

訴願人 〇〇股份有限公司

代表人 〇〇〇

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因申辦建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關九十一年三月十一日中字第〇四七八八〇號等二十件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人檢具本府工務局核發之九十一使字第 XXX 號使用執照等相關文件，委託代理人〇〇於九十一年三月一日向原處分機關申辦本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號上五十七戶建物所有權第一次登記，經原處分機關查明系爭建物業經臺灣臺北地方法院民事執行處以九十一年一月三十日北院錦九十一民執全申字第四一五號囑託測量查封登記書囑託原處分機關辦理未登記建物（門牌號碼：臺北市〇〇〇路與〇〇街口之未辦保存登記建物）查封登記，上開囑託測量查封登記書內容載明：「……囑託登記內容之說明：一、本件為受理九十一年度民執全字第四一五號債權人〇〇銀行股份有限公司與債務人〇〇股份有限公司間假扣押強制執行事件。二、請……惠予辦理查封登記。……三、建物標示：土地坐落：臺北市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號及〇〇地號（八八建字第 XXX 號、八十九建字第 XXX 號）。門牌號碼：臺北市〇〇〇路與〇〇街口之未辦保存登記建物。所有權人：〇〇股份有限公司。權利範圍：全部。右開建物自本院實施查封之日起，已生查封效力，不得登記為債務人〇〇股份有限公司以外之人所有。……」，嗣原處分機關於九十一年二月二十七日辦竣上開系爭建物之查封登記在案。

二、原處分機關遂就訴願人九十一年三月一日登記申請案，以九十一年三月十一日中字第七八八〇號等二十件駁回通知書予以駁回【理由載明：「本案標的前經臺北地方法院九十一年一月三十日北院錦九一民執全申字第四一五號囑託函辦理（查）封登記，其不得登記為債務人以外之人所有，現尚未塗銷，依照土地登記規則第一百二十九條（規）定，應停止與其權利有關之新登記……爰依土地登（記）規則第五十七條第一項第二款予以駁回」】。訴願人不服，於九十一年三月二十二日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地法第七十五條規定：「聲請為土地權利變更登記之件，經該管直轄市或縣（市）

地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明。……」第七十五條之一規定：「前條之登記，尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。」

行政程序法第一百零一條第一項規定：「行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之。」

強制執行法第十一條第一項規定：「供強制執行之財產權，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，為強制執行時，執行法院應即通知該登記機關登記其事由。」第十二條規定：「當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停止。……」第十八條規定：「強制執行程序開始後，除法律另有規定外，不停止執行。……」

土地登記規則第五十七條第一項第二款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。……二、依法不應登記者。」第七十九條第一項第二款規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件；……二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第八十四條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」第一百三十八條第一項規定：「土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。」第一百四十一條第一項規定：「土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。……」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 查土地登記規則第一百二十九條規定之內容為「信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。」自條文之內容觀之，其所規範之內容為辦理受託人變更登記之相關事宜，與本案申請第一次所有權登記無關，原處分機關據此而依同規則第五十七條第一項第二款規定駁回訴願人之申請，於認事用法上有誤。
- (二) 依臺北市政府工務局核發之九一使字第 XXX 號使用執照所載，本案建物起造人為訴願人，依建築法第十二條第一項前段及土地登記規則第七十三條（註：正確應為第七十九條）第一項規定意旨，系爭建物應為訴願人所有，由訴願人即起造人申辦建物所有權第一次登記，並無不當。

(三) 系爭建物並非○○公司所有，臺灣臺北地方法院竟錯誤查封非債務人所有之財產，不顧訴願人為本案標的所有人之事實，臺灣臺北地方法院之認定與地政實務實有甚大落差，並已嚴重侵害訴願人之權益。前○○銀行亦曾以同樣事由向臺灣臺北地方法院聲請，該院亦作出相同之認定，經訴願人抗告後，蒙臺灣高等法院細察，作出廢棄該院見解之裁定，今訴願人亦已具狀向該院提出抗告。原處分機關未詳查而遽以作出駁回訴願人申請之處分，實有違法不當之處。

