

訴 願 人 ○○○、○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申請塗銷他人建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關八十七年九月四日北市古地一字第八七六一〇三八六〇〇號函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）及案外人○○○等十五人以原處分機關八十五年四月八日收件中正字第二〇〇八一二〇三一號登記申請案，申辦本市○○○路○○段○○號地下樓之○○等○○棟建物所有權第一次登記，案經原處分機關審查後，於八十五年四月二十六日公告在案。公告期間，訴願人於八十五年五月十日檢具相關證明文件向原處分機關提出異議，經原處分機關依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第六十九條、第七十條規定，通知訴願人及○○公司等分別於八十五年五月二十二日及八十五年六月五日召開二次調處會調處，雙方無法達成協議，嗣訴願人撤銷對其中○○棟建物之異議，故除訴願人撤銷異議部分之○○棟建物外，其餘○○棟建物，經原處分機關依土地登記規則第七十條規定予以裁處，作為調處結果，原處分機關之裁處為「原登記申請案件之建物係依臺北市工務局核發之使用執照辦理，經審查無誤並予公告在案，應予繼續辦理登記。」上開調處結果以八十五年六月十一日北市古地一字第〇七六二七號函通知○○公司及訴願人，通知書載明：「……原登記申請人或異議人（即訴願人）如不服原處分機關調處結果，應於接到原處分機關通知書後十五日內訴請司法機關裁判，並於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本及法院收受訴狀收據送達本所，逾期不起诉者，依調處結果（即原處分機關之裁處）辦理。如不服調處結果，向司法機關訴請審理時，應以相對之當事人為被告……」
- 二、嗣訴願人於法定期間內就部分建物向臺灣臺北地方法院起訴，並將訴狀繕本及法院收受訴狀收據送達原處分機關，故其未起訴之建物原處分機關業依調處結果辦理並已登記完畢。至已起訴之建物（即包括以○○○、○○公司分別為起造人之建物及以○○○、○○公司為共同起造人之建物），則俟法院確定判決後，再依判決結果辦理，原處分機關並將上開處理情形以八十五年七月十九日北市古地一字第八八五九號函復訴願人及○○公司等。
- 三、○○公司及○○○不服，向臺灣臺北地方法院提起訴訟，經該院以八十五年十月二十二

日八十五年度訴字第二九三三號民事判決：「原告之訴駁回。」○○公司及○○○仍不服，於八十五年十二月十一日向臺灣高等法院提起上訴，經該院以八十六年度上字第六十五號判決：「原判決關於駁回上訴人○○○後開第二項之訴部分，並訴訟費用之裁判廢棄……」○○公司及○○○不服是項判決，遂向最高法院提起上訴，已由最高法院於八十七年十一月二十七日八十七年度臺上字第二七七一號民事判決：「原判決關於命○○○、○○○給付，及該訴訟費用部分廢棄。上訴人○○股份有限公司、○○○之上訴均駁回。……」

四、本案於法院審理期間，○○公司及○○○於八十六年二月間，以「申請書」請求原處分機關對尚未辦理所有權第一次登記之建物續為辦理登記，經原處分機關以八十六年三月六日北市古地一字第八六六〇一九七五〇〇號函復以：「……惟本案之異議人○○○、○○○二人已於法定期間十五日內起訴，並將訴狀繕本及法院收受訴狀收據送達本所，雖其起訴之相對人無○○股份有限公司，惟其起訴之標的包括本案之建物，……已起訴之建物，自應俟法院判決確定後再依判決結果辦理，本所尚無權逕予認定與本案之所有權第一次登記無涉，所請將尚未辦理登記之部分建物繼續辦理登記乙節，歉難照辦。」○○公司及○○○二人不服，於八十六年三月二十一日向本府提起訴願，經本府以八十七年一月二十日府訴字第八七〇〇五八六一〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」理由載明：「……三、……惟查本件訴願理由主張異議人所提訴訟，性質為因債之關係所生之權利義務爭執，並非土地法第五十九條第二項所稱之訴訟，而前揭臺灣高等法院八十六年度上字第六十五號判決及臺灣臺北地方法院八十五年度重訴字第一五六八號判決，雖均屬未確定之判決然對上述爭點亦持相同見解。再參酌前揭內政部函釋意旨，則本件異議人所提訴訟之性質，究屬公告建物權屬之爭執者，抑或因債之關係所生之權利義務爭執，實值斟酌，應予釐清。又原處分機關雖援引行政法院七十五年度判字第一二八二號判決為本件處分之依據，然本件異議人與訴願人○○○就系爭土地與建物之合建方式為何？各方之出資形態又為何？能否從異議人所提出之聲明異議書面，及其所附具之合作興建契約書，證明異議人符合該判決理由所稱之『足證明其為投資興建人』？均未見原處分機關說明；再者，與異議人就系爭合建契約發生爭執者，係訴願人○○○，○君雖亦為訴願人○○公司之代表人，然與訴願人○○公司究屬二個不同獨立個體，從而，原處分機關可否以訴願人○○○與異議人間之爭執，否准訴願人○○公司辦理登記之請求，亦非無疑義。基上說明，原處分機關逕予否准訴願人所請，尚嫌率斷，……」

