

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因申請和解移轉登記等事件，不服原處分機關民國 106 年 3 月 22 日古登駁字第 000042 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 XX
x 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、請求書、申明書及和解
筆錄等相關資料，以原處分機關 106 年 2 月 21 日收件文山字第 xxxxxx 號、第 xxxxxx 號及
第

xxxxxx 號土地登記申請書，申辦系爭○○地號及○○地號土地地上權和解移轉登記、○

○地號土地地上權塗銷登記及○○地號土地地上權和解移轉登記。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以 106 年 3 月 2 日古登補字 XXXXXX 號補正通知書載明補正事項略

以：「……三、補正事項 1. 本案 1/3 件申請人就本市文山區○○段○○小段○○地號申辦和解移轉登記，而 3/3 件又就前揭○○地號土地申辦和解移轉登記，故重覆申請，請釐正。另申請人主張和解移轉取得○○地號土地之上權，惟查案附文件並無此部分之相關證明文件，從何取得不明，請釐正。（土地登記規則第 56 條、土地登記規則第 34 條）2. 本案 2/3 件，○○地號土地地上權人為○○○、○○○，而現土地所有權人為○○○、○○○、○○○，申請人（即○○○）係前開土地所有權人但非同時為地上權人，辦理地上權混同與民法第 762 條所定『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』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）3. 申請人如係主張『和解移轉』取得○○地號土地之上權，則本案 3/3 件：（1）因土地登記名義人○○○業已死亡，爰請依民法第 759 條規定，俟辦竣地上權繼承登記後，再辦理地上權移轉登記，請補正。（民法第 759 條）（2）查○○段○○小段 XXX 建號建物所有權人為○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人，依民法第 838 條規定，本案權利人應以前述全體建物所有權人共同申請，請補正……。

（民法第 838 條、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 106 年 3 月 6 日再申明書提出補正，惟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 106 年 3 月 22 日古登駁字第 000042 號

駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 106 年 3 月 23 日送達，訴願人不服，於 106 年 4 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 5 日、5 月 25 日及 6 月 13 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。」行為時第 759 條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」第 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。」第 1147 條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」第 1148 條第 1 項規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」

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

人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：

（一）訴願人就原處分機關 106 年 3 月 2 日古登補字 000138 號補正通知書所載補正事項第 1 點

就提供和解移轉取得○○地號土地之上權相關證明文件部分，已在 106 年 3 月 6 日再申明書內敘明，依卷附房屋買賣契約書第 6 條規定所載，足以憑為證明辦理和解移轉地上權登記。

（二）系爭○○地號土地之上權人（即案外人○○○及○○○）已前後死亡；且地上權人以建築改良物為目的之土角厝已被○○○於申請○○地號土地地上權登記時拆除而滅失，○○○及○○○ 2 人之上權亦被○○○以善意和平自有之意思占有使用為申建現建號 XXX 建號建物，系爭○○地號土地之上權已由○○○因時效取得而致○○○及○○○ 2 人之上權消滅。

(三) 本案當事人○○○已於其生前將其不動產物權讓與案外人○○○而實質上已不存在，無該物權可供其死亡後繼承；又繼承人並非買賣當事人無必然要負交付移轉該物權之義務，是原處分機關通知先辦妥繼承登記再辦理地上權和解移轉登記一節，當事人既不適格亦不適法。

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、請求書、申明書及和解筆錄等相關資料，以原處分機關 106 年 2 月 21 日收件文山字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX

號及第 XXXXXX 號土地登記申請書，申辦系爭○○地號及○○地號土地地上權和解移轉登記、○○地號土地地上權塗銷登記及○○地號土地地上權和解移轉登記案；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 106 年 3 月 2 日古登補字 XXXXXX 號補正通

知書通知訴願人依限補正；訴願人固以 106 年 3 月 6 日再申明書提出補正，惟未照補正事項完全補正，有原處分機關 106 年 3 月 2 日古登補字 XXXXXX 號補正通知書及訴願人所送

10

6 年 3 月 6 日再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、至訴願人主張其就原處分機關 106 年 3 月 2 日古登補字 XXXXXX 號補正通知書所載補正事項

第 1 點就提供和解移轉取得○○地號土地之上權相關證明文件部分，已在 106 年 3 月 6 日

再申明書內敘明，依卷附房屋買賣契約書第 6 條規定所載，足以憑為證明辦理和解移轉地上權登記；系爭○○地號土地之上權人（即案外人○○○及○○○）已前後死亡，且地上權人以建築改良物為目的之土角厝已被○○○於申請○○地號土地地上權登記時拆除而滅失，○○○及○○○ 2 人之上權亦被○○○以善意和平自有之意思占有使用為申建現建號 XXX 建號建物，系爭○○地號土地之上權已由○○○因時效取得而致○○○及○○○ 2 人之上權消滅；本案當事人○○○已於其生前將其不動產物權讓與案外人○○○而實質上已不存在，無該物權可供其死亡後繼承，又繼承人並非買賣當事人無必然要負交付移轉該物權之義務；是原處分機關通知先辦妥繼承登記再辦理地上權和解移轉登記一節，當事人既不適格亦不適法云云。經查：

(一) 按「繼承，因被繼承人死亡而開始。」「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」為民法第 1147 條及第 1148 條第 1 項所明定；又同法行為時第 759 條規定

：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」卷查系爭土地地上權人○○○於 69 年間系爭建物辦理繼承登記及和解移轉登記前即已死亡，而本案地上權人依卷附地籍資料所載，其權利人仍登記為○○○，則依上開規定，其繼承人自須於辦理上開地上權之繼承登記後，始得將系爭地上權處分移轉，否則即與民法第 759 條之規定有違。是本案原處分機關以 106 年 3 月 2 日古登補字 XXXXXX 號補正通知書通知訴願人於辦竣地上權繼

承登記後，再行辦理地上權移轉登記，即無違誤。

(二) 又按「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○○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上地上權人，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。另查訴願人 106 年 3 月 6 日再申明書內所敘卷附房屋買賣契約書及前開和解筆錄，核其內容僅以系爭建物為買賣或移轉之標的，並不包括系爭○○地號土地之上地上權移轉或讓與在內，自難認訴願人業已就系爭○○地號土地地上權和解移轉登記提供相關證明文件；其既未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，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。

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 袁秀慧
委員 張慕貞
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 盛子龍
委員 劉昌坪

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）