

訴願人 ○○○  
訴願人 ○○○  
訴願人 ○○○○  
訴願人 ○○○  
訴願人 ○○○  
訴願人 ○○○  
訴願人 ○○○  
訴願人 ○○○  
訴願人 ○○○

上 9 人訴願代理人 ○○○律師

上 9 人訴願代理人 ○○○律師

上 9 人訴願代理人 ○○○律師

原處分機關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請撤銷建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 101 年 4 月 16 日北市松地登字第 10130577800 號及第 10130577900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、案外人○○股份有限公司於民國（下同）97 年 9 月 10 日檢附相關證明文件，以原處分機關收件松山字第 19094 號土地登記申請書，向原處分機關申請就本市松山區○○○路○○段○○巷○○號地下 1 層（下稱系爭建物）辦理建物所有權第一次登記，經原處分機關審查無誤，以 97 年 9 月 12 日北市松地一字第 09731288900 號公告前揭事宜，公告期滿（

97 年 9 月 13 日至 9 月 27 日）無人異議，於 97 年 10 月 1 日辦理登記在案。嗣訴願人等 9 人委

任○○○律師、○○○律師、○○○律師等 3 人，於 100 年 9 月 23 日向原處分機關申請依

行政程序法第 128 條第 1 項第 2 款規定撤銷系爭建物所有權第一次登記，主張系爭建物經約定為買賣雙方共用，依法不得登記為單獨所有，原處分機關係違法登記，且訴願人係經諮詢律師始於 100 年 8 月 26 日找到預定房屋賣賣契約書等。

二、案經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 100 年 10 月 20 日北市松地一字第 1003 1710900 號函檢附 100 松山字 175330 號補正通知書，通知訴願人之代理人等 3 人補正登記申請書、登記清冊、申請人身分證明文件及依法得據以辦理撤銷登記或經法院判決確定之原因證明文件正影本等資料，經訴願人等 9 人於 100 年 11 月 8 日以書面向原處分機關表

示，前揭補正事項於法無據礙難辦理，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 100 年 11 月 11 日北市松地一字第 10031870200 號函檢附 100 松山字 175330 號駁

回通知書駁回訴願人等 9 人之申請。訴願人等 9 人不服上開駁回通知書，於 100 年 12 月 9

日經由原處分機關向本府提起訴願，經本府審認，原處分機關未對於該登記案之法定救濟期間是否經過、訴願人等 9 人所提申請案是否符合重新開始程序之要件、原處分是否正當等予以審查，與行政程序法第 128 條及第 129 條規定有違，爰以 101 年 2 月 15 日府訴

字第 10109022400 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分」。

三、嗣經原處分機關依訴願決定撤銷意旨重新審查後，審認本件申請與行政程序法第 128 條第 1 項第 2 款規定不符，實體上系爭建物所有權第一次登記處分亦屬正當，爰依同法第 1 29 條規定，以 101 年 4 月 16 日北市松地登字第 10130577800 號函通知訴願人○○○、○○

○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 7 人，及以 101 年 4 月 16 日北市松地登

字第 10130577900 號函通知訴願人○○○○及○○○等 2 人，駁回所請。訴願人等 9 人不服上開 2 函，於 101 年 5 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答

辯。

理由

一、按行政程序法第 128 條規定：「行政處分於法定救濟期間經過後，具有下列各款情形之一者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之。但相對人或利害關係人因重大過失而未能在行政程序或救濟程序中主張其事由者，不在此限：一、具有持續效力之行政處分所依據之事實事後發生有利於相對人或利害關係人之變更者。二、發生新事實或發現新證據者，但以如經斟酌可受較有利益之處分者為限。三、其他具有相當於行政訴訟法所定再審事由且足以影響行政處分者。前項申請，應自法定救濟期間經

過後三個月內為之；其事由發生在後或知悉在後者，自發生或知悉時起算。但自法定救濟期間經過後已逾五年者，不得申請。」第 129 條規定：「行政機關認前條之申請為有理由者，應撤銷、廢止或變更原處分；認申請為無理由或雖有重新開始程序之原因，如認為原處分為正當者，應駁回之。」

土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

行為時土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 72 條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」第 79 條第 1 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第 82 條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。」