五、案經原處分機關依上開訴願決定意旨，以八十七年二月二十三日北市古地一字第八七六〇〇八三八三〇〇號函請本府地政處釋示，經地政處轉據內政部以八十七年七月一日臺內地字第八七九六〇〇五號函核示以：「……二、查有關土地法第五十九條第二項規

定及土地登記規則第七十一條第一項第四款規定，異議人因不服調處結果提起之訴訟，該訴訟之性質，尚非地政機關所得審認，且既依法提起訴訟，即屬涉及私權爭執，故地政機關應俟權屬確定後，再予辦理。又查本案異議人係對○○○君提起訴訟，○○股份有限公司與○君既屬二個不同獨立個體，該訴訟標的雖包括○○股份有限公司申辦建物所有權第一次登記之建物，然該公司尚不受該判決效力所拘束，且該訴標的係屬可分，故同意貴處所擬起造人為該公司部分得予受理登記之意見。」原處分機關依據上開函釋，乃就○○公司單獨為起造人部分之建物（即本案所爭執之本市○○○路○○段○○號；○○○路○○段○○號地下之○○；○○○路○○段○○、○○號、○○○路○○段○○號等房屋地下○○層等建物）辦竣建物所有權第一次登記，其餘以○○○為起造人，或○君與○○公司為共同起造人之建物則仍暫緩辦理登記。原處分機關並以八十七年七月三十一日北市古地一字第八七六〇〇八三八〇〇號函通知訴願人、○○○、○○公司等略以：「……以○○股份有限公司為起造人部分之建物（即本市中正區○○○路○○段○○號、○○○路○○段○○號地下之○○、○○○路○○號○○、○○號房屋地下○○層）業以本所收件八十七年七月二十八日中正 字第五三一三號案……辦竣建物所有權第一次登記。其餘建物……仍請俟判決確定後再行辦理登記。……」

六、嗣訴願人於八十七年八月二十一日函請原處分機關塗銷上開系爭建物所有權第一次登記，經原處分機關參酌前開內政部八十七年七月一日臺內地字第八七九六〇〇五號函釋意旨，認原就○○公司單獨為起造人部分之建物准其辦理所有權第一次登記，並無疏誤，乃以八十七年九月四日北市古地一字第八七六一〇三八六〇〇號函復否准訴願人所請。訴願人不服，於八十七年十月三日向本府提起訴願；八十七年十二月十一日、八十八年五月五日、五月十日補充理由，復於八十八年六月七日補充理由並檢送最高法院八十八年度臺上字第一〇四八號民事判決影本供參，九月六日補充說明，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地法第五十九條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。」

土地登記規則第三條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。本規則於建物權利之登記，準用之。」第八條規定：「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。」第五十一條第一項規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請……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。」第六十九條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」第七十條第一項規定：「登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理：一、訂期以書面通知當事人舉行調處。二、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果；其未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到場者，登記機關應依職權予以裁處，作為調處結果。三、調處，應作成書面紀錄，並經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章。四、第二款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不起诉者，依調處結果辦理之。五、登記申請人不服調處結果，未於前款規定期間內起訴者，應駁回其登記之申請，並以副本抄送異議人。」第七十七條規定：「建物所有權第一次登記，除本款規定者外，準用土地總登記程序。」第一百三十二條規定：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。」

建物所有權第一次登記法令補充規定二十七規定：「依土地法第五十九條之規定，於建物第一次所有權登記公告期間提出異議之『權利關係人』，係指對公告之建物所有權有爭議之人。」

內政部八十五年六月十七日臺內地字第八五七五三六三號函釋：「……復查行政院……七十四（年度）判字第一二〇九號判決理由略以：『……權利關係人或權利爭執所稱之權利，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內……』」

