

訴 願 人 ○○○○

送達代收人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因塗銷所有權登記事件，不服原處分機關民國 105 年 8 月 15 日中登駁字第 000140 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、案外人○○○所有本市中山區○○段○○小段 xxxx、xxxx 及 xxxx 等建號建物（門牌分別為：○○○路○○段○○巷○○號、○○號、○○號，下稱系爭建物），依卷附建築改良物登記簿記載系爭建物係於民國（下同）67 年 9 月 1 日新建完成；其中中山區○○段○○小段 xxxx 建號建物，經案外人○○○於 72 年 11 月 10 日以中山字第 xxxxx 至 xxxxx 號案，

申請建物所有權第 1 次登記及法院和解登記，並於 72 年 12 月 29 日辦竣登記。另同段同小

段 xxxx、xxxx 建號建物，則分別經案外人○○○○及○○○○於 78 年 3 月 17 日分別以中

山字第 xxxx 號及 xxxx 號案，申請建物所有權第 1 次登記〔登記原因新建（調解）〕，並於 78 年 5 月 23 日辦竣登記在案。

二、嗣訴願人委由○○○律師以 105 年 2 月 25 日函向原處分機關申請塗銷系爭建物所有權登記，經原處分機關以 105 年 3 月 7 日北市中地登字第 10530347300 號函復略以：「主旨：有關

貴律師代理○○○○女士函請就坐落本市中山區○○小段○○地號土地上 xxxx、xxxx、xxxx 建號建物（門牌：○○○路○○段○○巷○○號、○○號、○○號）所有權登記予以塗銷疑義一案。……說明。……二、按土地登記規則第 19 條規定：『收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存 15 年。……』，查前揭建物登記、測量之原案業已逾保存年限而銷毀。惟至『臺北市政府地政局/服務園地 /法令園地/地政法令月報』網站以全文檢索『○○○路○○段○

○巷』查得旨揭建物測量及登記疑義前經 72 年 6 月 9 日（第 68 次）本府地政局簡化各地  
事務所請示案件處理研討會會議紀錄（第二案）及 72 年 9 月 15 日（第 76 次）本府地政

局  
簡化各地政事務所請示案件處理研討會會議記（紀）錄（第八案）決議.....有案，隨  
文檢送上開請示案件處理研討會會議紀錄節本 2 份供參。三、次按『依本法所為之登記  
，有絕對效力。』、『依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決  
塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。』、『申請登記，除本規則另有規定外，應提出  
下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他  
項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件  
。.....』分為土地法第 43 條及土地登記規則第 7、34 條所明定。是本案非經法院判決  
塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記，如經法院判決塗銷所有權確定，請依土地登記規  
則第 34 條規定檢附相關文件向本市任一地政事務所辦理登記.....。」訴願人不服該函  
，於 105 年 4 月 7 日向本府提起訴願。案經本府以原處分機關未踐行通知訴願人補正登記  
申請書等相關文件之法定程序，而以 105 年 6 月 15 日府訴二字第 10509083200 號訴願決

定

：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」在案。

三、嗣原處分機關依上開本府訴願決定撤銷意旨，以 105 年 7 月 4 日北市中地登字第 10531025  
100 號函檢附 105 年 7 月 4 日中登補字第 000853 號補正通知書載明應補正事項略以：「

.....

..三、補正事項：1. 本案登記申請書不合程式及應提出之文件不符或欠缺，請檢附相關  
登記申請書件.....（土地登記規則第 34、36、37、56 條）2. 已登記土地權利，非經法  
院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記，請檢附法院民事確定判決及其判決確定證  
明並以判決塗銷為登記原因辦理收件。（土地登記規則第 7、34 條）」通知訴願人於接  
到通知之日起 15 日內補正登記申請書等相關文件，訴願人雖以 105 年 7 月 19 日申請書請

求

將系爭建物所有權予以塗銷，改為分別共有登記，原處分機關經以 105 年 7 月 27 日北市中  
地登字第 10531256900 號函復訴願人略以，因本案非經法院判決塗銷確定，登記機關不  
得為塗銷登記，故原處分機關乃以判決塗銷登記為原因收件，仍請於接到通知之日起 15  
日內依原補正通知書補正事項補正，該函於 105 年 7 月 28 日送達。訴願人雖再以 105 年 8