內政部 58 年 10 月 2 日臺（58）內地字第 337704 號函釋：「查土地法第 43 條規定，依本法

所為之登記，有絕對效力。此所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力。故真正權利人祇許在未有第三人取得權利前以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求，若至已有第三人本於現存之登記，而為取得權利之新登記以後，則除得依土地法第 68 條規定，請求損害賠償外，不得更為塗銷登記之請求……。業經最高法院 41 年臺上字 323 號著為判例……。」

最高行政法院 99 年度 10 月份第 1 次庭長法官聯席會議決議：「……為保護善意第三人，土地法第 43 條及民法第 759 條之 1 設有登記效力之規定，是在善意第三人信賴登記取得土地權利後，不因其前手登記物權之不實而被追奪，同理，亦不因其前手物權之登記處分有行政法上無效或得撤銷之事由而被追奪，上開登記處分所形成之權利狀態已無改變回復之可能，是原權利人……縱提起撤銷訴訟，已無可回復之利益，亦即系爭行政處分之內容已完全實現而無回復原狀可能，此種情形與行政處分已執行完畢而無回復原狀可能之情形相同，故應許其依行政訴訟法第 6 條第 1 項後段所稱之『已執行而無回復原狀可能之行政處分』，提起確認該登記處分為違法之訴訟以保障其權利。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 依訴願人等 9 人與○○股份有限公司於 60 年間所簽訂之預定房屋買賣契約書第 5 條，足證當時買賣雙方約定共同管理使用系爭建物，且系爭建物長年供全體住戶停車之用，原處分機關未至現場履勘，違反依法調查事實及證據之義務。

(二) 系爭建物主要用途為防空避難室及停車場，具共有性質，依臺灣高等法院 88 年度上字第 1445 號民事判決，不得登記為特定人單獨所有，故系爭建物所有權第一次登記顯然違法，且原處分機關辦理系爭建物所有權第一次登記，除公告外，未通知訴願人等區分所有權人，致訴願人等 9 人不知有公告而無法聲明異議，違反內政部 90 年 12 月 24

日

臺內中地字第 9084443 號函釋，程序亦有瑕疵。

三、按本件前經本府以 101 年 2 月 15 日府訴字第 10109022400 號訴願決定：「原處分撤銷，由

原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」撤銷理由略以：「……四、查本件訴願人等 9 人乃係就原處分機關 97 年間辦竣之松山字 190940 號建物所有權第一次登記案，依行政程序法第 128 條等規定，向原處分機關申請撤銷前揭建物所有權第一次登記。則依上開行政程序法第 128 條及第 129 條規定，原處分機關對於該登記案之法定救濟期間是否經過、訴願人等 9 人所提申請案是否符合重新開始程序之要件、原處分是否正當等，負有審查及准駁之行政義務存在。惟查本件原處分機關未就前揭事項為審查，而係要求訴願人等 9 人依土地登記規則第 7 條等規定補正辦理塗銷登記所需相關文件，並進而以訴願人等 9 人逾期未照補正事項完全補正為由駁回申請，自與前揭行政程序法第 128 條及第 129 條規定有違……。」

四、查本件經原處分機關依訴願決定撤銷意旨重為處分，經審認訴願人○○○等 7 人曾於 98 年 5 月 13 日以書面向原處分機關主張系爭建物為共用性質，至遲應於該日已知系爭建物所有權第一次登記之處分；另訴願人○○○○等 2 人就系爭建物所有權第一次登記處分知悉日期及法定救濟時間是否已過不明，經函請其等 2 人補正，該 2 人並未補正，且訴願人等雖提出預定房屋買賣契約書為新證據，惟經審酌系爭建物已移轉登記予第三人所有，依土地法第 43 條規定，該建物所有權第一次登記之處分已無從撤銷，訴願人等 9 人已無受較有利益處分之可能，是本件申請與行政程序法第 128 條規定要件不符。又○○股份有限公司為系爭建物唯一之起造人，在未將系爭建物所有權移轉予第三人前，其所有權仍屬起造人所有，且系爭建物於 61 使字第 XXXX 號使用執照存根上已載有門牌，該門牌亦確經戶政機關編釘在案，系爭建物之房屋稅納稅義務人亦為○○股份有限公司，持分比率 1/1，依地籍測量實施規則第 284 條、行為時土地登記規則第 82 條等相關規定，○○股份有限公司自得申請就系爭建物辦理測量及所有權第一次登記，是本件系爭建物所

