

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因地上權登記事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 18 日中登駁字第 000294 號駁回通知

知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市內湖區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地（下稱系爭土地）為案外人即○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人共有。○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人（下稱○○○等 4 人）於民國（下同）104 年 12 月 8 日依土地法第 34 條之 1 規定，就系爭土地與訴

願人訂立地上權設定契約書，雙方並委由代理人○○○檢附該地上權設定契約書等相關文件，以原處分機關 104 年 12 月 8 日收件內字第 22890 號土地登記申請書，就系爭土地向原處分機

關申請地上權登記（下稱系爭申請案）。嗣案外人即系爭土地其他共有人○○○以 104 年 12 月 14 日（收件日）異議書（下稱異議書）向原處分機關聲明異議：「……一、……建物因為海砂屋，業依台北市政府命令拆除……而系爭土地之其他共有人○○○、○○○、○○○、○○○與異議人簽署改建協議書，同意於系爭土地上新建建物……二、詎○○○、○○○、○○○、○○○日前竟寄發存證信函予異議人，表示渠等已同意將系爭土地設定地上權予○○○作為建築使用，期間 20 年，異議人可得地租為每年新台幣 25210 元……渠等並已至台灣台北地方法院辦理第一年地租之提存……三、……系爭土地位於台北市內湖區，每年度地租竟僅有 25210 元，背離行情。可見○○○等人與○○○有關設定地上權之約定，實為通謀虛偽意思表示，目的在妨害異議人之權利，應屬無效……。」原處分機關爰審認本案涉及權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 104 年 12 月 18 日中登駁字第 000294 號駁回通知書駁回

系爭申請案。該駁回通知書於 104 年 12 月 21 日經訴願人之代理人領取，訴願人不服，於 105 年

1 月 18 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 34 條之 1 規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權……，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公同共有準用之……。」第 37 條第 2 項規定：「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 55 條第 1 項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」第 57 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及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

行政法院 81 年度判字第 1796 號判例：「……土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款（按：

現

行土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款）所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之情形，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。」

最高行政法院 102 年度判字第 299 號判決：「……倘土地登記涉及與其申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，因涉及私權糾紛者，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非得由地政機關以行政處分定之，此為權力分立之本質。是以，於涉及私權爭議之司法機關終局裁判未定讞前，地政機關即不得逕為私權認定並為相關土地登記處分。……土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 3 項乃係就土地登記權利關係人

對

申請人申請登記之法律關係有所爭執者，因涉及私權糾紛者，故該權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非得由地政機關以行政處分定之之規定……依土地登記規則第

57 條第 1 項第 3 款規定，駁回上訴人之登記申請，上訴人自應依同條第 3 項之規定，向普通法院訴請裁判，始符權利救濟之程序.....。」

二、本件訴願理由略以：本件原處分機關駁回系爭申請案引用之臺北市政府地政局 99 年 5 月 24 日北市地籍字第 09930578800 號函釋，係以異議人已與申請人達成合建協議為前提；本件異議人雖曾與○○○等 4 人簽署「房屋改建優先承購權協議書」，然該協議書內容僅就「改建後之樓層分配」進行協議，並未就「合建」事宜進行約定，且異議人已片面毀約，不足作為異議之理由。原處分機關未釐清合建協議之存否，遽駁回訴願人申請，顯屬違誤，請求撤銷原處分。

三、查○○○等 4 人與訴願人就系爭土地訂立地上權設定契約書，雙方並委由代理人○○○檢附該地上權設定契約書等相關文件，以原處分機關 104 年 12 月 8 日收件內字第 22890 號

土地登記申請書，就系爭土地向原處分機關申請地上權登記，嗣經他共有人○○○以異議書向原處分機關聲明異議，表示異議人與○○○等 4 人前曾就系爭土地簽署改建協議書，惟嗣○○○等 4 人將系爭土地設定地上權予訴願人作為建築使用，期間 20 年，異議人可得地租為每年新臺幣（下同） 25,210 元，○○○等 4 人並已至臺灣臺北地方法院辦理第 1 年地租之提存；然系爭土地位於臺北市內湖區，每年度地租竟僅有 25,210 元，悖離行情；可見○○○等 4 人與訴願人有關設定地上權之約定，實為通謀虛偽意思表示，目的在妨害異議人之權利，應屬無效，有上開異議書等影本在卷可稽。原處分機關爰審認本案權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張本件系爭土地他共有人○○○雖曾與○○○等 4 人簽署「房屋改建優先承購權協議書」，然該協議書內容僅就「改建後之樓層分配」進行協議，並未就「合建」事宜進行約定，無本府地政局 99 年 5 月 24 日北市地籍字第 09930578800 號函釋之適用云云

。按登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，即應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回，申請人不服駁回者，得訴請司法機關裁判，土地登記規則第 55 條第 1 項、第 57 條第 1 項第 3 款及第 3 項定有明文。次按土地登記涉及與其申請登記之法律關係

係有關之權利關係人間有爭執者，因涉及私權糾紛者，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非得由地政機關以行政處分定之，此為權力分立之本質；是以，於涉及私權爭議之司法機關終局裁判未定讞前，地政機關即不得逕為私權認定並為相關土地登記處分（最高行政法院 102 年度判字第 299 號判決意旨參照）。查本件系爭土地共有人○○○

○於訴願人等人就系爭土地申請地上權登記案之審查期間，既表示訴願人及○○○等 4 人就系爭土地之上權設定為通謀虛偽表示，應屬無效，並已向原處分機關聲明異議，自屬已涉有私權爭執，有異議書等影本附卷可稽。亦即，本件登記之權利人（即訴願人）、義務人（即○○○等 4 人）與申請登記之法律關係有關之權利關係人（即異議人○○○）間就申請登記之上權存否有所爭議，核屬土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定應予駁回之範圍。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關駁回訴願人地上權登記之申請，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 楊 芳 玲
委員 張 慕 貞
委員 劉 宗 德
委員 紀 愛 吉
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 105 年 4 月 15 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）