

臺北市政府 92.04.24. 府訴字第0九二0三五五九六00號訴願決定書

訴 願 人 ○○○
○○○
○○○
○○○
○○○

代 理 人 ○○○ 律師

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人等五人因請求塗銷登記事件，不服原處分機關九十一年十月三十日北市土地一字第0九一三一八三七000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五十日內另為處分。

事 實

緣訴願人等五人委任代理人○○○律師於九十一年十月二十五日以非制式申請書向原處分機關申請塗銷本市士林區○○○路○○巷○○號、○○號地下室建物所有權第一次登記，案經原處分機關以九十一年十月三十日北市土地一字第0九一三一八三七000號函復訴願代理人○○○律師略以：「……說明……：三、貴律師爰（援）引○○○先生著關於區分所有建築物問題之探討一文之論述，固非無見，惟查最高法院七十一年度臺上字第一一九三號裁判要旨及最高法院八十四年臺上字第一0六九號判決理由論述，二者見解雖迥異，但上開最高法院八十四年臺上字第一0六九號判決所敘之系爭地下室並無編列門牌，與本案編有地下室門牌案情不同，尚難援引比附。本案於八十八年間……案經本所專案報由臺北市政府地政處陳請內政部釋示，該部以八十八年六月十四日北市地一字第八八二一六七一五00號函釋：『……“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。”為土地登記規則第七條所明定（修正前第八條）。本案系爭建物既已辦畢建物所有權第一次登記，且已移轉予第三人，逕為塗銷登記依據為何？仍請查明依上開規定辦理。』在案。是本案依法不得辦理塗銷登記。四、末查臺北市議會八十八年三月五日議服字第八八六0一四四一號函附會議記錄之協調結論……及臺灣士林地方法院檢察署八十八年偵字第六七0一號處分書所示理由……均採循民事途徑

解決之意見。目前本案尚於臺灣士林地方法院審理中，宜請靜候司法裁判較為妥當.....」訴願人不服，於九十一年十一月十八日經由原處分機關向本府提起訴願，九十二年二月二十五日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按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。」第五十四條第一項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。」第五十六條第二款規定：「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。」第一百四十三條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」第一百四十四條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 地下室在性質上係供全體區分所有權人共同使用，於構造上及使用上無其獨立性，不得為獨立區分所有權之客體，故土地登記規則於六十九年一月二十三日修正前，就區分所有建物之地下層並無所有權登記之規定。
- (二) 區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共同使用部分，性質上屬從物而供建物所有權人共同使用。原處分機關所引內政部六十三年十二月十四日臺內地字第六一二五七號函並非就地下室產權登記所為之釋示，與系爭地下室是否得以主建物辦理獨立所有權登記無關。又原處分機關所引臺北市政府地政處六十四年七月二十一日北市地一字第一二三四一號函雖係就地下室產權登記所為之釋示，但其案情與本件不同，不得比附援引。

(三) 門牌之編定，旨在明瞭人民住址，便利公私行為之行使，其門牌之編訂應以實際情形為依據，與房屋、土地產權無關。

(四) 原處分機關辦理系爭地下室登記之依據均係行政機關內部針對具體個案所為之函令，並非法規命令之土地登記規則。故原處分機關引用土地登記規則第七條，主張本件係依土地登記規則登記，非經法院判決塗銷確定，不得塗銷登記，顯有誤會。

三、卷查本件訴願人等五人向原處分機關申請塗銷系爭建物所有權第一次登記，案經原處分機關審認本案依土地登記規則第七條等規定，不得辦理塗銷登記，乃以九十一年十月三十日北市土地一字第〇九一三一八三七〇〇〇號函否准訴願人所請。

四、惟查土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收登記申請書時，應即收件，而有登記申請書不合程序者，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，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請。經查本案訴願人等五人委任代理人〇〇〇律師於九十一年十月二十五日以代理人事務所九十一年十月二十四日函向原處分機關申請塗銷本市士林區〇〇〇路〇〇巷〇〇號、〇〇二號地下室建物登記；依首揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書，訴願人逾期不補正者方予駁回登記之申請。是原處分機關未踐行上開法定程序，難謂妥適。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。

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 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 四 月 二 十 四 日
市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行