

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

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 103 年 1 月 23 日北投字第 222260 號

、第 222270 號及第 222280 號登記案，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（下稱○○商銀）於民國（下同） 102 年 12 月 27 日檢具 98 建字

第 xxxx 號建造執照、102 年使字第 xxxx 號使用執照、不動產信託契約書、分配切結書等相關證明文件，以原處分機關收件北投字第 xxxxx 號至第 xxxxx 號建物所有權第一次登記申請書，就坐落於本市北投區○○段○○小段○○、○○及○○等 3 筆地號土地（下稱系爭土地，即合併前同段同小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○等 24 筆地號土地）上之本市北投區○○路○○段○○號等 21 戶建物（下稱系爭建物，起造人為○○商銀）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 103 年 1 月 3 日北市土地登字第 10330003700 號

公告

（期間為自 103 年 1 月 3 日至 103 年 1 月 18 日止）在案。訴願人為部分系爭土地之所有權人

（即合併前本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○等 5 筆地號土地所有權人，且已辦理信託登記予○○商銀在案），其於 103 年 1 月 15 日及 1 月 20 日以書

面

向原處分機關提出異議，以訴願人及其他利害關係人就前揭本市北投區○○段○○小段○○、○○地號土地與○○商銀尚有訟爭由法院審理中、○○商銀所取得之使用執照係違法取得、與○○商銀尚有都市計畫容積移轉爭議之訴訟尚未終結及本件申請登記建案之監造名義人○○○，業經訴願人解除委任等為由，就前開登記申請案提出異議。

二、案經原處分審認後，認訴願人所異議內容，不符土地法第 59 條及建物所有權第一次登記

法令補充規定第 25 點等規定，乃以 103 年 1 月 17 日北市土地登字第 10330116100 號及 103 年

1 月 22 日北市土地登字第 10330158600 號等函復訴願人無法受理訴願人之異議，嗣以 103 年 1 月 23 日北投字第 222260 號、第 222270 號及第 222280 號辦竣建物所有權第一次登記在

案。訴願人不服，於 103 年 2 月 17 日向本府提起訴願，2 月 21 日及 2 月 26 日補充訴願理由，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖載明不服原處分機關 103 年 1 月 17 日北市土地登字第 10330116100 號及 103 年

1 月 22 日北市土地登字第 10330158600 號函，惟揆其真意，應係對原處分機關 103 年 1 月 23

日北投字第 222260 號、第 222270 號及第 222280 號建物所有權第一次登記案不服。又雖訴願人非前揭建物所有權第一次登記案之申請人，惟訴願人為本市北投區○○段○○小段○○等 5 筆地號土地之所有權人（即系爭建物坐落部分土地之所有權人），則訴願人對於前揭登記案，應認有法律上利害關係，依訴願法第 18 條規定得提起本件訴願，合先敘明。

二、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，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。」

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 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或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分

所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」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。」

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。」

申請土地登記應附文件法令補充規定第 42 點規定：「依土地登記規則第七十八條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件：（一）委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人……。」

內政部 85 年 6 月 17 日（85）台內地字第 8575363 號函釋：「……說明：……二、……

..辦理建物所有權第一次登記，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第 59 條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。」

三、本件訴願及補充理由略以：本件訴願人已於法定期間內提出異議，原處分機關未駁回登記申請並移送調處，即已違法，且申請人○○商銀所提出之使用執照係違法取得，不符合核准登記之法定要件；又本件申請案法律關係有數起訟爭未決，目前仍在法院審理中，自應駁回申請移送調處。另訴願人已於 99 年 11 月 16 日去函解除與○○○事務所間之設計監造委任契約，是○○商銀檢附之建築師開業執照等資料是否合於辦理登記規定，非屬無疑。

四、查案外人○○商銀於 102 年 12 月 27 日檢具申請書及相關證明文件，向原處分機關申請系爭建物所有權第一次登記，經原處分機關審查無誤，依土地法第 55 條第 1 項規定，於 103 年 1 月 3 日公告。嗣訴願人於 103 年 1 月 15 日及 1 月 20 日以書面向原處分機關提出異議，經

