

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因權利變換事件，不服原處分機關民國 114 年 4 月 24 日松山字第 020610 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有之本市松山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）位於本府民國（下同）114 年 1 月 23 日府都新字第 11360219523 號函（下稱 114 年 1 月 23 日函）核定發布實施，由案外人○○○○股份有限公司（下稱○○公司）擔任實施者辦理「擬訂臺北市松山區○○段○○小段○○地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭權利變換案）範圍內。嗣○○公司將系爭權利變換案不參與分配之土地所有權人即訴願人經通知領取而逾期不領取之現金補償提存於臺灣臺北地方法院提存所；並以 114 年 4 月 9 日○○字第 114014 號函檢送土地登記申請書、更新單元內不參與分配者土地所有權人清冊、實施者證明文件、提存證明、相關稅費證明及土地謄本等文件予本市都市更新處，請該處函請主管登記機關辦理系爭土地所有權移轉登記等。案經本府以 114 年 4 月 17 日府都新字第 114603010 號函（下稱 114 年 4 月 17 日函）轉○○公司上開函及其附件等予原處分機關，囑託原處分機關辦理權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜。嗣原處分機關依 114 年 4 月 22 日收件松山字第 020610 號土地登記申請書，就○○公司申請系爭土地之所有權移轉登記案，以 114 年 4 月 24 日松山字第 020610 號登記案（下稱原處分）辦竣系爭土地所有權移轉登記予實施者○○公司；並以 114 年 5 月 1 日北市松地登字第 11470076251 號函，通知訴願人上開所有權移轉登記情事。該函於 114 年 5 月 12 日送達，訴願人不服，於 114 年 5 月 29 日經由內政部向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書記載：「……114 年 5 月 1 日北市松地登字第 11470076251 號 ……本人不服……所有權遭違法移轉之行為，請求撤銷原移轉登記，回復登記至本人名下……」惟查原處分機關 114 年 5 月 1 日北市松地登字第 11470076251 號函僅係通知訴願人業辦竣系爭土地所有權移轉登記，揆其真意，訴願人

應係對原處分不服，合先敘明。

二、按都市更新條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市  
政府……。」第 3 條第 7 款規定：「本條例用語定義如下：……七、權利變  
換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人  
、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與  
或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比  
率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」第 48 條第 3 項規  
定：「權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。  
」第 52 條第 1 項、第 3 項規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規  
定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比  
率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最  
小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」「第一項規定現金補償於發  
放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉  
登記。」第 64 條第 1 項規定：「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據  
權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登  
記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告  
註銷。」

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。」

都市更新權利變換實施辦法第 1 條規定：「本辦法依都市更新條例（以下簡稱本  
條例）第四十八條第三項規定訂定之。」第 10 條第 1 項規定：「權利變換範  
圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或  
不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管  
機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。……」

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 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 29 條第 12 款規定：「政府機  
關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十二、其他依法規得  
囑託登記機關登記。」第 67 條第 5 款規定：「土地登記有下列各款情形之一  
者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：……五、申請都市更新權  
利變換登記，未受分配或不願參與分配者……。」

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點規定：「都市更新事業計

畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第十條或第十二條規定辦理權利移轉登記，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依本辦法第十條或第十二條規定辦理權利移轉登記。前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：（一）登記申請書、登記清冊。（二）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。（三）補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。（四）相關稅費完（免）納證明文件。（五）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之。）。

三、本件訴願理由略以：訴願人所有系爭土地遭權利變換強制移轉登記，臺北市政府主管機關嚴重瀆職及圖利，請求撤銷移轉登記，回復登記於訴願人名下。

四、查原處分機關依本府囑託辦竣系爭土地所有權移轉登記予系爭權利變換案實施者○○公司所有，有本府 114 年 1 月 23 日函、114 年 4 月 17 日函、臺灣臺北地方法院提存所 114 年 4 月 9 日 114 年度存字第 834 號提存書、○○公司 114 年 4 月 9 日○○字第 114014 號函及其附件、原處分機關 114 年 4 月 22 日收件松山字第 020610 號土地登記申請書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其所有系爭土地遭權利變換強制移轉登記，本府主管機關嚴重瀆職及圖利，請求撤銷移轉登記，回復登記於其名下云云：

(一) 按權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記；經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷；揆諸都市更新條例第 52 條第 1 項、第 3 項、第 64 條第 1 項及都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 1 項等規定自明。次按土地登記規則第 29 條第 12 款規定，政府機關遇有其他依法規得囑託登記機關登記者，得囑託登記機關登記之。

(二) 查本件案外人○○公司擔任實施者所擬具之系爭權利變換案，經本府以 114 年 1 月 23 日函准予核定實施；訴願人所有之系爭土地位於系爭權利變換案之範圍內，且訴願人經實施者○○公司通知領取現金補償而逾期不領取，○○公司乃將上開現金補償金提存於臺灣臺北地方法院提存所後，檢附相關文件函

請本市都市更新處通知主管登記機關辦理所有權移轉登記等，有本府 114 年 1 月 23 日函、○○公司 114 年 4 月 9 日○○字第 114014 號函及其附件等影本在卷可憑。嗣本府依都市更新條例第 52 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條等規定，以 114 年 4 月 17 日函囑託原處分機關辦理權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜；是原處分機關依 114 年 4 月 22 日收件松山字第 020610 號土地登記申請書及所附臺灣臺北地方法院提存所 114 年 4 月 9 日 114 年度存字第 834 號提存書等文件，以原處分辦竣系爭土地所有權移轉登記予實施者○○公司所有，並無違誤；亦難謂有瀆職及圖利等情。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，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 連 堂 凱  
委員 張 慕 貞  
委員 陳 愛 娥  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）