

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因地上權移轉登記事件，不服原處分機關九十二年十一月二十六日士駁字第二四一八0號土地登記案件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、緣訴願人於九十一年七月四日持憑臺灣士林地方法院九十一年六月十九日士院儀執簡字第XXXXX號不動產權利移轉證書，以原處分機關收件北投字第一三五七一號土地登記申請書，申請本市北投區○○段○○小段○○之○○地號土地（持分八分之一）及地上建物（XXXXX建號）所有權拍賣移轉登記予訴願人。因系爭土地所設定之地上權登記未併同拍賣，訴願人遂於九十一年八月二十日再持憑臺灣士林地方法院民事執行處九十一年七月十七日士院儀執簡字第七四五號函，以原處分機關收件北投字第一七00三號土地登記申請書，併前開申請案，申請地上權拍賣移轉登記。又上開臺灣士林地方法院民事執行處九十一年七月十七日士院儀執簡字第七四五號函通知訴願人略以：「主旨：臺北市北投區○○段○○小段XXXXX建號建物之原所有人，就該建物坐落之基地即○○—○○地號土地設有地上權，於拍賣時，雖未將該地上權一併拍賣，惟因建物與地上權有不可分離之關係，故應認為該地上權亦隨同房屋所有權移轉於拍定人即臺端，且內政部民國四十一年四月十四日內地（字第）一二二四四號函及民國七十年四月三十日臺內地字第一八0二八號函釋內容，亦同此意旨……」。
- 二、經查上開民事執行處函所引述之內政部函令於八十年已無收錄於內政部地政法令彙編中，故依地政法令彙編整理說明第四點規定，未列入內政部地政法令彙編之解釋函令，不再適用。是上開內政部函令之援引有疑，原處分機關遂報請臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會釋示，案經該會決議由本府地政處陳請內政部釋示。嗣內政部以九十一年十一月七日臺內中地字第0九一00一七0二五

號函復本府地政處略以：「……說明……二、按物權變動之原因，有為法律行為者，有為法律行為以外之事實或基於法律之規定者。地上權為不動產物權，依民法第七百五十八條及第七百五十九條規定，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，亦非經登記，不得處分其物權。本案地上權，雖為在他人土地上建築房屋而使用該土地者，與該地上建物有不可分離之關係，惟建物所有權與基地地上權究為個別不同之不動產物權，該地上權既未經執行法院併同建物所有權交付拍賣，依前開民法規定，登記機關應無從准由拍定人持憑法院不動產權利移轉證明書單獨申辦地上權移轉登記。另本部七十年四月三十日臺內地字第一〇八二八號（第一八〇二八號）函釋，於八十年已無收錄於本部地政法令彙編中，不再援引適用，併予敘明。」原處分機關乃以九十一年十一月十九日北投字第一七〇〇三〇號補正通知書通知訴願人於接到通知書之日起十五日內補正略以：「……三、補正事項……本案請檢附土地地上權法院核發之權利移轉證明書憑辦。」惟訴願人未於期限內補正，原處分機關遂以九十一年十二月十日北駁字第一七〇〇三號駁回通知書駁回訴願人之申請。

三、嗣訴願人於九十二年十月二十九日以原處分機關北投字第二四一八〇號土地登記申請書，再次申請地上權拍賣移轉登記，惟訴願人仍未依內政部函釋補正，原處分機關再以九十二年十月三十日北補字第二四一八〇號補正通知書通知訴願人於接到通知書之日起十五日內補正略以：「……三、補正事項……本案請檢附土地地上權法院核發之權利移轉證明書憑辦。」惟訴願人仍未於期限內補正，原處分機關遂以九十二年十一月二十六日北駁字第二四一八〇號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於九十二年十二月八日向本府提起訴願，九十三年一月二日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第七百五十九條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」

強制執行法第九十八條規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法

院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。但抵押權所擔保之債權未定清償期或其清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不在此限。」

土地登記規則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。」內政部地政法令彙編整理說明第四點規定：「本部九十年六月底以前歷年有關地政法規之解釋函令未列入本彙編者，一律不再援引適用。……」

內政部七十年四月三十日臺內地字第一八〇二八號函釋：「按地上權人將其在他入土地上所有之建築物出賣者，除有反證外，應推定其將地上權一併出讓，前經本部四十一年四月十四日內地一二二四四號函釋有案。……」

七十二年二月七日臺內地字第一三八三五一號函釋：「……一、按地上權人將其在他入土地上所有之建築物出賣者，通常應推定其將地上權一併出賣，司法行政部四十一年二月二十八日臺（四一）電參字第一三四五號代電固有明釋，惟不動產物權，依我國民法第七五八條係採登記生效主義，如建物移轉而地上權未隨同移轉登記者，僅有移轉登記請求權而已，尚不生享有地上權之效力。……」

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（參見史尚寬先生著地上權之研究一文）。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謂：

