

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因建物所有權更正登記事件，不服原處分機關九十二年九月二十五日北市大地一字第0九二三一0九一三00號、九十二年十月二十二日北市大地一字第0九二三一二一八六00號、九十二年十一月十四日北市大地一字第0九二三一二八六九00號、九十三年三月十七日北市大地一字第0九三三0一0六六00號函及臺北市都市更新處九十三年三月九日北市都新事字第0九三三00一二000號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

關於原處分機關九十二年九月二十五日北市大地一字第0九二三一0九一三00號函部分，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；其餘訴願不受理。

事 實

- 一、緣本案訴願人檢具土地權利變更登記聲請書、杜賣證書、房屋稅繳款書等書面資料，於九十二年九月二十二日向原處分機關檢送說明書，陳情就其持分所有本市大安區○○段○○小段○○建號地上建物（本市○○路○○段○○巷○○弄○○號）二、三樓更正登記為其單獨所有。案經原處分機關查閱地籍資料顯示該建物係獨棟三層建築物，為訴願人及案外人○○○○、○○○持分共有，因該建物迄未辦理建物分割登記，原處分機關核認按訴願人及案外人○○○○、○○○取得持分比例所為之登記無誤，乃以九十二年九月二十五日北市大地一字第0九二三一0九一三00號函復訴願人在案。嗣訴願人復於九十二年十月二十日、十月二十九日提出陳情，陳情原處分機關應依職權就系爭建物辦理更正登記，原處分機關以原案逾保存期限業已銷燬且無法依訴願人所提具之資料辦理更正登記為由，分別以九十二年十月二十二日北市大地一字第0九二三一二一八六00號、九十二年十一月十四日北市大地一字第0九二三一二八六九00號函復訴願人。
- 二、嗣訴願人復以系爭土地地上建物（本市○○路○○段○○巷○○弄○○號）○○樓已向本府領取補償費在案等由，於九十三年一月二十七

日向本府地政處陳情辦理系爭建物權利更正登記，案經本府地政處移由原處分機關辦理，原處分機關乃依訴願人陳情理由查閱「臺北工專北側地區更新計畫」徵收補償清冊，發現清冊所登載之系爭土地建物門牌與地籍資料不符，原處分機關乃以九十三年二月十六日北市大地一字第0九三三0一0六六二0號函請臺北市都市更新處查復，案經該處以九十三年三月九日北市都新事字第0九三三00一二000號函復原處分機關略以：「.....說明：.....二、.....該棟一樓及二樓建物各有單獨不同之出入口，符合該更新案補償安置者係為該棟門牌號碼○○路○○段○○巷○○弄○○號之○○樓建物（住戶為○○○○君及○○○君），而○○○君非住該棟建物一樓，與該更新補償費事宜無涉。至該更新案補償清冊所載○○○○君及○○○君所住之○○路○○段○○巷○○弄○○號建物，係本局依當時戶籍資料辦理，如有疑問，請逕洽戶政事務所查明。」同文並副知訴願人，原處分機關旋以九十三年三月十七日北市大地一字第0九三三0一0六六00號函復訴願人略以：「.....說明：.....二、.....本所地籍資料並無登記○○路○○段○○巷○○弄○○號建物.....三、.....縱然七十五號與八十五號係同一建物，登記機關亦無從依補償費之發放領取，而據以辦理產權更正登記。.....」訴願人因對上開九十二年九月二十五日北市大地一字第0九二三一0九一三00號、九十二年十月二十二日北市大地一字第0九二三一二一八六00號、九十二年十一月十四日北市大地一字第0九二三一二八六九00號、九十三年三月十七日北市大地一字第0九三三0一0六六00號、本市都市更新處九十三年三月九日北市都新事字第0九三三00一二000號函均表不服，於九十三年三月二十四日向本府提出訴願，四月十五日補充理由書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

壹、關於九十二年九月二十五日北市大地一字第0九二三一0九一三00號函部分：

一、訴願人提起訴願日期（九十三年三月二十四日）距原處分書發文日期（九十二年九月二十五日）已逾三十日，惟訴願人曾於九十二年十月二十日陳情表示不服，應認於期限內已有訴願之合法提起，合先敘明。