有權第一次登記處分亦屬正當，爰依行政程序法第 129 條規定駁回訴願人等 9 人申請。

有 98 年 5 月 13 日經訴願人○○○等 7 人簽名之陳情函、原處分機關 97 年 9 月 12 日北市松地

一字第 09731288900 號公告、101 年 3 月 22 日北市松地登字第 10130410200 號函及收件回執

、101 年 4 月 5 日訴願人○○○等 9 人陳報函、系爭建物登記異動索引查詢資料、61 使字

第 XXXX 號使用執照存根、門牌證明書及房屋稅籍資料等影本附卷可稽。是原處分自屬有據。

五、至訴願人等 9 人主張依其等所提出之預定房屋買賣契約書第 5 條，足證當時買賣雙方約定共同管理使用系爭建物，且系爭建物長年供全體住戶停車之用，原處分機關未至現場履勘，違反依法調查事實及證據之義務云云。按建物所有權第一次登記申請係由起造人為之，申請人非起造人時，應檢附移轉契約書或其他證明文件；區分所有建物地下層非屬共用部分，已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，為案內○○股份有限公司 97 年間辦理系爭建物所有權第一次登記時，土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款及第 82 條第 1 項所明

定。查○○股份有限公司為系爭建物唯一起造人，其持本府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）核發之 61 使字第 XXXX 號使用執照存根、建物測量成果

圖、門牌證明書、房屋稅籍資料等相關文件，於 97 年 9 月 10 日以原處分機關收件松山字第 19094 號土地登記申請書申辦系爭建物所有權第一次登記，經原處分機關審查無誤，依土地法第 55 條、第 58 條、土地登記規則第 72 條、第 73 條及第 84 條等規定，以 97 年 9 月 1

2 日北市松地一字第 09731288900 號公告前揭事宜，嗣公告期滿（97 年 9 月 13 日至 9 月 27 日

），無人提出異議，始於 97 年 10 月 1 日辦竣登記，有上開土地登記申請書及公告等影本附卷可稽，則原建物所有權第一次登記處分自屬有據。次查訴願人等 9 人所提之預定房屋買賣契約書，其立約人欄位記載姓名為「○○○」，非訴願人等 9 人；第 1 條約定有關房屋地點記載「臺北市○○○路○○段與○○路間」，非系爭建物地址；又第 5 條約定記載「地下室歸甲乙雙方共同組織之管理處，全權管理使用，甲方不得異議，但甲方每戶得向管理處申請停車場（約 3 坪）其停車費用由管理處核定」，核其內容，係約定地下室使用管理之組織，難謂已約定地下室為買賣雙方共用或由區分所有權人共用，且

不動產實際使用管理現況，與所有權之歸屬，分屬二事，原處分機關亦無法依不動產使用管理現況據以認定所有權歸屬。則本件原處分機關既已對上開契約書第 5 條約定之記載予以審查，認定與所有權權屬無涉，亦敘明於處分書內，自難認原處分機關有違反依法調查事實及證據義務之情事。

六、又訴願人主張系爭建物主要用途為防空避難室及停車場，具共有性質，依臺灣高等法院 88 年度上字第 1445 號民事判決，不得登記為特定人單獨所有，故系爭建物所有權第一次登記顯然違法，且原處分機關辦理系爭建物所有權第一次登記，除公告外，未通知訴願人等區分所有權人，致訴願人等 9 人不知有公告而無法聲明異議，違反內政部 90 年 12 月 2

4 日臺內中地字第 9084443 號函釋，程序亦有瑕疵云云。查臺灣高等法院 88 年度上字第 1445 號民事判決，係有關區分所有權人對部分共有人占用共有物請求排除侵害並返還全體共有人之個案判決，尚難比附援引；又內政部 90 年 12 月 24 日臺內中地字第 9084443 號函

釋，係有關早期取得建造執照區分所有建築物之地下層，未併同主建物辦理登記，嗣後由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記時，為顧及起造人及相關區分所有權人權益所為之程序上補充規定，與本件建物所有權第一次登記由起造人申辦者不同，是自難認原處分機關未適用上開函釋程序辦理登記係有瑕疵。訴願主張，顯有誤解，不足採據。從而，原處分機關所為否准訴願人重開行政程序之申請並認系爭建物所有權第一次登記處分應屬正當，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，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
副主任委員	王	曼	萍
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	覃	正	祥
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯

市長 郝 龍 禎

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。