 條規定：「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十三、其他依法規得囑託登記機關登記者。」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十五日內補正：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者。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者。四、未依規定繳納登記規費者。」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者。」第 75 條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條第 18 款規定：「下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之：……十八、土地登記規則第八十四條規定之建物所有權第一次登記爭議。」第 19 條規定：「當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，應依調處結果，就申請登記案件為准駁之處分。第一項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，除法律另有規定者外，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起三日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）政府，逾期不起訴或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄市、縣（市）政府，依調處結果辦理。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 本件申請為臺北市政府囑託之建物所有權第一次登記案之一部分，且市府未撤回囑託，原處分機關竟命訴願人須再取得市府依確定判決所為之囑託。依都市更新條例第 43 條規定，登記機關應按囑託之內容辦理登記，就登記內容適法與否無置喙之餘地，是原處分機關駁回本件申請顯屬違法。
- (二) ○○○等 5 人已提起行政訴訟，要求撤銷系爭都市更新案權利變換計畫，其範圍並未限於調處結果所稱之 6 筆遭異議建物，異議書中更主張系爭都市更新案之整體權利變換計畫有瑕疵，是市府囑託登記案調處之範圍應係該權利變換計畫案之全部，且訴願人於收受調處通知之法定期間內已依法提起訴訟，表明不服調處結果，原處分機關即

便有權駁回該囑託登記案，亦應全案駁回，然調處結果准予辦理部分登記違法在前，現在又駁回訴願人申請案，違反平等原則。

(三) 依都市更新條例第 32 條第 4 項規定，縱使異議人所提行政訴訟勝訴，其結果不過為「以現金相互找補之」，不可能撤銷原權利變換計畫，原處分機關駁回本件申請，顯無理由。

(四) 又依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條第 1 項規定，當事人持憑調處紀錄申請登記時，登記機關應函詢該管直轄市、縣（市）政府該案有無訴請法院審理，原處分機關於駁回申請時並未就有無起訴函詢市府，程序有瑕疵。

四、查本件訴願人前就系爭不動產所有權之歸屬提起民事訴訟，復申請系爭建物所有權第一次登記。原處分機關依都市更新條例第 43 條及土地登記規則第 29 條、第 56 條規定，審認本件應由本府依據法院確定判決囑託原處分機關辦理，而以 101 年 1 月 16 日 101 信義字

00

8430 號補正通知書通知訴願人補正，惟訴願人逾期未補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回申請，自屬有據。

五、至訴願人主張本件申請為本府囑託之建物所有權第一次登記案之一部分，且本府未撤回囑託，原處分機關竟命訴願人須再取得本府依確定判決所為之囑託。依都市更新條例第 43 條規定，登記機關應按囑託之內容辦理登記，就登記內容適法與否無置喙之餘地，是原處分機關駁回本件申請顯屬違法云云。惟按土地法第 55 條第 1 項、第 58 條第 1 項及第

59

條規定，於囑託登記案件，仍應予公告，而土地權利關係人如於公告期間提出異議，即應予以調處，復依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條規定，登記機關應依調處結果就申請登記案件為准駁之處分，是囑託登記案如有上述情形，登記機關仍有權為准駁之處分，駁回部分即應由主管機關重行囑託登記機關辦理，訴願人前開主張，顯係誤解法令。訴願人復主張○○○等 5 人已提起行政訴訟要求撤銷系爭都市更新案權利變換計畫，其範圍並未限於調處結果所稱之 6 筆遭異議建物，異議書中更主張系爭都市更新案之整體權利變換計畫有瑕疵，是本府囑託登記案調處之範圍應係該權利變換計畫案之全部，且訴願人業於收受調處通知之法定期間內依法提起訴訟，表明不服調處結果，原處分機關即便有權駁回本府囑託登記案，亦應全案駁回，然調處結果准予辦理部分登記違法在前，現在又駁回訴願人申請案，違反平等原則云云。然查本府囑託登記案調處過程中，○○○君等 5 人表示僅就系爭建物在內之 6 筆建物為異議，是調處結果以各筆建物所有權可分，將未遭異議之 48 筆建物准予辦理建物所有權第一次登記，而就遭異議之其餘 6 筆建物（含系爭建物）駁回申請，乃為促進都市更新進行之必要，避免當事人間無異議，且所有權可分之其他建物因異議案件導致登記無法完成，並

未違反平等原則。而該 6 筆建物之建物所有權第一次登記既遭駁回，應由本府重新囑託原處分機關辦理，已如前述，訴願人不服該調處結果，就系爭建物部分提起民事訴訟，則本府自應俟判決確定，法律關係確認後，方能重行囑託登記。訴願人此部分主張亦有誤解，不足採據。

六、另訴願人主張依都市更新條例第 32 條第 4 項規定，縱使異議人所提行政訴訟勝訴，其結果不過為「以現金相互找補之」，不可能撤銷原權利變換計畫，原處分機關駁回本申請案，顯無理由；又依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條第 1 項規定，當事人持憑調處紀錄申請登記時，登記機關應函詢該管直轄市、縣（市）政府該案有無訴請法院審理，原處分機關於駁回本件申請案時並未就有無起訴函詢本府，程序有瑕疵云云。惟查上揭都市更新條例有關現金找補之規定，僅就依該規定提出異議或行政救濟結果與原評定價值有差額之情形而言，然觀諸異議人所提行政訴訟，係不服該權利變換計畫案之內容，訴之聲明包含重新估價及位次重新分配，判決結果可能涉及建物分配之變動，非僅涉現金找補；又訴願人既已就系爭建物提起民事訴訟，並委託律師檢附起訴狀影本函知本府，同時副知原處分機關，是應無強令原處分機關在駁回本申請案前，尚需再函詢本府有無起訴之必要，訴願主張各節，不足採據。從而，原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 6 月 6 日 市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本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：臺北市大安區和平東路3段1巷1號)