行政院五十九年度判字第一〇九號判例：「不動產所有權之移轉登記，係屬人民私權關係之事項，非地政機關依職權所應辦理，關於此項登記之塗銷，自亦應依據聲請塗銷之人之聲請為之，不得由地政機關依職權為塗銷。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

（一）原處分機關就系爭建物受理○○公司所有權第一次登記之申請，經審查後，乃依土地法第五十五條、土地登記規則第十五條規定公告十五日，而訴願人於公告期間內提出異議，原處分機關遂依土地登記規則第六十九條規定通知○○公司與訴願人進行調處，事經二次調處未獲協議，原處分機關依職權裁處作為調處結果，訴願人於接獲原處分機關通知後十五日內訴請臺灣臺北地方法院裁判，並依土地登記規則第七十條第一項第四款之規定，於訴請臺灣臺北地方法院裁判之日起三日內將訴狀繕本送交原處分機關，此為原處分機關所不爭。

（二）訴願人與○○○於七十七年九月二十九日簽訂「○○契約書」（下稱○○契約書），由

訴願人提供本市古亭區○○段○○小段○○、○○地號土地予○○○興建房屋，依○○契約書第三條規定，○○○應於領得建造執照後一個月內依約協同訴願人分配房屋，並就訴願人分得之房屋辦理起造人名義變更。惟○○○於七十八年一月十六日領得建照後，並未協同分屋並辦理起造人名義變更，任由訴願人再三催促，皆置之不理。嗣訴願人於八十五年四月底查明房屋已完工，○○○並向市府工務局領得使用執照，訴願人不得已，依○○契約書第十條、第十四條規定，通知○○○沒收已建房屋，則○○○在上開地號土地上所建房屋已歸訴願人所有，此項爭執應為○○公司所不爭，蓋○○○為○○公司之負責人。詎○○公司就系爭房屋申辦建物所有權第一次登記，訴願人與○○○、○○公司間已然發生登記標的物建物所有權歸屬之爭執，訴願人當然得於公告期間內就登記提出異議，況縱認訴願人未能取得建物所有權，因系爭建物如完成所有權第一次登記，亦足以影響訴願人所有前揭土地之利用權益，依行政法院八十一年度判字第七十五號判決：「……『權利關係人』或『權利爭執』之權利，係指與登記標的有關之物權而言。卷查本件原告係以共有之前開土地與建商合建系爭房屋，因建商違約而終止契約，已取得系爭房屋所有權理由，主張建商與關係人○○○等簽訂之房屋買賣契約已失其效力，於關係人等申請建物所有權第一次登記公告期間，檢具有關文件對之提出異議，顯已涉及系爭建物所有權利之爭執，要難謂非權利關係人，被告機關竟以原告聲稱合建糾紛提出異議，非屬法定異議範疇，不經調處程序逕行予以函駁處分，顯係倒果為因，誤將合建糾紛為原告異議之目的，應不足採」、「至於原告之與建商終止契約，取得系爭建物所有權是否已發生實質上之效力，屬民事上審認問題，歸普通法院管轄範圍，非被告機關得以認定，答辯意旨以不得因原告一紙異議書即可否定關係人據以申辦登記之使用執照法律效力，尚有誤會」、「又原告係因關係人就系爭建物所有權第一次登記提出異議，其異議原因固涉及與建商○○○間之合建糾紛，但系爭建物如完成所有權第一次登記，足以影響其共有土地之利用權益，原告為共有人全體利益，亦難謂非對關係人而為爭議，被告機關認為與第三人間糾紛，不涉關係人申請登記之異議為不合法，亦欠允洽」等語意旨，訴願人仍得於公告期間內就登記提出異議，無庸置疑，又此項系爭建物所有權之爭執，應由法院審查認定，非地政機關所得認定。

- (三) 訴願人既已於法定期間內向臺灣臺北地方法院起訴，依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第七十條第一項第四款之反面解釋，本件系爭建物自應俟法院判決確定結果辦理，此亦為原處分機關所是認。因前開訴訟目前迄未確定，原處分機關出爾反爾，依內政部八十七年七月一日臺內地字第八七九六〇〇五號函意旨，辦妥建物所有權第一次登記，難謂無重大違誤。蓋訴願人就系爭建物已請求○○○協同辦理所有權第一次登記，此有訴願人送交原處分機關之民事起訴狀繕本為憑，內政部查未及此，對原處分機關為上開錯誤指示，導致原處分機關為錯誤登記，嚴重侵害訴願人之權益。

