

臺北市政府 102.10.18. 府訴二字第 10209156200 號訴願決定書

訴願人 ○○股份有限公司

代 表 人 000

原處分機關：臺北市大安地政事務所

訴願人因申請建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 102 年 4 月 25 日安登駁字第 00

0067 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、訴願人於民國（下同）102年1月14日檢具102使字XXXX號使用執照存根影本等文件，
以

原處分機關收件大安字第 010050 至 010230 號登記申請書，就坐落於本市大安區○○段○○小段○○、○○地號土地上之○○○路○○段○○號等 80 戶建物申辦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 1 項規定，以 102 年 1 月 18 日北市大

地登字第 10230086900 號公告在案。公告期間有案外人○○○（大安區○○段○○小段○○、○○地號土地所有人，持分：全部，下稱系爭土地，現信託登記予案外人○○股份有限公司）於 102 年 1 月 24 日書面聲明異議，以前揭建物係訴願人與案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）共同出資興建及委建，其係承受○○公司委建之權利，嗣其與訴願人間因私權爭執正在臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）訴訟中，且其已向本府都市發展局申請撤銷或廢止上開建物之 98 建字第 xxxx 號建造執照及其使用執照，該局正辦理中為由，而就前開登記申請案提出異議，原處分機關遂依土地法第 59 條、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 102 年 3 月 6 日及 3 月 26 日就前揭申請案

○樓之○○、○○號○○樓之○○等 15 戶（下稱系爭建物）。其餘 65 戶雙方同意續行辦理建物所有權第一次登記。（二）前開 15 戶建物所有權第一次登記，異議人與申請人未能達成協議，由本會予以裁處，作成調處結果如下：依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定意旨，異議人非起造人，應檢附移轉契約書或其他證明文件，本案異議人所提出委（合）建契約，對於產權分配未明，本案仍由○○股份有限公司為登記名義人，續行辦理建物所有權第一次登記。」原處分機關並就系爭建物另編收件案號為 102 收件大安字第 069730 號。

三、嗣異議人○○○不服調處結果，於 102 年 4 月 22 日以訴願人為被告，向臺北地院起訴確認系爭建物為其所有，原處分機關審認當事人之一不服調處結果，已於法定期間內訴請法院審理，爰依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條第 3 項規定，以 102 年 4 月 25 日安登駁字第 000067 號駁回通知書駁回訴願人之登記申請。訴願人不服，於 102 年 5 月 21 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 25 日補充訴願理由，並據

原

處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 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 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案件，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。」

信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」第 22 條規定：「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」第 34 條前段規定：「受託人不得以任何名義，享有信託利益。」第 35 條第 1 項規定：「受託人……不得將信託財產轉為自有財產……。」

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 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。」第 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」

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。」第 20 條規定：「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。調處結果，涉及對價或補償者，於申請登記時，應提出已受領或已提存之證明文件，並於申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由申請人自負法律責任，並簽名。當事人之一不服調處結果，於前條規定期間內訴請法院審理者，登記機關應駁回第一項登記申請案。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 25 點規定：「依土地法第五十九條規定，於建物所有權第一次登記公告期間提出異議之『權利關係人』，係指對公告之建物所有權有爭議之人。」

二、本件訴願及補充理由略以：土地登記規則第 84 條準用土地總登記程序之規定，僅係為法規制定之簡便性，惟在建物所有權第一次登記，相關權利人是否為具有權利之人，幾乎自書面審查即可認定之，故實無須為準用土地總登記之規定而先適用土地法第 59 條、再適用直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條及第 20 條之必要。異議人目前並非系爭土地所有權人，其土地所有權已信託予○○股份有限公司，且其亦非出資興建人，則其依據土地登記規則第 84 條準用同規則第 75 條及土地法第 59 條規定提出異議時，自應以書面提出並檢附證明文件，但如無法提出足證其為土地所有權人與出資興建人之證明文件，則根本並無土地法第 59 條第 2 項「因前項異議而生土地權利爭執」之情形，自亦無須依同條項由該管地政機關予以調處之必要。原處分機關不察，僅因其異議而進行調處，復又因異議人不服調處之結果，提起訴訟而直接適用該辦法第 20 條第 3 項駁回登記之申請，實不合法。

三、查訴願人提出如事實欄所述之建物所有權第一次登記申請案，嗣因有主張與系爭建物權屬有關之案外人○○○，以 102 年 1 月 24 日異議書，就前開登記申請案提出異議，經原處分機關 2 次調處後不服調處結果，於 102 年 4 月 22 日向臺北地院訴請確認其為系爭建物所

有權人。原處分機關爰依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條第 3 項規定，以 102 年 4 月 25 日安登駁字第 000067 號駁回通知書駁回訴願人系爭建物所有

權第一次登記之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張建物所有權第一次登記無須適用直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條及第 20 條之必要，又異議人土地所有權目前已信託，且其亦非出資興建人，並無土地法第 59 條第 2 項規定之情形，自亦無須依同條項由該管地政機關予以調處之必要。原處分機關不察，僅因其異議而進行調處，復又因異議人不服調處之結果，直接適用該辦法第 20 條第 3 項駁回登記之申請，實不合法云云。按土地法第 37 條第 1 項、第 55 條第 1 項及第 59 條規定，地政機關接受聲請登記之案件經審查證明無誤，即應公告之，土地權利關係人在公告期間內如有異議，得向地政機關以書面提出，因異議而生土地權利爭執時，地政機關應予調處，不服調處者，得於接到調處通知後 15 日內，向司法機關訴請處理。直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 20 條規定，當事人之一不服調處結果，於前揭期間內訴請法院審理者，登記機關應駁回登記申請案。復按建物所有權第一次登記法令補充規定第 25 點規定：「依土地法第五十九條規定，於建物所有權第一次登記公告期間提出異議之『權利關係人』，係指對公告之建物所有權有爭議之人。」本件異議人○○○既主張其有如事實欄所述之理由，而對系爭建物所有權第一次登記提出異議，原處分機關乃依上揭規定辦理，並無違誤。又信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」第 22 條規定：「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」第 34 條前段規定：「受託人不得以任何名義，享有信託利益。」第 35 條第 1 項規定：「受託人……不得將信託財產轉為自有財產……。」揆其立法理由，乃因受託人基於信賴關係管理他人之財產，信託財產名義上屬受託人所有，惟並非其自有財產，委託人僅係將其財產委由受託人管理處分，亦即異議人○○○雖將土地信託登記予受託人○○股份有限公司，惟並非對信託財產毫無利害關係可言，訴願人主張異議人○○○非土地權利關係人，無土地法第 59 條第 2 項規定之適用，且無調處之必要，顯係誤解法令。從而，原處分機關因異議人對建物所有權提出異議，不服調處結果，於法定期間內提起民事訴訟，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 3 項規定駁回訴願人建物所有權第一次登記之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 丁庭宇（公出）

委員 蔡立文（代理）

委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
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 102 年 10 月 18 日市長 郝龍斌

法務局局長 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）