

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因塗銷地上權登記事件，不服原處分機關九十年九月二十五日北市南港字第七四八一號駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市南港區○○段○○小段○○地號土地（重測前為○○段○○之○○地號），前有案外人○○○○於五十五年六月二十日以原管轄機關臺北縣汐止地政事務所收件汐地字第一四一六號他項權利登記聲請書，申辦地上權設定登記，嗣於五十六年二月十六日登記完成，設定日期為五十三年十一月二十五日。案外人○○○○嗣於七十七年八月十八日將系爭地上權讓予○○○，並於七十七年九月七日登記完成。
- 二、訴願人於九十年九月五日以前處分機關收件南港字第七四八一號土地登記申請書，單獨申辦系爭地上權塗銷登記，經原處分機關審查後以九十年九月六日南港字第七四八一號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項：本案前經本所以八十五年十一月六日收件南港字九五二五號更正案辦竣更正為五十五年汐地字第一四一六號地上權設定案，存續期間為五十三年十一月二十五日起不定期，故本案請會同地上權人○○○辦理。」惟訴願人逾期未補正，原處分機關遂以九十年九月二十五日北市南港字第七四八一號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於九十年十月三日向本府提起訴願，九十年十月二十九日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按行為時土地登記規則第二十七條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」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，其所有權狀或其他項權利證明書。四、申請人身分證明。
- 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……：二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。……」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。……」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。……」

內政部七十三年十一月七日臺內地字第二七一二六〇號函釋：「一、按建物性質上不能與其基地使用權分離而存在，故地上權之移轉，原則上應與建物同時移轉。如地上權與建物所有權分離而為讓與者，不僅新地上權人實際難以使用基地，有違原地上權設定之目的；且導致建物所有權人與基地所有權人喪失原地上權關係，嗣後建物出售時，基地所有權人將無從依土地法第一百零四條第一項中段規定主張優先購買權，從而僅移轉基地地上權而未隨同移轉建物所有權之登記，應不予受理。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本件原○○○○地上權存續期間記載為五十三年十一月二十五日，而地上權之讓與僅得於存續期間內為之，因此○○○○於七十七年八月十九日將地上權讓與○○○是違法行為；原處分機關明知存續期間已屆滿，仍准予辦理地上權讓與登記，承辦人員顯然失職。有關土地登記舊簿記載地上權清償日期為不定期，是否係七十七年或八十五年之間，原處分機關承辦人員私自偽造橡皮印章所加蓋，似乎有可疑之嫌。
- (二) 又訴願人與他人分別共有之該筆土地，原係訴願人先祖父○○與他人分別共有，○○於十二年六月十四日死亡，由訴願人等繼承，於六十七年九月十一日始辦理繼承登記完畢。而○○○○於五十五年六月二十日始辦理地上權設定登記，死人如何能同意其設定登記？顯然前地上權人○○○○根本未經過全體共有人同意，其地上權設定登記應不生效力。
- (三) 復依土地法第一百零四條第二項規定，基地所有權人有建物優先購買權；惟○○○○出賣基地上房屋時，並未通知本件基地共有人優先承買，是原處分機關承辦人員准予○○○○辦理房屋買賣及地上權讓與移轉登記，已嚴重違法失職。

三、卷查本案訴願人檢具申請書及戶籍謄本二份，向原處分機關申請塗銷○○○之地上權登記，案經原處分機關審核後，認本件係不定期之地上權設定，應會同地上權人○○○辦理塗銷登記，乃以九十年九月六日南港字第七四八一號補正通知書通知訴願人就該事項補正；惟訴願人逾期並未補正，原處分機關遂以九十年九月二十五日北市南港字第七四八一號駁回通知書駁回訴願人之申請，並無不合。

四、至訴願人主張系爭地上權存續期間記載為五十三年十一月二十五日，存續期間屆滿後地上權之讓與係違法等節。卷查本件案外人即原地上權人○○○○於五十五年六月二十日以原管轄機關臺北縣汐止地政事務所收件汐地字第一四一六號他項權利登記聲請書，申辦地上權設定登記，卷附原申請書之權利存續期限記載為「不限期間」；嗣該件地上權申請於五十六年二月十六日登記完成，依卷附舊登記簿記載為「……設定日期民國五十三年十一月二十五日……存續期間……五十三年十一月二十五日……清償日期

.....不定期.....」，此有上開原申請書及舊登記簿影本在卷可稽。嗣六十八年間因地籍圖重測轉載，該件地上權存續期限轉載為「五十三年十一月二十五日」；復經原處分機關於八十五年十一月六日以南港字第九五二五號逕為更正登記案辦竣更正為「五十三年十一月二十五日起不限定期間」，並註明「存續期限無法依原字義登載，擬以代碼“N”（依照契約約定）登錄」。是訴願人所稱系爭地上權存續期間記載為五十三年十一月二十五日，應係誤解。

五、又查案外人即原地上權人○○○○，於五十三年十一月二十五日與訴願人先祖父○○及其他共有人訂定「設定地上權契約書」，其中明載「.....二租賃期間：自民國五十三年十一月二十五日起不限定期間.....」，此亦有該契約影本附卷可稽。是原處分機關對照舊登記簿記載，發現重測後轉載錯誤，又依照原契約約定更正為不限定期間地上權設定登記，核無不當。訴願人空言懷疑舊登記簿所載系爭事項係承辦人員私自偽造橡皮印章加蓋云云，核不足採。縱訴願人認其先祖父○○已過世，爭執該設定地上權契約書之真正，亦應循民事程序提起訴訟，而非行政程序所得審究。末查訴願人主張基地所有權人有建物優先購買權等節。按土地法第一百零四條係規定基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。而出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約僅係不得對抗優先購買權人。至基地地上權與建物所有權不得分別移轉，業經前揭內政部七十三年十一月七日臺內地字第二七一二六〇號函釋在案。是訴願人認因各基地所有權人有建物優先購買權，原處分機關即不得准案外人○○○○辦理房屋買賣及地上權移轉登記予他人乙節，亦係誤解法令。訴願人所辯各節，尚不足採據。從而，原處分機關以本件訴願人逾期未補正為由，依首揭規定駁回訴願人之申請，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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 三 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

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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）