(四)○○公司與○○○於八十五年六月十六日共同起訴請求原處分機關就伊等共有之臺北市○○○路○○段○○號地下樓之○○，面積二五．一七平方公尺之建物（臺北市政府工務局八十五年使字第xx號使用執照○○棟地下○○）應為建物所有權第一次登記，案經臺灣臺北地方法院於八十五年十月二十二日以八十五年度訴字第二九三三號民事判決駁回。伊等二人不服，向臺灣高等法院提出上訴，再經臺灣高等法院以八十六年六月三日八十六年度上字第六五號民事判決駁回。伊等仍不服，再向最高法院提出上訴，頃訴願人接獲最高法院書記廳通知書內載最高法院已於八十七年十一月二十七日判決：「上訴人○○股份有限公司、○○○之上訴均駁回」，依此，○○公司與○○○就使用執照所載上開建物請求原處分機關辦理所有權第一次登記，已敗訴確定在案。

(五)查臺灣高等法院八十六年度上字第六五號民事判決載明：「……本件應認定被上訴人（即訴願人）是否為土地權利關係人？地政事務所得否駁回異議之聲請？」、「按『土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件。』土地法第五十九條第一項定有明文。所謂『土地權利關係人』，乃指因土地發生爭執之權利人及利害關係人而言，不以對該土地具有所有權或設定之他項權利人為限。本件上訴人主張其為附表所示建物之起造人，於八十五年四月八日向被上訴人臺北市古亭地政事務所申辦建物所有權第一次登記，並於八十五年四月二十七日公告十五日，被上訴人○○○、○○○於公告期間提出異議，致被上訴人臺北市古亭地政事務所通知調處並作成調處結果之事實，業據其提出使用執照、地政事務所收據、開會通知及函等件為憑，並為被上訴人○○○、○○○所不爭執，堪信為真實。上訴人雖主張被上訴人○○○、○○○並非建物權利關係人，並不得提出異議云云。惟查，依被上訴人○○○、○○○於公告期間向被上訴人臺北市古亭地政事務所提出之聲明異議書面，謂如附表所示建物係彼二人提供土地與上訴人○○○合建，依契約約定，上訴人○○○應於領得建照後一個月內協同被上訴人○○○、○○○分配房屋並辦理起造人名義變更，詎上訴人○○○違約置之不理，被上訴人○○○、○○○已依約沒收保證金及進場材料，合建房屋亦屬被上訴人所有等情，有異議函附卷可證。是依該函及其所附具之○○○契約書，既可認定被上訴人○○○、○○○以共有土地與上訴人○○○合建系爭房屋，因上訴人○○○違約而終止契約，已取得系爭建物所有權為理由提出異議，顯已涉及所有權利之爭執，要難謂非權利關係人，上訴人所稱其非權利關係人云云，自非可採。……」，顯見訴願人確為土地法第五十九條第一項所規定之「土地權利關係人」，並經法院判決確定在案。又就訴願人已提出異議之建物所有權第一次登記，法院亦判定○○公司不得辦理所有權第一次登記，至為明確。原處分機關准許○○公司辦理本案所有權第一次登記，自屬依法不應登記而為登記，訴願人依土地登記規則第一百三十二條規定申請原處分機關塗銷該項所有權第一次登記，洵屬合法有據。

(六)最高法院八十七年十一月二十七日八十七年度臺上字第二七七一號民事判決理由欄第三頁正面第四行以下載明：「.....按『土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件』土地法第五十九條第一項定有明文。所謂『土地權利關係人』，乃指因土地發生爭執之權利人及利害關係人而言，不以對該土地具有所有權或設定之他項權利人為限。○○公司等雖主張○○○、○○○非建物權利關係人，不得提出異議云云.....是依該函及附具之○○契約書，可認定○○○、○○○以共有土地與○○○合建系爭房屋，因○○○違約而終止契約，已取得系爭建物所有權為理由提出異議，顯已涉及所有權利之爭執，要難謂非權利關係人。」又理由欄第六頁面第二段載明：「.....關於廢棄部分（即○○○、○○○上訴部分）：按『土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。』土地法第五十九條定有明文。又『土地法第五十九條第二項規定之調處，係地政機關對於土地權利關係人，就其權利有爭執時所為之處理辦法，其性質與耕地三七五減租條例第二十六條所稱之調處不同，故當事人於土地權利有爭執時，縱未經地政機關之調處而逕行起訴，亦難謂其起訴為違法。』本院著有五十二年度臺上字第一一二三號判例，可資參照。本件○○○、○○○對於○○○向古亭地政事務所申請辦理系爭建物所有權第一次登記案件，先於公告期間提出異議後，嗣雖經古亭地政事務所作成調處，但因渠等不服調處結果，另於調處通知後十五日內，向臺灣臺北地方法院對○○○提起訴訟，為原審所合法確定之事實，則○○○、○○○之起訴行為，依前開說明，似非法所不許」等語，無論直接或間接，在在確認訴願人為權利關係人，則訴願人依土地登記規則第一百三十二條規定申請原處分機關塗銷該項所有權第一次登記，顯屬合法。

