

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因塗銷建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 110 年 12 月 23 日文山字第 155620 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人委託案外人○○○檢具建物測量成果圖等文件，於民國（下同）110 年 10 月 15 日以 110 年收件文山字第 xxxxxx 號土地登記申請書向原處分機關申請辦理本市文山區○○路○○段○○巷○○弄○○號建物（下稱系爭建物）所有權第一次登記，訴願人之權利範圍為系爭建物全部。經原處分機關審認訴願人非系爭建物使用執照（62 使字第 xxxx 號）之起造人，且未依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定檢具移轉契約書或其他證明文件，惟其為系爭建物基地（本市文山區○○段○○小段○○地號土地）之所有權人，並出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，及檢具本市稅捐稽徵處文山分處（下稱文山分處）110 年 9 月 28 日房屋稅籍證明書證明其為系爭建物之納稅義務人，原處分機關乃依土地法第 55 條、第 58 條、土地登記規則第 72 條、第 73 條、第 84 條規定，以 110 年 10 月 19 日北市古地登字第 1107015584 號公告予以公告 15 日，公告期滿無人異議，爰以 110 年 11 月 4 日文山字第 125470 號登記案（下稱系爭建物所有權第一次登記案）辦竣登記。
- 二、嗣文山分處以 110 年 11 月 18 日北市稽文山甲字第 1105209664 號函（下稱 110 年 11 月 18 日函）通知原處分機關依系爭建物所有稅籍及訴願人提供之買賣契約書等資料，已釐正系爭建物房屋稅籍證明書之納稅義務人應為訴願人等 5 人（原僅有訴願人 1 人），並檢送訴願人 110 年 9 月 17 日地價稅自用住宅用地申請案所檢附之相關資料及 110 年 11 月 9 日房屋稅籍證明書等。因上開房屋稅籍證明書所載納稅義務人為訴願人等 5 人，與訴願人辦理系爭建物所有權第一次登記時所附之房屋稅籍證明書記載僅其 1 人不符，原處分機關爰以 110 年 11 月 25 日北市古地登字

第 1107017485 號函（下稱 110 年 11 月 25 日函）請訴願人於接獲 110 年 11 月 25 日函之日起 15 日內，以書面陳述意見，110 年 11 月 25 日函於 110 年 11 月 29 日送達。嗣訴願人以 110 年 12 月 1 日書面陳述意見，經原處分機關審認訴願人自陳僅有系爭建物所有權權利範圍 5 分之 1，又所附買賣契約書影本亦僅載明買賣取得建物權利範圍 5 分之 1、地面樓全部之管理使用權，仍未能證明其已取得系爭建物之全部所有權，爰以 110 年 12 月 6 日北市古地登字第 1107016611 號函（下稱 110 年 12 月 6 日函）請訴願人於 110 年 11 月 25 日函所定期限屆滿（110 年 12 月 13 日）前提出其他足資證明其持有系爭建物全部所有權之文件。訴願人居期仍未提出，原處分機關審認系爭建物所有權第一次登記案即有違誤，乃依行政程序法第 117 條規定，以 110 年 12 月 23 日文山字第 155620 號登記案（下稱原處分）塗銷系爭建物所有權第一次登記案，另以 110 年 12 月 28 日北市古地登字第 11070191591 號函通知訴願人。訴願人不服，於 111 年 1 月 11 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書雖記載：「……撤銷……110 年 12 月 28 日北市古地登字第 11070191591 號……」惟該函僅係通知訴願人業以原處分辦竣塗銷系爭建物所有權第一次登記案，揆其真意，訴願人應係對原處分不服，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。」第 55 條第 1 項規定：「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其依第五十三條逕為登記者亦同。」第 58 條第 1 項規定：「依第五十五條所為公告，不得少於十五日。」行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷……。」  
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 72 條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」第 73 條規定：「前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。二、土地標示及權利範圍。三、公告起訖日期。四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。」第 79

條第 1 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照……及建物測量成果圖……。有下列情形者，並應附其他相關文件：……四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」

內政部 87 年 7 月 21 日台內地字第 8707380 號函釋（下稱內政部 87 年 7 月 21 日函釋）：「按『申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第 73 條第 1 項第 2 款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，憑以申辦建物所有權第一次登記。』為本部 85 年 11 月 18 日台內地字第 8510926 號函所明釋。惟現今社會覓保不易，且申辦建物所有權第一次登記，依法尚須公告十五天，俟公告期滿無人提出異議後，方可登記，若申請人未能提出建物毗鄰土地或房屋所有人之保證書時，為簡政使民，得由申請人自行切結原由憑以申辦，爰修正上開函釋後段為『……，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人一人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記。』（按：原土地登記規則第 73 條修正後為第 79 條）」

三、本件訴願理由略以：訴願人於 81 年 3 月間購入系爭建物，買賣契約載明系爭建物未作保存登記，權利範圍 5 分之 1，地面樓全部管理使用權，文山分處房屋稅籍證明書亦載明訴願人持分百分之百，原處分機關否認其對系爭建物之所有權予以撤銷，顯然有誤；訴願人搬入系爭建物並居住達 29 年，迄今從未有人主張系爭建物之所有權，其顯係以所有之意思占有系爭建物，得主張時效完成申請所有權登記。

四、查原處分機關前依訴願人申請辦竣系爭建物所有權第一次登記案（訴願人權利範圍為全部），嗣依文山分處 110 年 11 月 18 日函及檢附之資料，查得系爭建物之納稅義務人為訴願人等 5 人，與訴願人辦理系爭建物所有權第一次登記時所附之房屋稅籍證明書記載僅其 1 人不符，經限期請訴願人陳述意見及提出其他足資證明其持有系爭建物全部所有權之文件，惟訴願人居期仍未提出之事實，有土地登記申請書、文山分處 110 年 9 月 28 日、110 年 11 月 9 日房屋稅籍證明書、原處分機關 11

0 年 11 月 25 日、110 年 12 月 6 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物買賣契約載明地面樓全部管理使用權，文山分處房屋稅籍證明書亦載明其持分百分之百；訴願人係以所有之意思占有系爭建物，得主張時效完成申請所有權登記云云。經查：

- (一) 按違法之行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；申請建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為行政程序法第 117 條、土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款所明定。如申請人未能檢具移轉契約書時，於建物基地係申請人所有，且申請人又為該建物之納稅義務人時，得檢具該建物毗鄰之土地或房屋所有人 1 人以上之保證書，保證該建物為申請人所有，或出具切結書切結無法檢附移轉契約書原由及確無虛偽假冒情事，憑以申辦建物所有權第一次登記，內政部 87 年 7 月 21 日函釋亦已明揭。
- (二) 查系爭建物中訴願人之所有權權利範圍為 5 分之 1，有系爭建物買賣契約書影本在卷可憑，亦為訴願人於 110 年 12 月 1 日書面陳述意見及訴願書中所自承，則原處分機關審認其所為系爭建物所有權第一次登記案登記訴願人權利範圍為系爭建物之全部係有違誤，而以原處分塗銷上開登記案，尚非無憑；至訴願人所陳之地面樓全部管理使用權，與所有權不同，尚難執此主張其有系爭建物全部所有權。又本案訴願人前係以系爭建物所有權人之地位申請系爭建物所有權第一次登記，而非主張占有時效完成以請求權人之地位而為申請，如訴願人欲主張占有時效完成請求登記為系爭建物所有權人，仍應依相關規定檢附證明文件另案向原處分機關申請登記；上開主張，尚不影響本件原處分合法性之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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	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 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 3 月 22 日  
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）