月

8 日申請書請求將系爭建物更正為持分產權登記，惟仍未依前開補正事項完全補正，原

處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 105 年 8 月 15 日北市中地登字第 10

531402600 號函檢附 105 年 8 月 15 日中登駁字第 000140 號駁回通知書駁回訴願人之申請

。

訴願人不服，於 105 年 9 月 13 日第 2 次向本府提起訴願，11 月 11 日補充訴願理由，並據原

處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖載明原處分機關 105 年 8 月 15 日北市中地登字第 10531402600 號函，惟查該

函僅係原處分機關檢送駁回通知書予訴願人，且依訴願書所載事實與理由觀之，訴願人應係不服原處分機關 105 年 8 月 15 日中登駁字第 000140 號駁回通知書，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。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七第二項規定訂定之。」第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或其他權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 54 條第 1 項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。」第 56 條第 2 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：……

二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。」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。」

三、本件訴願及補充理由略以：本案依訴願書所載附證四臺北市政府核發之竣工圖所示，本棟建物 1 樓係一完整空間，並未分隔出得以獨立使用之空間，亦未經所有 1 樓之所有權人協議分割為獨立使用或獨立產權，乃原處分機關擅自將前開系爭建物 3 戶登記為與竣工圖不符之狀態且在訴願人提出要求變更此項違法登記時，復不予同意，原處分機關之處分自有違誤。

四、按本件前經本府以 105 年 6 月 15 日府訴二字第 10509083200 號訴願決定：「原處分撤銷，

由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」其撤銷理由略以：「.....四、.....土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收登記申請書時，應即收件，如有登記申請書不合程式或應提出之文件不符或欠缺等情形，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 15 日內補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請；為土地登記規則第 34 條第 1 項、第 54 條第 1 項、第 56 條及第 57 條第 1 項所明定。經查本案訴願人委由○○○律師以 105 年 2 月 2

5 日非制式申請書向原處分機關申請塗銷系爭建物所有權登記；依前揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，訴願人倘逾期不補正者，則予駁回登記之申請。是原處分機關未踐行上開法定程序，難謂妥適.....。」

五、嗣經原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨以 105 年 7 月 4 日北市中地登字第 10531025100 號

函檢附 105 年 7 月 4 日中登補字第 000853 號補正通知書載明前述補正事項通知訴願人於接

到通知之日起 15 日內補正；訴願人雖以 105 年 7 月 19 日申請書請求系爭建物所有權予以塗

銷，改為分別共有登記，經原處分機關以 105 年 7 月 27 日北市中地登字第 10531256900 號

函復訴願人仍請於接到通知之日起 15 日內依原補正通知書補正事項補正，該函並於 105 年 7 月 28 日送達，有掛號郵件收件回執影本附卷可稽。嗣訴願人雖再以 105 年 8 月 8 日申

請書請求將系爭建物更正為持分產權登記，惟仍未依前開補正事項完全補正，原處分機關遂駁回訴願人之申請，自屬有據。

六、至訴願人主張本案依訴願書所載附證四臺北市政府核發之竣工圖所示，系爭建物 1 樓係一完整空間，並未分隔出得以獨立使用之空間，亦未經所有 1 樓之所有權人協議分割為獨立使用或獨立產權，乃原處分機關擅自將前開系爭建物 3 戶登記為與竣工圖不符之狀態且在訴願人提出要求變更此項違法登記時，復不予同意，原處分機關之處分自有違誤云云。按土地登記規則第 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：.....二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者.....。」又按同規則第 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。」查本案訴願人委由○○○律師以 105 年 2 月 25 日函向原處分機關申請塗銷系爭建物所有權登記，其申請既屬「登記」

事項，依前揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，嗣原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨以 105 年 7 月 4 日北市中地登字第 10531025100 號函檢附  
105

年 7 月 4 日中登補字第 000853 號補正通知書載明前述補正事項通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人雖以 105 年 7 月 19 日及 105 年 8 月 8 日申請書回復，惟仍未依前開補

正事項完全補正，則原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 105 年 8 月 15

日中登駁字第 000140 號駁回通知書駁回訴願人之申請，即無違誤。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。

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 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代理）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

中華民國 105 年 12 月 6 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）