(七)貴府八十八年三月六日府訴字第八八〇一六六五四〇一號訴願決定書理由欄載明：「.....應究明本件是否為訴願人(即○○○)所獨自出資興建？進而為符合建物所有權登記法律意旨之認定」等語，顯然認定獨自出資興建者，始得就其建物辦理所有權第一次登記，惟查本件建物並非○○公司所投資興建者，則該公司自不得據以辦理所有權第一次登記，原處分機關准許其辦理所有權第一次登記，自屬依法不應登記而為登記。

(八)依土地法第五十九條第一項規定，可知土地權利關係人因不服地政機關之調處，而於接獲調處通知後十五日內向法院起訴者，則地政機關就爭執之建物究應如何辦理保存登記，胥視他日法院之確定判決結果而定，而地政機關在訴訟期間則不得為保存登記，否則，若地政機關准許就異議建物為保存登記於先，而法院確定判決則准許異議人辦理保存登記後，兩者適相矛盾，地政機關勢必難以自處，尤以異議之建物於辦理保存登記後將

所有權移轉登記，或設定抵押權予他人，導致異議人之所有權全部或一部落空，地政機關恐難辭無賠償責任。本件建物既經訴願人對建主○○○起訴請求協同辦理保存登記，並仍在訴訟中，揆諸前開說明，原處分機關自不得准許辦理所有權第一次登記。

- (九) 訴願人因不服系爭建物第一次登記調處結果而提起之訴訟，頃於八十八年六月四日收受最高法院八十八年度臺上字第一〇四八號民事判決，其判決意旨在廢棄不利於訴願人之臺灣高等法院八十六年度重上字第四四六號民事判決，顯見最高法院已肯認系爭全部建物所有權之歸屬應由法院認定，而訴願人並非不得申辦建物所有權第一次登記，又法院之認定本無庸再審查建物之起造人名義，不論訴願人有無對起造人即○○公司一併起訴，則原處分機關准許○○公司辦理第一次登記之依據即內政部八十七年七月一日臺內地字第八七九六〇〇五號函，顯與上開判決見解有異，已不足為憑，從而原處分機關准許○○公司辦理本案所有權第一次登記，自屬依法不應登記而登記。

三、卷查本件原處分機關就○○公司單獨為起造人部分之建物核准辦竣建物所有權第一次登記，因無相關之法規可資適用，滋生疑義，經報本府地政處轉請內政部以八十七年七月一日臺內地字第八七九六〇〇五號函釋後。始據以核准登記。按內政部既為地政業務之中央主管機關，其就地政業務所為之行政釋示，原處分機關於審理地政案件適用法規時，自得援引適用上開函釋，作為審酌之參考，先予敘明。

四、關於訴願人於八十八年六月七日補充理由時檢送之最高法院八十八年度臺上字第一〇四八號民事判決，經查該案係訴願人（即上訴人）與○○○、○○○（即被上訴人）兩造當事人之間因請求履行契約等事件，上訴人對八十七年二月十六日臺灣高等法院第二審判決（八十六年度重上字第四四六號）提起上訴，上開判決主文為：「原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。」理由欄載明：「……查：（一）依系爭合建契約第三條、第九條約定，上訴人應於建照領取三十日內將地上物騰空併同土地移交○○○營業，否則應負責○○○因此所蒙受之損失，而○○○應於建照領取後一個月內將上訴人應分得之建物辦理起造人名義變更，每逾期一日應賠償上訴人總工程費千分之一。又上訴人之履行期雖先一日屆至，但此為個別履行之義務等情，為原審認定之事實。果爾，則任何一方如違反上開約定，他方憑以解除契約，係屬依約行事，要難謂有違背誠信原則。原審未認定○○○有無違反上開約定，遽以上訴人未先履行交地之義務，反以○○○未辦理起造人名義變更，即予片面解約並沒收○○○之保證金有悖誠信為由，而為不利於上訴人之判決，顯然速斷。（二）上訴人於事實審主張：土地登記規則第七十條（八十四年七月十二日修正為第七十三條）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，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，可知非起造人並非不得申辦建物所有權第一次登記。又臺北市古亭地政事務所復○○○之八十六年三月六日北市古地一字第八六六〇一九七五〇〇號函略謂，本所依土地法第五十