訴願人於九十一年向臺灣士林地方法院拍定士院儀執簡字第七四五號

不動產一筆，但就訴願人拍定之○○段○○小段 XXXXX 建號建物之原所有人原就該建物坐落之基地即○○—○○地號土地設有地上權，於拍賣時，雖未將該地上權一併拍賣，就地上權之部分，應隨同移轉於拍定人。訴願人就地上權移轉詢問法院，法院並發函於原處分機關，就地上權之移轉乃法理所規定，若只強制債務人所有之建物未連同債務人之地地上權一併執行，雖未併同拍賣，但就建物性質上不能與土地使用權分離而存在。按地上權之移轉就強制執行法第九十八條條文規定，拍賣不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權。前項不動產原有之地地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。並就債務人原是建物所有權人，也是地上權人，若僅就債務人之建物拍賣，未連同地上權併同拍賣。其於地上權乃是調和土地與地上物間之使用關係，建築物或其他工作物通常不能脫離土地而存在。若訴願人只拍定建物，而不能連同債務人就建物在設定抵押權前原有之地地上權併同移轉，就訴願人使用土地而言會有無權占有，造成土地糾紛。就法院而言，強制執行法亦有規定，隨同移轉地上權，但就地政事務所依據行政處分所為之駁回，與臺灣士林地方法院依職權函請原處分機關予以辦理移轉地上權，有不同之見解，就地政事務所針對優先購買權人即為地上權人有無放棄優先購買權人，但優先購買權人即為債務人，若無放棄優先購買權，法院如何執行強制拍賣。就人民而言，乃是基於信賴法院依據法律規定函請地政事務所配合辦理。但地政事務所乃因訴願人的權利移轉證明書無法辦理移轉，若無法移轉造成債務人即為地上權人乃將權利移轉給第三人，建物所有權人與地上權人分離，必更加複雜，請准予登記移轉。原處分機關答辯稱臺灣士林地方法院所援引之內政部函令已不再援引適用，但原處分機關與臺灣士林地方法院原本就各有各個作業方式，不同機關、構成組織也不同。臺灣士林地方法院也請訴願人直接向原處分機關辦理移轉地上權登記，並函原處分機關。訴願人並不清楚各行政機關的作業方式及法令規則，不應由訴願人因各機關主張援用法令不同而求救無門。原處分機關主張訴願人應循法律途徑行使其權利，若訴願人循法律途徑，應採取何種方式？訴願人只是希望不動產物權能單純化，不要有土地無權佔有及造成糾紛等。

有關有無優先購買權人主張優先購買權等問題，優先購買權人於拍定後並無主張優先購買權，就地上權人而言，訴願人為債務人，若主張

優先購買權，就無法院查封、拍賣等問題存在。

原處分機關所述訴願人主張強制執行法之規定，見解有誤，但此地上權乃是建物所有權人即為原債務人就建物被查封時，即存在之物權，若建物所有權人無此地上權，即此建物就無從依據，並就地上權而言，也不是第三人，若單獨就建物拍賣，此權利分離就更趨複雜。就民法而言，也希望權利單純化，而有法定地上權之保障。

三、卷查依前揭內政部九十一年十一月七日臺內中地字第0九一00一七0二五號函所示，：「……說明……二、按物權變動之原因，有為法律行為者，有為法律行為以外之事實或基於法律之規定者。地上權為不動產物權，依民法第七百五十八條及第七百五十九條規定，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，亦非經登記，不得處分其物權。本案地上權，雖為在他人土地上建築房屋而使用該土地者，與該地上建物有不可分離之關係，惟建物所有權與基地地上權究為個別不同之不動產物權，該地上權既未經執行法院併同建物所有權交付拍賣，依前開民法規定，登記機關應無從准由拍定人持憑法院不動產權利移轉證明書單獨申辦地上權移轉登記。另本部七十年四月三十日臺內地字第一0八二八號（第一八0二八號）函釋，於八十年已無收錄於本部地政法令彙編中，不再援引適用，併予敘明。」是依訴願人所附臺灣士林地方法院民事執行處九十一年七月十七日士院儀執簡字第7四五號函明示未將該地上權一併拍賣，原處分機關依上開內政部函所示請訴願人檢附法院核發之地上權權利移轉證書辦理之補正事項，應無違誤。且該院上開函所援引之內政部函釋因已不再援引適用，是訴願人亦難以法院上開函為辦理地上權拍賣移轉登記之原因證明文件。

四、又查前揭內政部七十二年二月七日臺內地字第一三八三五一號函釋，按不動產物權，依我國民法第七百五十八條係採登記生效主義，如建物移轉而地上權未隨同移轉登記者，僅有移轉登記請求權而已，尚不生享有地上權之效力。是本案地上權因法院並未一併拍賣，訴願人依上開函示僅有移轉登記之請求權。至本件訴願人主張依強制執行法第九十八條第二項規定，地上權係隨同移轉乙節。按依上開規定所指地上權隨同移轉，應係規定不動產上設定負擔之處理方法。對於存在於土地之地上權具有物權之追及效力，此地上權係對土地之使用收益為

目的，除係發生於抵押權設定之後，經執行法院依法除去其權利而為拍賣有別；如以強制執行法第九十八條第二項之規定，而逕謂未併同拍賣之地上權即隨同拍賣之建築物而轉於拍定人，顯對該條項有所誤解。是訴願人所辯各節，尚不足採據。從而，本件原處分機關以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。

五、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 三 年 五 月 二 十 八 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）