

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因地上權塗銷登記事件，不服原處分機關民國 105 年 3 月 8 日古登駁字第 000048 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、訴願人及案外人○○○、○○○、○○○、○○○共有之本市文山區○○段○○小段○○建號建物（門牌號碼為本市文山區○○路○○段○○號；下稱系爭建物），坐落於臺北縣（現改制為新北市）木柵鄉○○段○○小段○○地號土地（民國【下同】69 年實施地籍圖重測後為本市文山區○○段○○小段○○地號土地；嗣原處分機關以 99 年 12 月 5 日收件文山字第 278640 號案，更正系爭建物坐落地號為○○段○○小段○○地號及○○地號土地並於 100 年 1 月 17 日辦竣基地號更正登記；下稱系爭○○地號土地、○○地號土地），前於 39 年 6 月 1 日由原所有權人○○○申請辦竣建物總登記及系爭○○地號土地地上權登記。嗣系爭建物於 69 年 2 月 21 日以木柵字第 xxxx 號登記案辦理繼承登記予

○○○

之繼承人○○○等 8 人所有，並連件以木柵字第 xxxx 號登記案辦理和解移轉登記為○○○、○○○、○○○及○○○所有（權利範圍各 1/4），嗣系爭建物復於 92 年 9 月 29 日及

12

月 31 日辦竣贈與登記予○○○（權利範圍 33333/100000）、○○○（權利範圍 8333/100000）、○○○（權利範圍 1/4）及訴願人等 2 人（權利範圍各 16667/100000），惟○○地號土地地上權並未隨同系爭建物移轉，迄今地上權登記名義人仍為○○○。另系爭○○地號土地（重測前為○○段○○小段○○地號土地）於 38 年 11 月 9 日分別由地上權人○○○及○○○以建築改良物為目的設定地上權，迄今系爭○○地號土地之地上權登記名義人仍為○○○及○○○等 2 人。

二、嗣訴願人委由代理人○○○，檢具土地登記申請書、登記清冊、申明書等相關資料，以原處分機關 105 年 2 月 16 日收件文山字第 xxxxxx 號土地登記申請書，申辦系爭○○地號土地

地地上權混同塗銷登記。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以 105 年 2 月 18 日古登補字 000122 號補正通知書載明補正事項略以：「……三、補正事項 1. 本案地上權人為○○○（按：應係○○○之誤植）、○○○，現土地所有權人為○○○、○○○、○○○，申請人○○○係○○地號土地所有權人但非地上權人，辦理地上權混同與民法第 762 條所訂『同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅』及登記原因標準用語定義不符，請補正。（民法第 762 條、登記原因標準用語）2. 申請書第（10）欄○○○非為○○地號土地之所有權人及地上權人，非本案權利人請刪除。（土地登記規則第 56 條）3. 申請書第（3）欄所載申請登記事由與案附申明書主張事項不符，請釐正。（土地登記規則第 56 條）」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人雖以 105 年 2 月 25 日補正申明書提出補正，惟就補正事項第 1 點則未照補正

事

項完全補正，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 105 年 3 月 8 日古

登駁字第 000048 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 105 年 5 月 9 日送達，

訴願人不服，於 105 年 5 月 17 日向本府提起訴願，5 月 25 日補正訴願程式，6 月 16 日及 7 月

12 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」762 條規定：「同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人具有法律上之利益者，不在此限。」第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」第 838 條規定：「地上權人得將其權利讓與他人或設定抵押權。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限。前項約定，非經登記，不得對抗第三人。地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。」

土地法第 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 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。」

內政部 72 年 2 月 7 日臺（72）內地字第 138351 號函釋：「……按地上權人將其在他

土

地上所有之建築物出賣者，通常應推定其將地上權一併出賣，司法行政部 41 年 2 月 28 日臺（41）電參字第 1345 號代電固有明釋，惟不動產物權，依我國民法第 758 條係採登記生效主義，如建物移轉而地上權未隨同移轉登記者，僅有移轉登記請求權而已，尚不生享有地上權之效力……。」

二、本件訴願及補充理由略以：系爭○○地號土地之地上權人（即案外人○○○及○○○）所登記之地上權對於訴願人之所有權有所妨害，訴願人自得本於民法第 767 條規定請求塗銷除去之；且本案地上權人以建築改良物為目的之土角厝已被○○○拆除而為 145 建號建物所取代，則該土角厝之權利明顯歸於訴願人一人，已因混同而消滅。

三、卷查本案訴願人委由代理人○○，檢具土地登記申請書、登記清冊、申明書等相關資料，以原處分機關 105 年 2 月 16 日收件文山字第 018970 號土地登記申請書，申辦系爭○○

地

號土地地上權混同塗銷登記。案經原處分機關審認本案尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 105 年 2 月 18 日古登補字 000122 號補正通知書通知訴願人依限補正；訴願人固以

105

年 2 月 25 日補正申明書提出補正，惟就補正事項第 1 點則未照補正事項完全補正，有原處分機關 105 年 2 月 18 日古登補字 000122 號補正通知書及訴願人所送 105 年 2 月 25 日補

正申

明書等影本附卷可稽，原處分機關審認訴願人未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭○○地號土地之地上權人（即案外人○○○及○○○）所登記之地上權對於訴願人之所有權有所妨害，訴願人自得本於民法第 767 條規定請求塗銷除去之；且本案地上權人以建築改良物為目的之土角厝已被○○○拆除而為 xxx 建號建物所取代，則該土角厝之權利明顯歸於訴願人一人，已因混同而消滅云云。按「同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或

第三人有法律上之利益者，不在此限。」為民法第 762 條所明定。卷查系爭 xxx 地號土地地上權登記名義人為○○○、○○○，而該地號之土地所有權人則為訴願人、○○○、○○○等 3 人，有系爭○○地號土地謄本附卷可稽。又訴願人雖為系爭○○地號土地所有權人之一，然其並非同地號土地之地上權人，系爭○○地號土地其地上權人與土地所有權人既非屬同一人，則依上開規定該○○地號土地地上權即無因混同而消滅可言。訴願人雖以 105 年 2 月 25 日補正申明書提出補正，惟尚難認其業已依原處分機關前揭補正通知書之補正意旨完全補正，則原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人之申請，自無違誤。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（請假）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 劉 宗 德

委員 戴 東 麗

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 8 月 23 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲請假

副局長 林淑華代行

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）