

訴願人 ○○○（祭祀公業○○）

代理人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申請塗銷地上權登記事件，不服原處分機關九十一年十月二十八日文山字第二六〇六七號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本案係本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地（重測前為○○段○○小段○○地號）於三十八年間由土地所有權人祭祀公業○○（管理人：○○）會同案外人○○、○○等人申請設定地上權登記並登記完竣在案。嗣訴願人前於九十一年十月七日以原處分機關收件文山字第二六〇六七號登記申請案申請塗銷系爭土地地上權人○○及○○之地上權登記，案經原處分機關以九十一年十月九日文山字第二六〇六七號補正通知書，通知訴願人於接到通知書之日起十五日內檢附辦理塗銷登記之證明文件憑辦。訴願人不服，於九十一年十月二十四日向本府提起訴願。該登記申請案嗣因訴願人未於規定期限內補正，經原處分機關依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十一年十月二十八日文山字第二六〇六七號駁回通知書予以駁回，並檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件訴願人訴願書所載不服之訴願標的為原處分機關九十一年十月九日文山字第二六〇六七號補正通知書，惟查訴願人之真意，應係就原處分機關九十一年十月二十八日文山字第二六〇六七號駁回通知書提起訴願，先予敘明。
- 二、按民法第八百三十二條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」第八百四十一條規定：「地上權不因工作物或竹木之滅失而消滅。」土地登記規則第七條規定：「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。」第三十四條第一項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：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、申請人身分證明。五

、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第五十七條第一項第四款規定：「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.....：四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第一百三十四條規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。.....」第一百四十五條規定：「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。.....」

更正登記法令補充規定第七點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

內政部七十年九月十六日臺內地字第三五六三五號函釋：「.....按建物所有權應登記於建物登記簿。日據時期原有建物保存登記，因光復初期尚無建物登記簿之設置，部分地政事務所對於建物與土地非屬同一人或共有土地之建物，均以地上權登記於土地登記簿上，既經查明當時係為保障建物所有權人之權宜措施，惟現在建物已另設簿登記，其於土地登記簿仍維持地上權之登記顯屬錯誤，應請省、市政府按個案情況詳細查明，依土地法第六十九條規定，本於職權核處。」

三、本件訴願理由略以：

訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○、○○地號（重測前：○○段○○小段○○地號）土地上之地上權（地上權人：○○、○○）登記，查當事人申請地上權設定登記資料並無附建物位置圖且無建物存在，然當事人假藉管理人名義申請地上權登記。又訴願人於六十八年興建房屋時亦無舊建物在其上，顯屬登記人員疏忽、錯誤，應依土地登記規則第一百三十四條規定辦理更正登記。另本案地上權設定係為保障建物所有權人之權宜措施而以地上權登記於土地登記簿上，符合內政部七十年九月十六日臺內地字第三五六三五號函釋之規定，原處分機關自應准其為塗銷地上權登記，卻遭原處分機關謂本案與上開內政部函釋情形不同而要求訴願人檢附塗銷原因證明文件。

四、按申請他項權利塗銷登記，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出登記申請書、登記原因證明等相關文件為之。而更正登記，則係登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時申請更正之，登記機關原則上則於報經上級地政機關查明核准後更正之。是如他項權利人登記資料

與原登記案相符，自無從辦理更正登記，申請人如欲塗銷他項權利登記，仍應檢附辦理塗銷登記之登記原因證明文件以申請他項權利塗銷登記之方式為之，土地登記規則第四條、第三十四條、第一百三十四條、第一百四十五條定有明文。

五、本案經查訴願人所申請塗銷系爭土地之地上權登記資料與原登記案相符，並無登記錯誤或遺漏，此有原他項權利（地上權）登記聲請書、相關土地登記簿影本等附卷可憑，故無土地登記規則第一百三十四條規定辦理更正登記之適用。又訴願人如欲塗銷系爭土地之地上權登記，自應依土地登記規則第七條或第一百四十五條規定，檢附同意塗銷證明文件或法院判決確定證明書辦理。本案訴願人主張原地上權登記屬登記人員疏忽、錯誤，應依土地登記規則第一百三十四條規定辦理更正登記乙節，揆之前揭說明，顯對相關法令有所誤解。復查本案依卷附他項權利登記聲請書、證明書所示，系爭地上權因當時無建物保存登記，故由當事人雙方（即地上權人：○○、○○及土地所有權人祭祀公業○○管理人○○）會同申請地上權登記，其所辦理之地上權登記係有意為之，此種情形與內政部七十年九月十六日臺內地字第三五六三五號函所述，因光復初期尚無建物登記簿之設置，故日據時期原有建物保存登記，部分地政事務所對於建物與土地非屬同一人或共有土地上之建物，由地政事務所暫時以地上權登記於土地登記簿上之權宜措施有別。是以，本案原處分機關審查訴願人之登記申請案，以九十一年十月九日文山字第二六〇六七號補正通知書，通知訴願人於接到通知書之日起十五日內檢附辦理塗銷登記之證明文件憑辦（如地上權人之地上權塗銷同意書或法院判決塗銷之證明文件），因訴願人逾期未補正，爰以九十一年十月二十八日文山字第二六〇六七號駁回通知書予以駁回，揆諸前揭規定，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 陳 敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 三 月 十 二 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）