三、按本件原處分機關九十一年三月十一日中字第四七八八〇號駁回通知書引用土地登記規則第一百二十九條規定，並據同規則第五十七條第一項第二款規定駁回訴願人申請，按新修正之土地登記規則係於九十年十一月一日施行，原第一百二十九條規定修正後條次調整為第一百四十一條，據原處分機關於答辯書陳明，因疏未修正駁回通知書相關條文內容，致引用有誤。惟原處分機關業已依行政程序法第一百零一條之規定，以九十一年三月二十日北市中地一字第〇九一三〇四四八九〇〇號書函更正並通知代理人○○在案，已補正該處分書之瑕疵。次按本案駁回通知書中已載明駁回理由（即前揭臺灣臺北地方法院民事執行處九十一年一月三十日北院錦九十一民執全申字第四一五號囑託測量查封登記書之囑託登記內容），應已足使相對人知悉處分之理由，此證諸訴願人訴願事實及理由四所陳述之內容自明，原處分機關之處分於實體上尚無違誤之處。

四、卷查本件訴願人申辦建物所有權第一次登記，經原處分機關審查後，認本案標的前經臺灣臺北地方法院民事執行處九十一年一月三十日北院錦九十一民執全申字第四一五號囑託測量查封登記書辦理查封登記，其不得登記為債務人以外之人所有，現尚未塗銷，依土地登記規則第一百四十一條規定，應停止與其權利有關之新登記，原處分機關乃依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定予以駁回，自屬有據。
且土地登記規則係依土地法第三十七條第二項之規定授權訂定，原處分機關據以審查，應無違誤。

五、關於訴願人主張其為本案系爭建物之起造人，依建築法第十二條第一項前段及土地登記規則第七十九條第一項之規定，系爭建物應為其所有，是由起造人申辦建物所有權第一次登記並無不當云云。惟查建物使用執照上之起造人為推定之權利人，非為絕對之所有權人，此證諸土地登記規則第七十二條、第七十三條、第七十九條第一項及第八十四條規定，有關申請建物所有權第一次登記應提出之證明文件及審查無誤後仍應依該規則第七十二條規定公告十五日無人提出異議後，始准予受理登記之規定自明。訴願人引用建築法第十二條及土地登記規則第七十九條規定，而據以證明渠為系爭建物之所有權人，認原處分機關應准許其申辦系爭建物所有權第一次登記，顯與相關法令規定不符，不足採據。

六、至本件訴願人檢附之臺灣高等法院九十一年度抗字第六〇三號民事裁定，係訴願人因與

○○銀行股份有限公司間聲明異議事件，對臺灣臺北地方法院九十年度執全字第四〇三五號裁定所提起之抗告，與本案法律實體（○○銀行股份有限公司）無關。且強制執行法第十二條規定：「當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停止。..」第十八條規定：「強制執行程序開始後，除法律另有規定外，不停止執行。.... ..」，故縱當事人對強制執行裁定不服，提起抗告，此當事人與第三人間之私權爭執事件，非地政機關所應干涉，故訴願人此部分之主張，亦不足採。

七、再查臺灣臺北地方法院民事執行處九十一年一月三十日北院錦九十一民執全申字第四一五號囑託測量查封登記書載明：「.....囑託登記內容之說明：

一、本件為受理九十一年度民執全字第四一五號債權人○○銀行股份有限公司與債務人○○股份有限公司間假扣押強制執行事件。二、請.....惠予辦理查封登記。.....三、建物標示：（一）土地坐落：臺北市中山區○○段○○小段○○地號及○○地號（八八建字第 XXX 號、八十九建字第 XXX 號）。（二）門牌號碼：臺北市○○○路與○○街口之未辦保存登記建物。（三）所有權人：○○股份有限公司。（四）權利範圍：全部。（五）右開建物自本院實施查封之日起，已生查封效力，不得登記為債務人○○股份有限公司以外之人所有。.....」，原處分機關於接獲上開囑託測量查封登記書後，即應依上開囑託內容辦理未登記建物查封，並依同規則第一百四十一條第一項規定及該囑託登記書說明之囑託內容管制與該查封權利有關之新登記。關於法院認定系爭建物之所有權人為何人，又其認定是否有誤？因本件系爭建物所有權第一次登記之程序尚未完成，尚處於產權未定之狀態，原處分機關實無從審認法院囑託查封系爭標的之所有權人是否有誤？且法院之審認有無錯誤，亦非地政機關所得置喙。訴願所辯各節，不足採據。

從而本件原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

八、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 八 月 十四 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)