二、按土地法第三十七條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有

權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第六十九條規定：「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，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地登記規則第一條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第二十七條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之。……二、建物所有權第一次登記。……十一、依土地法第六十九條規定更正之登記。……」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。」第七十九條第一項規定：「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：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。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。前項授權登記機關逕行更正之範圍由其上級地政機關定之。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人所購買之本市○○路○○段○○巷○○弄○○號○○、○○層樓（應為○○、○○層）與同巷弄○○號地面層各有單獨不同之出入口，足證訴願人之所有權沒有與地面層所有人共有。且戶籍資

料及補償費發放均可證明本市○○路○○段○○巷○○弄○○號係
○姓二人所居住。

(二) 訴願人於民國四十八年一月向 貴府地政處申請不動產登記之○○
證書，不動產標示明確記載「以上三分之二，即二層及三層部份杜
賣」，但原處分機關以「原案逾保存期限業已銷燬」為由拒絕更改
，顯係錯誤。

(三) 系爭建物二、三層自民國四十八年起至九十年止，房屋稅納稅義務
人只有訴願人一人，如原處分機關核認無誤，則系爭建物地面層所
有權之移轉，未經訴願人同意即給予登記，即屬錯誤。

四、卷查系爭建物為獨棟三層建築物，係由案外人○○○於四十七年辦竣
建物所有權登記，取得原因為「新建」，原門牌為本市○○路○○巷
○○弄○○號，有土地權利變更登記聲請書影本附卷可稽。而該建物
並未辦理分層登記，嗣分別移轉持分三分之二予訴願人、三分之一予
案外人○○○，○○○持有部分現由○○○○、○○○取得，二人持
分各為六分之一，此有建物登記謄本等資料附卷可稽，原處分機關乃
據以登記系爭建物由訴願人、○○○○、○○○持分所有。嗣訴願人
以九十二年九月二十二日說明書陳情准予更正登記，原處分機關乃以
本案並無登記錯誤予以否准，尚非無據。

五、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
，前揭土地登記規則第三十四條第一項、第五十四條第一項、第五十
六條第二款及第五十七條第一項第四款定有明文。本件訴願人既於九
十二年九月二十二日以說明書向原處分機關陳情准予建物更正登記，
揆諸上開論旨，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書及原處分
機關登記錯誤或遺漏之相關資料等，倘訴願人逾期不補正者始得駁回
登記之申請。原處分機關未踐行上開法定程序，終難謂妥適。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。

貳、關於九十二年十月二十二日北市大地一字第0九二三一二一八六00
號、九十二年十一月十四日北市大地一字第0九二三一二八六九00
號、九十三年三月十七日北市大地一字第0九三三0一0六六00號

函部分：

- 一、按訴願法第一條第一項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第七十七條第八款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院五十三年度判字第二三〇號判例：「提起訴願，係對官署之行政處分請求救濟之程序，必以有行政處分之存在，為其前提，而所謂行政處分，係指官署本於行政職權就特定事件對人民所為足以發生法律上具體效果之處分而言，若非屬行政處分，自不得對之依行政訟爭程序，請求救濟。……」

六十二年度裁字第四十一號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

- 二、卷查九十二年十月二十二日北市大地一字第〇九二三一二一八六〇〇號、九十二年十一月十四日北市大地一字第〇九二三一二八六九〇〇號、九十三年三月十七日北市大地一字第〇九三三〇一〇六六〇〇號函，係臺北市大安地政事務所就訴願人請求其依職權辦理系爭建物更正登記乙案，重申原始登記無誤，核其內容僅係該地政事務所對訴願人所為之事實說明及敘述，自非屬行政處分，訴願人遽予提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

- 參、關於本市都市更新處九十三年三月九日北市都新事字第〇九三三〇〇一二〇〇〇號函部分：

- 一、按訴願法第一條第一項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第三條第一項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第七十七條第八款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院四十一年度判字第十五號判例：「訴願法及行政訴訟法上所

稱之處分，係指行政官署本於行政職權對於人民所為之行政處分而言。對於官署與其他機關團體內部所為職務上之表示，人民自不得遽以官署為被告而訴請予以撤銷。」

二、查前揭本市都市更新處九十三年三月九日北市都新事字第0九三三00一二000號函，僅係該處向原處分機關說明有關係爭建物徵收補償費發放之事宜，核其內容，純屬機關內部所為職務上之表示，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

肆、綜上論結，本件訴願部分為程序不合，本府不予受理；部分為有理由，爰依訴願法第七十七條第八款及第八十一條之規定，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 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華

中 華 民 國 九 十 三 年 六 月 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）