

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

送達代收人 ○○○

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因建物所有權第一次登記異議事件，不服原處分機關八十九年六月十二日北市松地一字第八九六〇九〇七五〇〇號函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）以八十九年五月十日信義字第七九六四至七九六六號土地登記申請書，檢具本府工務局八十九年五月一日核發之八九使字第XXX號使用執照及建物測量成果圖等證明文件，向原處分機關申辦上開使用執照所示建物（本市○○路○○號等）所有權第一次登記。訴願人於八十九年五月十日向原處分機關聲明異議，案經原處分機關查明依上開使用執照記載之起造人確為○○公司，乃以八十九年五月十八日北市松地一字第八九六〇七七三九〇〇號函復訴願人略以：「……說明……二、按『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……』、『登記機關對審查無誤之登記案件，應公告十五日。』分為土地登記規則第七十三條及六十五條所明定。故地政事務所對於權利人申請之建物所有權第一次登記，如申請之證件齊備，符合有關法令規定者，地政事務所即無權拒絕受理。查首揭建物業經申請人風和開發股份有限公司於八十九年五月十日以本所收件信義字第七九六四至七九六六號案登記申請案檢具上開證明文件申辦所有權第一次登記，依其所附使用執照記載起造人確為該公司，現正由本所審查辦理中，貴公司如對該等建物之所有權屬有異議，應請於本所之公告期間屆滿前檢具相關證明文件，以書面提出，本所自當依法處理。……」

二、訴願人復於八十九年五月二十三日及八十九年六月一日以系爭建築物係訴願人提供一磚一瓦所完成，依法係由訴願人創設取得所有權為由，並檢附承攬契約書影本及建物照片等，再次向原處分機關聲明異議。經原處分機關審核認定訴願人未依前揭函所示，於公告期間（八十九年五月十九日起至八十九年六月二日）屆滿前，檢具對上開建物所有權屬之相關證明文件提出異議，乃於公告期滿後辦竣系爭建物所有權第一次登記，並以八十九年六月十二日北市松地一字第八九六〇九〇七五〇〇號函復訴願人，如對該建物仍

有爭議，應請循司法途徑處理。訴願人不服，於八十九年七月十日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

- 一、按民法第五百十三條第一項規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。」

土地法第五十五條第一項規定：「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。」第五十八條第一項規定：「依第五十五條所為公告，不得少於十五日。」第五十九條第一項規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。」

土地登記規則第六十五條規定：「登記機關對審查無誤之登記案件，應公告十五日。」第七十三條第一項規定：「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……」

建物所有權第一次登記法令補充規定第二十七點規定：「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：「……說明……二、查『依土地法第五十九條之規定，於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。』……。復查行政院七十四年八月三十日七十四（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……』……」

#### 二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人於八十七年四月間承造○○公司位於臺北市松山區○○路○○號○○段○○小段建物乙棟，所有工料皆由訴願人提供，故工作物之所有權依法由訴願人原始取得。茲因○○公司未支付承攬價金，訴願人乃拒絕將工作物點交予該公司。
- （二）本件訴願人分別於八十九年五月十日、五月二十三日及六月二日向原處分機關提出異議，原處分機關竟謂訴願人未於公告期間屆滿前檢具相關證明文件提出異議，故准○○公司於公告期滿後辦竣登記。
- （三）行政訴訟法第一百七十七條第一項規定：「行政訴訟之裁判須以民事法律關係是否成立為準據，而該法律關係已經訴訟繫屬尚未終結者，行政法院應以裁定停止訴訟程序

。」同理，機關就行政處分之作成，若所涉法律關係須待司法機關認定者，則應待其認定後始得為之，如此方合乎法秩序一元性之基本精神及程序上之正當性。本件原處分機關非但未予詳查，竟代司法機關作嫁，逕自為本件建物所有權歸屬之認定，不啻嚴重侵害司法權限，更逾越依法行政之界限。

三、按民法第五百十三條第一項規定，承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作為抵押權之登記，或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。是承攬人就承攬工作之建築物或其他土地上之工作物，得請求定作為登記或預為登記者為抵押權而非所有權，且此項承攬人之法定抵押權乃屬因債之關係而生之權利義務。查本件訴願人雖在系爭建物所有權第一次登記之公告期間內向原處分機關提出異議，惟依卷附文件以觀，訴願人所提異議之內容，係主張依承攬契約所生債務不履行之法律關係，如前所述訴願人基於承攬關係對於其工作所附之定作人之不動產，所得請求定作為登記或預為登記者為抵押權而非所有權，且此項承攬人之法定抵押權乃屬因債之關係而生之權利義務。而依前揭建物所有權第一次登記法令補充規定第二十七點規定及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意旨，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，且所稱之權利，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，故本件原處分機關於系爭建物公告期滿後，即據以辦理建物所有權第一次登記，並將辦理登記完竣之情形函復訴願人，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建築物之「所有權」依法由其原始取得及原處分機關竟謂訴願人未於公告期間屆滿前檢具相關證明文件提出異議乙節，查訴願人基於承攬關係對於其工作所附之定作人之不動產，所得請求定作為登記或預為登記者為抵押權而非所有權已如前述；而原處分機關所指訴願人未於公告期間屆滿前檢具相關證明文件提出異議，應係指訴願人未於公告期間內檢具對於系爭建物「所有權」歸屬有爭議之證明文件而言，是訴願人之主張應屬誤會。又訴願人主張原處分機關逕自為系爭建物所有權歸屬之認定乙節，按對於權利人申請之建物所有權第一次登記，如其申請之證件齊備，符合相關法令規定者，原處分機關即有受理之義務，而依前揭土地登記規則第七十三條第一項規定，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。查本件系爭建物既經○○公司於八十九年五月十日檢具相關文件依法提出建物所有權第一次登記之申請，原處分機關依其所附使用執照記載之起造人確為該公司，復以訴願人未於公告期間內檢具對於系爭建物「所有權」歸屬有爭議之證明文件供核，而據以辦理登記，並無不合；況涉及所有權爭執之事項，訴願人尚得循司法程序以解決紛爭，是訴願人此部分之主張亦不足採。從而，原處分機關以八十九年六月十二日北市松地一字第八九六〇九〇七五〇〇

號函所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 薛明玲  
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

中華民國八十九年十二月五日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。