

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 106 年 7 月 7 日收件大安字第 140510 號抵押權讓

與登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 14 條第 1 項、第 2 項及第 3 項規定

：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。……」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 2 款、第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……二、提起訴願逾法定期間……者。三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

最高行政法院 56 年判字第 218 號判例：「人民提起訴願，須以官署之處分致損害其權利或利益為前提。所謂損害其權利或利益，係指原處分所生具體的效果，致損害其確實的權利或利益而言……。」

75 年判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、緣訴願人前會同案外人○○股份有限公司，檢具土地登記申請書、登記清冊、承攬契約書、建築執照、承攬人及定作人身分證明等文件，就本市大安區○○段○○小段○○地號土地其上之未登記建物（暫編：本市大安區○○段○○小段 xxxx 建號）以民國（下同

條 ) 105 年 5 月 31 日收件大安字第 084420 號登記案，依民法第 513 條及土地登記規則第 117

規定申辦預為抵押權登記，該案於 105 年 6 月 6 日登記完畢（訴願人為抵押權人，即承攬人；○○股份有限公司為擔保物提供人，即定作人兼債務人）。嗣訴願人復以 105 年 6 月 13 日收件大安字第 xxxxxx 號登記案會同另一案外人○○有限公司申請上開預為抵押權讓與登記，並於 105 年 6 月 16 日辦竣登記（○○有限公司為受讓之抵押權人）。

三、前開暫編為本市大安區○○段○○小段 xxxx 建號未登記建物於 105 年 12 月間建築完成，另一案外人○○股份有限公司（即建物所有權人）遂以 105 年 12 月 27 日收件大安字第 217500 號登記案申辦建物所有權第一次登記，案經原處分機關審查無誤後，於 106 年 1 月 19 日登記完畢，上開預為抵押權轉載於新編之 xxxx 建號（建物門牌：大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）、xxxx 建號（建物門牌：大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）、xxxx 建號（建物門牌：大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）、xxxx 建號（建物門牌：大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）、xxxx 建號（建物門牌：大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓），並依規定刪除原暫編 xxxx 建號，原處分機關亦於同日以北市大地登字第 10630133800 號函通知案外人○○有限公司（即抵押權人）。

四、嗣訴願人以 106 年 5 月 31 日（106）源營字第 1060531001 號函原處分機關略以：「……說

明：……二、經查，本公司……於民國 105 年 6 月 13 日以大安字第 xxxxxx 號土地登記申請

書……就位在臺北市大安區……○○地號上 xxxx 建號之不動產建物（該建物於 106 年 1 月 19 日辦理第一次登記後，建號已重編為 xxxx、xxxx、xxxx、xxxx、xxxx 及 xxxx 號……），○○公司依承攬人地位業已取得預為抵押權登記之權利，並辦理抵押權移轉登記讓與○○有限公司……。然依系爭申請書第 18 項『申請登記以外之約定事項』上所記載之事由為『○○股份有限公司、○○股份有限公司，因公司週轉不靈外債問題，故信任○○有限公司負責人○○○保管此項預為登記之權利』等語，足徵本公司僅係單獨將預為抵押權登記之權利委由○○公司……保管，並未將因承攬所取得對○○股份有限公司……之債權讓與○○公司甚明。本公司既未隨同讓與因承攬所取得之債權，而僅就抵押權之登記單獨讓與○○公司……，故上開讓與之登記應屬自始、當然、絕對之無效，貴所依此所為之移轉登記亦當顯屬無效……，貴所自得依……土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定依法予以塗銷，回復至……105 年大安字第 xxxxxx 號登記案……。』等語，請求原處分機關逕行塗銷上開 105 年大安字第 xxxxxx 號抵押權讓與登記，並回復至 105 年大安字第 xxxxxx 號預為抵押權設定之登記狀態。案經原處分機關查認上開 105 年大安字第 xx

