

臺北市政府 104.10.29. 府訴三字第 10409142600 號訴願決定書

訴 願 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 104 年 6 月 29 日士登駁字第 000163

號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市士林區○○街○○巷○○號○○、○○、○○樓〔坐落本市士林區○○段○○小段○○及○○地號土地（所有權人為訴願人及案外人○○○及○○○等 3 人，權利範圍各 3 分之 1，下稱系爭基地）〕係實施建築管理前建造之建物，其中建物門牌本市士林區○○街○○巷○○號○○、○○樓及共有部分，前分別由訴願人及案外人○○○於民國（下同）101 年 4 月 10 日辦竣建物所有權第一次登記在案。嗣訴願人委由代理人○○檢具建物測量成果圖、房屋稅籍證明書、門牌證明書等，於 104 年 5 月 20 日以原處分機關收件士林字第 XXXXXX 號土地登記申

請書，申請就本市士林區○○街○○巷○○號○○樓建物（下稱系爭建物）辦理建物所有權第一次登記。經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 104 年 5 月 25 日士登補字 X03736

號補正通知書載明：「……三、補正事項 （一）本案請於登記申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。（土地登記規則第 83 條）（二）本案建物坐落於本市士林區○○段○○小段○○、○○地號土地（所有權人為○○○、○○○、○○○等 3 人，權利範圍各 3 分之 1），其中 1、2 層建物已辦竣所有權第一次登記，3 層部分請檢附土地所有權人○○○同意使用基地之證明文件憑辦。（土地登記規則第 79 條第 5 項）……。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 104 年 6 月 10 日送達，惟訴願人逾期未補正，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 104 年 6 月 29 日士登駁字第 000163 號駁回通知書駁回

訴願人之申請。該駁回通知書於 104 年 7 月 1 日送達，訴願人不服，於 104 年 7 月 25 日在本府法

務局網站聲明訴願，7 月 28 日補具訴願書，8 月 20 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。」

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 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 79 條規定：「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……。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件。……第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」第 83 條規定：「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」

二、本件訴願及補充理由略以：系爭建物為實施建築管理前建造之區分所有建物，且訴願人為系爭基地共有人，應有部分為 3 分之 1，是訴願人所有系爭建物及基地之情事顯與土地登記規則第 79 條第 5 項所指之情形有間；且系爭建物為實施建築管理前建造，系爭建物之第一次登記應不受 98 年修正後民法第 799 條及 84 年公布之公寓大廈管理條例等規定所羈束，否則即有違法律不溯及既往原則。

三、查訴願人委由代理人○○於 104 年 5 月 20 日以原處分機關收件士林字第 077440 號土地登記

申請書，申請就系爭建物辦理建物所有權第一次登記，案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 104 年 5 月 25 日士登補字 X03736 號補正通知書通知訴願人依限補

正；該補正通知書於 104 年 6 月 10 日送達，惟訴願人逾期未補正，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 104 年 6 月 29 日士登駁字第 000163 號駁回通知書駁回訴

願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物為實施建築管理前建造之區分所有建物，且訴願人為系爭基地共有人，應有部分為 3 分之 1，是訴願人所有系爭建物及基地之情事顯與土地登記規則第 79 條第 5 項所指之情形有間云云。按「實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件」、「第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」分別為土地登記規則第 79 條第 3 項及第 5 項所明定。查本市士林區○○段○○小段○○、○○地號土地所有權人為○○○、○○○及訴願 2 人等 3 人，權利範圍各 3 分之 1，地上建物層數共 3 層，建物門牌分別為士林區○○街○○巷○○號○○、○○、○○樓，其中○○、○○樓及共有部分，前分別由訴願人及案外人○○○於 101 年 4 月 10 日辦竣建物所有權第一次登記在案。嗣訴願人於 104 年 5 月 20 日以原處

分機關收件士林字第 XXXXXX 號土地登記申請書，申請就系爭建物辦理建物所有權第一次登記，因系爭基地為○○○、○○○及訴願人等 3 人所有，而地上建物層數共 3 層則為訴願人及案外人○○○等 2 人區分所有，產生建物與基地非屬同一人所有之不一致之情事，是原處分機關乃依土地登記規則第 79 條第 5 項規定，通知訴願人補附土地所有權人即案外人○○○同意使用基地之證明文件憑辦，自無違誤。至訴願人主張系爭建物之第一次登記應不受 98 年修正後民法第 799 條及 84 年公布之公寓大廈管理條例等規定所羈束，否則即有違法律不溯及既往原則云云。查本案訴願人係於 104 年 5 月 20 日始向原處分機關申請辦理系爭建物所有權第一次登記，則原處分機關依申請時之土地登記規則等相關法規為辦理依據，即難認有誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 楊芳玲  
委員 王曼萍  
委員 劉宗德  
委員 紀聰吉

委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 10 月 29 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）