

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申辦建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關九十年五月二十四日北市古地一字第九〇六〇六五七七〇〇號函所為之處分，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六十日內另為處分。

### 事實

一、緣訴願人及案外人○○○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○○樓之○○等一〇六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，○○○、○○○等二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○○○等二人及訴願人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○○○等二人撤銷對其中二十棟建物之異議，故除○○○等二人撤銷異議部分之二十棟建物外，其餘八十六棟建物，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政府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訴願人及○○○等二人，通知書載明：「……原登記申請人或異議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，逾期不起訴者，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○○○等二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○○○、訴願人分別為起造人之建物及以○○○、訴願人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○○○及訴願人等。

三、訴願人及○○○不服，向臺灣臺北地方法院起訴，請求原處分機關應為建物所有權第一次登記，異議人不得異議，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。」訴願人及○○○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……」訴願人及○○○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，訴願人及○○○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略以：「……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。」訴願人及○○○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〇〇〇君提起訴訟，〇〇股份有限公司與〇君既屬二個不同獨立個體，該訴訟標的雖包括〇〇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，乃就訴願人單獨為起造人部分之建物（即本市〇〇〇路〇〇段〇〇號；〇〇〇路〇〇段〇〇號地下之〇〇；〇〇〇路〇〇段〇〇、〇〇號、〇〇〇路〇〇段〇〇號等房屋地下〇〇層等建物）辦竣建物所有權第一次登記，其餘以〇〇〇為起造人，或〇君與訴願人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〇〇〇等二人、〇〇〇、訴願人等略以：「……以〇〇股份有限公司為起造人部分之建物（即本市中正區〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇〇路〇〇段〇〇號地下之〇〇、〇〇〇路〇〇號〇〇、〇〇號房屋地下〇〇層）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、嗣訴願人以九十年五月十六日申請書致原處分機關略以：「……主旨：為建物所有權第一次登記已辦竣，其共同使用面積漏載，呈請補登更正由。……說明：查本公司所有……〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇〇路〇〇段〇〇號地下之〇〇及〇〇〇路〇〇段〇〇、〇〇號、〇〇〇路〇〇段〇〇號房屋地下〇〇層等建物……於民國八十七年辦竣第一次登記在案……本案因故由原收件號八五中正 字第二〇一一號內抽案辦理完成上述三建號之所有權登記，於八十五年申請辦理第一次登記時其應配屬之共同使用部分……，貴所於八十七年重新收件審理核准登記於登簿時將原配屬之公設建號及面積漏載，茲為使用公平合理及保障民益起見……，懇請貴所查明事實補登漏載之公設建號及面積，並重新換發書狀以符事實……」案經原處分機關以九十年五月二十四日北市古地一字第九〇六〇六五七七〇〇號函復訴願人略以：「……說明……二、本案前經本所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復略以：『……本案以〇〇股份有限公司為起造人部分之建物（即本市中正區〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇〇路〇〇段〇〇號地下之〇〇及〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇〇路〇〇段〇〇、〇〇號房屋地下〇〇層）業以本所收件八十七年七月二十八日中正一字第五三一三號案（由原收件字號第八十五年中正一字第二〇一一號案抽辦）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申請辦理登記。』在案。是以，貴公司所請補登共同使用面積乙節，仍請依上開本所函辦理。」訴願人不服，於九十年六月二十一

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，得向該管直轄市或縣（市）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，應由該管直轄市或縣（市）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，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。」第六十二條第一項規定：「聲請登記之土地權利公告期滿無異議或經調處成立或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書。」第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

行為時土地登記規則第五十條規定：「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。」第七十條第一項第四款規定：「登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理。……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，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。」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。有左列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」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。」

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。」

行政法院七十五年度判字第一二八二號判決略以：「……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，……」

八十一年度判字第七十五號判決略以：「……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，非被告機關得予認定，……」

內政部六十六年五月五日臺內地字第七二〇九六九號函釋：「查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。前經最高法院五十二年臺上字第一一二三號著成判例。本案建築改良物由申請人附具使用執照以起造人名義申辦所有權總登記，利害關係人於公告期間檢附臺北地方法院確認產權起訴書提出異議，該項私權爭執既已進入司法程序，依上開判例，其所有權總登記應俟法院判決確定後，再行辦理。如當事人之一方主張系爭建物權利，要求登記所有權者，自應提出法院判決書。」

七十一年十月二十日臺內地字第一〇一九八五號函釋：「案經本部邀集法務部及省市地政處等有關單位會商，獲致結論如下，請照會商結論辦理：一、區分所有建物之共同使用部分單獨登記時，應依土地登記規則第七十二條之規定辦理。二、區分所有建物之共同使用部分，除當事人另有協議外，依分別共有方式登記。……五、共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。六、區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。至共同使用部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文件並審查其持分無誤後登記之。……」八十五年六月十七日臺內地字第八五七五三六三號函釋：「……復查行政法院七十四年八月三十日七十四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……』。又查行政法院七

十五年度判字第一二八二號判決理由略以：『……是以辦理建物所有權第一次登記，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第五十九條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。』