XXXX 號抵押權讓與登記申請案，其登記原因與登記原因證明文件合致，尚無土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款所規定純屬登記機關疏失而錯誤登記之情事，乃以 106 年 6 月 6 日北

市大地登字第 10630906700 號函復訴願人，請其就依據何種法律關係申請塗銷登記，視具體個案參依土地登記規則第 143 條第 1 項、第 145 條第 1 項等規定檢具登記申請書、登記原因證明等文件申辦。

五、嗣上開抵押權復經案外人○○有限公司（即原抵押權人）會同案外人○○○（即抵押權之受讓人）以 106 年 7 月 7 日收件大安字第 XXXXXXX 號登記案申辦抵押權讓與登記，並於 10

6 年 7 月 11 日登記完畢，（案外人○○○現為上開抵押權登記之抵押權人）。訴願人知悉原處分機關准予辦理上開 106 年大安字第 XXXXXXX 號抵押權讓與登記，由其代表人○○○於 106 年 7 月 20 日以 1999 臺北市民當家熱線向本府陳情（案件編號：T10-1060720-00413

號）略以：「……上述地點○○營造為法定抵押權方，上述戶政（按：應為地政之誤植）單位未經權利人與債權人（○○建設）同意，就將法定抵押權過戶他人……敬請相關單位查處改善。」等語。案經本府地政局以 106 年 7 月 28 日北市地登字第 10631995900 號

函交付原處分機關查處，原處分機關以 106 年 8 月 4 日北市大地登字第 10631278500 號函復

略以：「主旨：有關臺端就本市大安區○○段○○小段 XXXX 建號（門牌：臺北市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）等 5 棟建物抵押權讓與登記提出陳情一案……說明：……三、查本案讓與人○○有限公司與受讓人○○○君於 106 年 7 月 7 日檢附土地登記申請書及抵押權移轉契約書等文件以本所 106 年大安字第 XXXXXXX 號登記案申請辦竣抵押權讓與登記在案（○○股份有限公司係旨揭登記案之債務人）該土地登記申請書備註欄業依上開函釋切結：『本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。』並由申請人認章，本所受理上開登記案符合內政部上開規定。又有無通知債務人，既非登記機關審查範圍，臺端如有爭議，請循司法途徑解決。」該函於 106 年 8 月 8 日送達。訴願人就原處分機關准予案外人○○有限公司會同案外人○○○辦理 106 年大安字第 XXXXXXX 號抵押權讓與登記之處分不服，於 106 年 10 月 2 日經由原處分機關向本府提起訴願

，並據原處分機關檢卷答辯。

六、查訴願人非上開處分之相對人，其非原抵押權人，亦非抵押權之受讓人，尚難認其權利

或利益因而遭受損害或認其與原處分有法律上利害關係，即欠缺訴願之權利保護要件，揆諸首揭規定及判例意旨，應屬當事人不適格；則訴願人就原處分提起訴願，自非法之所許。另縱認訴願人與原處分具有法律上利害關係而得提起訴願，依訴願法第 14 條第 2 項規定，提起訴願法定期間自其知悉時起算 30 日。查原處分機關上開大安字第 XXXXXX 號抵押權讓與登記之處分，106 年 7 月 11 日完成登記；訴願人之代表人於 106 年 7 月 20 日以 19

99 臺北市民當家熱線向本府陳情，故訴願人之代表人○○○於 106 年 7 月 20 日前已知悉原

處分（且原處分機關以 106 年 8 月 4 日北市大地登字第 10631278500 號函復訴願人之代表人

，該函於 8 月 8 日送達），惟訴願人遲至 106 年 10 月 2 日始經由原處分機關向本府提起訴

願，有原處分機關櫃檯收件表影本在卷可憑，亦已逾提起訴願之法定期間，併予敘明。

七、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 3 款，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 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 劉 建 宏

中華民國 106 年 12 月 26 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：臺北市士林區福國路 101 號）