原處分審認訴願人所異議內容，不符土地法第 59 條及建物所有權第一次登記法令補充規

第 27 登 10 處

定第 25 點等規定，乃函復訴願人無法受理訴願人之異議，復於 103 年 1 月 23 日以北投字 222260 號、第 222270 號及第 222280 號辦竣建物所有權第一次登記在案。有 102 年 12 月 日北投字第 xxxxxx 號至第 xxxxxx 號土地登記申請書、原處分機關 103 年 1 月 3 日北市土地登字第 10330003700 號公告、訴願人異議書、原處分機關 103 年 1 月 17 日北市土地登字第 330116100 號及 103 年 1 月 22 日北市土地登字第 10330158600 號函等影本附卷可稽；是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其已於法定期間內提出異議，原處分機關未駁回登記申請並移送調處，即已違法；本件申請案法律關係有數起訟爭未決，目前仍在法院審理中，自應駁回申請移送調處云云。按建物所有權第一次登記法令補充規定第 25 點規定，建物第一次所有權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。又建物所有權第一次登記，於地政機關審查無誤後即應公告，公告期間內權利關係人提出異議，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 59 條第 2 項規定調處，固為前揭土地登記規則第 75 條所明定，惟仍應以係「權利關係人」提出異議，而審查結果有「生權利爭執」者為限，始有停止建物所有權第一次登記程序而行調處之必要。次按內政部 85 年 6 月 17 日 (85) 台內地字第 8575363 號函釋略以，辦理建物所有權第一次登

記

，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第 59 條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。查本件訴願人異議書所陳及其檢具訴訟資料，乃訴願人基於債權人身份供擔保向法院聲請強制執行及訴願人基於其與部分系爭土地之前所有人○○○簽訂之「合建分售契約書」請求確認訴願人具有分配系爭建物及土地權利之訴訟資料，即訴願人之異議並非對申請登記人（即系爭建物起造人○○商銀）之權利取得有所爭執，而係基於契約提出債權請求之主張，其對於申請登記人之建物所有權第一次登記而提出之異議，顯非該當土地法第 59 條第 2 項規定地政機關應予以調處之構成要件，是原處分機關據上開系爭建物之使用執照等資料及訴願人異議之陳述，認定訴願人不符土地法第 59 條及建物所有權第一次登記法令補充規定第 25 點規定之權利關係人要件，並無違誤。

六、又訴願人主張申請人○○商銀所提出之使用執照係違法取得，不符合核准登記之法定要

件，且訴願人已於 99 年 11 月 16 日去函解除與○○○事務所間之設計監造委任契約，○○商銀檢附之建築師開業執照等資料是否合於辦理登記規定，非屬無疑乙節。查原處分機關前以 103 年 1 月 13 日北市士地字第 10330113000 號函，向本件使用執照核發機關本府

市發展局詢問 102 使字第 xxxx 號使用執照效力疑義，業經該局以 103 年 1 月 20 日北市都

建字第 10330616600 號函復，說明本件使用執照之核發係依建築法第 70 條「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照.....其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照.....」規定辦理在案。是原處分機關已向該使用執照核發機關確認本件所核發之使用執照並無違反規定。復按申請土地登記應附文件法令補充規定第 42 點規定：「依土地登記規則第七十八條規定檢附建物標示圖申請建物所有權第一次登記者，依該標示圖繪製簽證人之不同，並應檢附下列文件：

（一）委由開業之建築師繪製簽證時，應檢附該建築師之開業證書影本及經主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本，影本應由建築師簽註所登記之資料或備查之印鑑現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章。印鑑資料得由申請人自行複印，並由建築師簽註本影本與案附正本（主管建築機關核發其備查之開業印鑑資料正本或影本）相符，所備查之印鑑資料現仍為有效，如有不實願負法律責任，並簽章；正本於核對後發還申請人.....。」該規定旨在明確建築師就其所簽證繪製之建物標示圖負責。查本件經原處分機關審查登記案內檢附之建物標示圖及建築師開業證書，分別蓋有建築師章及簽註如有不實願負法律責任等文字，符合前揭規定，並無違誤。至於訴願人與該建築師有無委任或解除委任關係，尚與前揭要件認定無涉，訴願主張，洵有誤解，不足採據。從而，原處分機關所為之系爭建物所有權第一次登記處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 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 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 103 年 5 月 8 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，自 103 年 6 月 9 日起遷址至

臺北市士林區文林路 725 號）