

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因申請塗銷地上權登記事件，不服原處分機關九十年一月十八日北市松地一字第九〇六〇〇四三八〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

事 實

一、緣本市南港區〇〇段〇〇地號（重劃前為南港區〇〇段〇〇小段〇〇地號）土地，於三十八年間由〇〇〇、〇〇〇、〇〇、〇〇等人單獨向當時之地政機關臺北縣政府三重埔地政事務所聲請登記設定地上權，設定義務人即當時之土地所有權人為〇〇〇，因當時建在他人基地上之建物，基地所有權人拒不為同建物所有權人辦理登記頗為普遍，故該所係依臺灣省政府三八戌微府綱地甲字第〇一九八一號代電訂定之「臺灣省各縣市辦理單獨聲請地上權設定登記應行注意事項」之規定，由前揭人等單獨聲請，並准予登記在案。嗣後系爭土地重劃，本府於八十七年九月十一日依平均地權條例施行細則第九十一條規定，邀集訴願人等之土地所有權人及地上權權利人協調妥善處理方式，因地上權權利人未出席會議參與協調，原處分機關乃依法將上述地上權轉載於重劃後之土地登記簿。

二、訴願人就上開系爭土地於重劃後轉載地上權等問題不服，於八十九年九月五日向本府法規委員會提起訴願，案經該會以八十九年九月十一日北市法一字第八九二〇七一八九〇〇號函移由本府地政處辦理並副知本府訴願審議委員會（以下簡稱訴願會），嗣經本府地政處以其訴願書未敘明原行政處分之日期、文號及訴願請求事項及理由不明確等原因，遂以八十九年九月二十一日北市地重字第八九二二三〇五二〇〇號函移請訴願會處理。案經訴願會以八十九年九月二十八日北市訴（亥）字第八九二〇七一四四一〇號函請訴願人補正，訴願人雖於八十九年十月二十七日補充訴願理由，惟並未補正上述事項，訴願會爰以八十九年十一月二日北市訴（亥）字第八九二〇七一四四二〇號函再請訴願人補正，訴願人再於八十九年十二月七日補充訴願理由，惟仍未就前述事項補正，復經訴願會以八十九年十二月二十一日北市訴（亥）字第八九二〇七一四四三〇號函請訴願人補正，訴願人又分別於八十九年十二月二十七日及九十年一月十六日補充訴願理由，並以九十年二月十五日補充訴願書表示係不服原處分機關九十年一月十八日北市松地一字第九〇六〇〇四三八〇〇號函所為之處分，四月十一日補充訴願理由，並據原處分機

關檢卷答辯到府。

理 由

一、經查訴願人九十年二月十五日補充訴願書記載提起訴願者為訴願人等八十六人，惟除訴願人外，其餘之人之姓名並未記載；又原處分機關九十年一月十八日北市松地一字第九0六00四三八00號函之受文者係訴願人一人，爰經訴願會以九十年四月三日北市訴（丑）字第八九二0七一四四四一號書函請訴願人就本案提起訴願之人數為說明補正，惟訴願人四月十一日補充理由書並未補正，故本件乃認提起訴願者僅訴願人一人，先予敘明。

二、按民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」

土地登記規則第八條規定：「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。」第二十九條第一項規定：「左列各款得由登記機關逕為登記：一、依第一百二十二條第二項規定而為更正登記。二、因建物基地依法逕為分割或合併時，基地號之變更登記。三、其他依法律得逕為登記者。」第三十四條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。」第五十條規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。……」第五十一條規定：「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。……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……」第一百三十三條規定：「他項權利塗銷登記，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第三十四條所列文件，單獨申請之。但定有存續期間之地上權，於期間屆滿後，單獨申請塗銷登記時，免附第三十四條第二款、第三款之文件。」

三、本件訴願及補充理由略以：

訴願人系爭土地於三十八年間在不知情的情況下被設定地上權，而在鑑界時並未通知其他地主，且設定文件上沒有地主的印章，地籍謄本上空白不知誰被設定，明顯是偽造文書，願能將地上權塗銷。

四、卷查訴願人以系爭土地地上權之設定係偽造文書為由，向原處分機關申請塗銷該地上權，案經原處分機關以訴願人之申請未依土地登記規則第八條、第三十四條及第一百三十

三條等規定辦理，駁回其申請，有原處分機關九十年一月十八日北市松地一字第九〇六〇〇四三八〇〇號函影本附卷可稽，是原處分尚非無據。

五、惟查依土地登記規則第五十條規定，申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正。本件訴願人以系爭土地地上權之設定係偽造文書為由，向原處分機關申請塗銷該地上權，其登記之申請有關登記申請書不合程序及應提出之文件不符或欠缺等，均屬原處分機關應依上開條文規定，敘明理由或法令依據，通知訴願人補正之事項。是原處分機關未依法給予補正之機會，逕予駁回訴願人之申請，該行政處分顯有不當。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 七 月 十 二 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

執行秘書 王曼萍 代行