九條第二項及土地登記規則第七十條第一項第四款之反面解釋，就已起訴之建物自應俟法院判決確定後再依判決結果辦理云云，顯見系爭建物所有權之歸屬應由法院認定，已毋庸再審查建物之起造人名義為何各等語，係屬重要之攻擊方法，原審未於判決理由項下說明何以不足採取之意見，亦有判決不備理由之違法；(三)上訴人之預備聲明係依系爭合約第三條、第四條、第九條約定請求○○○交付房屋及使其取得房屋所有權，原審疏未查明上訴人之請求是否不應准許，率以上訴人分得之房屋尚待○○○辦理所有權第一次登記後，始得移轉登記予上訴人，及合建房屋基地尚未獲解決等詞，而為上訴人敗訴之判決，尤屬可議；(四)上訴人在事實審又主張：系爭○○○契約書之內容係沿襲自○○○所經營之○○公司與○○○簽訂之土地合建房屋契約書，而該契約書係記載第二次保證金於『核發建照』時給付五百萬元，而非『核發建築』。又系爭合建契約係先以手寫方式備妥底稿再行打字完成契約書，手寫底稿第六條第一項第二款亦係記載第二次保證金於『核發建照』時給付五百萬元，足見系爭合建契約第六條第一項第二款所謂『核發建築』係屬打字之錯誤云云，攸關○○○究應於何時給付第二次保證金，原審未查明上訴人此一主張是否可採，並有疏略。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。」查該判決之事實固與本案案情相關，惟其當事人為訴願人及○○○、○○○兩造，並未涉及本案訴願人申請塗銷建物所有權第一次登記之○○公司，且該判決係廢棄臺灣高等法院八十六年度重上字第四四六號民事判決，該案尚有待臺灣高等法院重為審理，並未判決確定。是以該判決既非終局判決，訴願人認原處分機關准許○○公司辦理第一次登記與上開判決見解有異之理由，尚難採據。

五、按本件原處分機關就○○公司單獨為起造人部分之建物核准其辦理建物所有權第一次登記，係參酌本府八十七年一月二十日府訴字第八七〇〇五八六一〇一號訴願決定撤銷理由意旨，認○○公司與○○○係屬二個不同獨立個體，得否以○○○與訴願人間之爭執尚未獲解決，而否准○○公司單獨為起造人名義部分之建物辦理所有權第一次登記，以及訴願人所提之訴訟相對人雖無○○公司，惟其起訴標的包括以○○公司為使用執照上起造人之建物，就此部分有無土地登記規則第七十一條第一項第四款規定（反面解釋）之適用等相關疑義，以八十七年二月二十三日北市古地一字第八七六〇〇八三八三〇〇號函經報本府地政處轉請內政部以八十七年七月一日臺內地字第八七九六〇〇五號函釋以：「……查本案異議人（即訴願人）係對○○○君提起訴訟，○○公司與○君既屬二個不同獨立個體，該訴訟標的物雖包括○○公司申辦建物所有權第一次登記之建物，然該公司尚不受該判決效力所拘束，且該訴標的物係屬可分，故同意 貴處所擬起造人為該公司部分得予受理登記之意見。」原處分機關始依據上開函釋，就○○公司單獨為起造人部分之建物辦竣建物所有權第一次登記，其登記自屬有據。而依現行土地登記規則第七十六條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，

並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號.....」經查本件原處分機關於審核○○公司單獨為起造人部分之建物辦竣建物所有權第一次登記時，亦已就上開規定之條件予以審核，認符合規定，始予核准登記。○○公司既已辦竣其以公司名義單獨為起造人部分之建物所有權第一次登記，則參酌首揭土地登記規則第八條規定，依該規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；訴願人逕向原處分機關申請塗銷該建物所有權第一次登記，自與規定不合。另本件並無因原處分機關之疏失而錯誤登記之情事，訴願人請求依土地登記規則第一百三十二條塗銷登記，亦非適法。從而原處分機關以八十七年九月四日北市古地一字第八七六一〇三八六〇〇號函復否准所請，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 九 月 二 十 二 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）