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人依土地登記規則第七十三條之規定，以使用執照起造人申請建物所有權第一次登記，原處分機關既已依法登記，即應就共同使用權利持分一併登記。
- (二) 異議人○○○等二人向臺北地方法院起訴，僅起訴○○○部分，並未就訴願人為起造人之建物為異議及起訴，依土地法第五十九條及土地登記規則第六十九條之規定，原處分機關即應依法登記附表所示共同使用權利持分。
- (三) 異議人○○○等二人既係依「提供土地合作興建房屋契約書」合建本件建物，請求○○○「沒收」或「分屋」，均係債之關係，參諸內政部八十五年六月十七日臺內地字第8575363號函釋，足以認定○○○等二人以合建之債權關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉，更與訴願人無關。
- (四) 按土地法第五十九條及土地登記規則第六十九條、第七十七條（應為七十條之誤植）之異議，均明載為土地（建物）權利關係人，且以「生權利爭執」為要件，始得提出異議，又所謂權利關係人係指土地（建物）總登記之所有權人及起造人，土地法第五十一條及土地登記規則第六十四條及第七十三條均規定甚明，故得異議之權利關係人僅指主張起造人之人，或有物權所有權人，而所謂涉及「權利爭執」，係指登記之物權權利爭執，並非泛指第一次登記後之權利關係人及私法債權爭執，更與以起造人以外之相關證明文件得為登記之第三人無涉，否則第一次登記之紛爭及異議，將伊於胡底。
- (五) 本件正本清源應回歸異議人之異議是否合於土地法第五十九條、土地登記規則第六十九條之「權利關係人」，及有無因登記致生「權利爭執」之行政審查權，並非不應調處而竟予調處後提起之訴訟。而所謂「權利關係人」或「權利爭執」，依內政部八十五年六月十七日臺內地字第8575363號函釋，明確認：「……是以辦理建物所有權第一次登記，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第五十九條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。」，本件異議人之異議，依原處分機關之土地登記作業，自始至終均認「……原登記申請案件之建物，係依臺北市政府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。」原處分機關即應駁回異議人之異議，使行政之登記程序不應因他人非物權關係之私法債權債務之爭議而受影響。

三、卷查本件原處分機關以異議人○○○等二人於公告期間向原處分機關提出之聲明異議書及嗣後依法提起司法訴訟係對○○○提起，原處分機關就訴願人單獨為起造人部分之建物（即○○○路○○段○○號、○○○路○○段○○號地下之○○及○○○路○○段○○、○○號、○○○路○○段○○號房屋地下○○層等建物即中正區○○段○○小段XX XX、XXXX、XXXX建號）已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釋意旨辦竣建物所有權第一次登記。至其餘以○○○為起造人或○○○與訴願人為共同起造人之建物，則俟判決確定後再行辦理登記。本案經原處分機關查明訴願人申請登記之三筆建物之四筆公共使用（即公共設施部分）部分（即○○○路○○段○○、○○號、○○○路○○段○○號房屋地下○○層等共同使用部分，○○○路○○段○○號地下等共同使用部分，○○○路○○段○○號等共同使用部分，○○○路○○段○○號等共同使用部分）因涉及○○○參與建物所有權權利分配協議，而該等標的是否得認係屬可分？及○○○等二人提出異議，其協議是否有效？而相關民事爭訟目前尚在法院審理中，尚未確定，為免登記結果與法院判決結果不符，及維護登記之公信力並兼顧雙方當事人之權益，認公共設施部分應待判決確定後，再由權利人依法院確定判決參與協議該等共同使用部分之持分據以辦理登記，而以九十年五月二十四日北市古地一字第九〇六〇六五七七〇〇號函否准訴願人所請，尚非無據。

四、惟查依行為時土地登記規則第五十條規定，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。又土地法第六十九條規定，登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。本件訴願人九十年五月十六日申請書主旨欄載明系爭建物所有權第一次登記已辦竣，其共同使用面積漏載，請求原處分機關補登更正，而其說明欄載明「請貴所查明事實補登漏載之公設建號及面積」。按本件系爭建物共同使用部分於辦理系爭建物所有權第一次登記時並未與該相關區分所有建物同時申請登記，則訴願人九十年五月十六日申請書之真意，究係申請系爭建物共同使用部分所有權第一次登記？抑或係申請更正登記？容有請訴願人釋明釐清之必要。如係向原處分機關申請建物所有權第一次登記，其登記之申請書有不合程序及應提出之文件有不符或欠缺之情形，均屬原處分機關應依上開行為時土地登記規則第五十條規定，敘明理由或法令依據，通知訴願人補正之事項。如訴願人係申請更正登記，原處分機關亦應先查明有無土地法第六十九條規定所稱有登記錯誤或遺漏之情形，並依行為時土地登記規則第一百二十二條之規定報請本府地政處查明後，作為是否辦理更正之依據。本件原處分機關逕以系爭建物公共設施部分應待判決確定後，再據以辦理登記為由，否准訴願人之申請，即有可議。爰將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

五、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

中華民國九十一年十一月二十日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行