

臺北市政府 97.10.14. 府訴字第 09770163700 號訴願決定書

訴 願 人：王○○

原 處 分 機 關：臺北市士林地政事務所

訴願人因建物所有權第一次登記異議事件，不服原處分機關 97 年 6 月 2 日北市土地一字第 09730807100 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）委由代理人李○○於 97 年 5 月 7 日檢具臺北市政府都市發展局核發之 97 使字第 0170 號使用執照影本等文件，以原處分機關 97 年收件北投字第 10183、10184 及 10185 號登記申請書，就本市北投區○○○路○○巷○○號等建物申辦建物所有權第一次登記。案經原處分機關審查無誤後，依土地法第 55 條、第 58 條、第 59 條、第 62 條及土地登記規則第 72 條、第 73 條等規定，以 97 年 5 月 14 日北市

土地一字第 09730720000 號公告 15 日（自 97 年 5 月 15 日至 97 年 5 月 29 日止）。

二、公告期間訴願人檢附「房屋預定買賣契約書」以 97 年 5 月 27 日異議書於 97 年 5 月 28 日向

原處分機關提出異議，並請求駁回上開登記申請案。案經原處分機關審酌相關證據資料，核認訴願人非屬土地法第 59 條規定之「權利關係人」，不符建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定，乃以 97 年 6 月 2 日北市土地一字第 09730807100 號函駁回訴願人

之異議。訴願人不服，於 97 年 6 月 4 日在本府訴願審議委員會網站聲明訴願，6 月 6 日補具

訴願書，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地法第 55 條第 1 項前段規定：「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之。」第 58 條第 1 項規定：「依第 55 條所為公告，不得少於 15 日。」第 59 條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。」第 62

條第 1 項規定：「聲請登記之土地權利，公告期滿無異議，或經調處成立，或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書。」

土地登記規則第 72 條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告 15 日。」

第 73 條規定：「前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：一、申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。二、土地標示及權利範圍。

三、公告起訖日期。四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。」第 75

條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應

於公告期滿後，依土地法第 59 條第 2 項規定調處。」第 79 條規定：「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 84 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。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定：「依土地法第 59 條之規定，於建物第

一次所有權登記公告期間提出異議之『權利關係人』，係指對公告之建物所有權有爭議

之人。」

內政部 85 年 6 月 17 日臺（85）內地字第 8575363 號函釋略以，辦理建物所有權第一次登
記

，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執

者，則於公告期滿後，應依土地法第 59 條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義

務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。

二、本件訴願理由略以：

（一）依行政院 74 年度判字第 1971 號判決要旨「所謂土地權利關係人，並不以土地所有權人為限，凡對現存權利有影響者，均包含在內。」及 76 年度判字第 1965 號判決要旨「公告期間因土地權利關係人提出異議而生權利爭執事件，登記機關應於公告期滿後，依土地法第 59 條第 2 項規定調處。」請求撤銷原處分。

（二）原處分機關曲解行政院 74 年度判字第 1209 號判決中所謂「物權爭議」一辭，誤用判例及解釋函逕自認定訴願人非物權所有權人而駁回異議之申請。又此爭議標的建物尚未完成第一次登記，於公告期間何來建物之物權所有人之可能，原處分機關解釋甚為無理。

（三）原處分機關逾越職權，違法逕自認定訴願人與○○公司因房屋預定買賣合約書違約造成建物第一次登記爭議，為非物權糾紛而屬債權糾紛。此糾紛屬性認定應屬民事上審認問題，歸普通法院管轄範圍（詳 81 年度判字第 75 號判例），非原處分機關所得

認定。

(四) 訴願人為契約中準建物所有權人，準建物所有權人為其建物物權利益，對起造人的建物登記表示異議，亦難謂非對關係人而為爭議。原處分機關中@g 調處程序逕行予以函駁處分，顯為違法行政。

三、按建物所有權第一次登記，其性質係屬確定產權登記。至登記機關於辦理實施建築管理後建造之建物所有權第一次登記之申請，係以建物使用執照所載之起造人確定其權屬，倘建物所有權第一次登記申請人並非建物使用執照起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，用以確定其權屬，此觀土地登記規則第 79 條第 1 項規定自明。故除於第三人提出確屬建物權屬之證明文件，地政機關自應依建物使用執照認定其權屬。經查本件訴願人之異議雖提具 96 年 4 月 3 日與案外人首鋼公司訂立之「房屋預定買賣契約書」，證明其係系爭建物權利人；惟原處分機關就系爭建物所有權第一次登記申請案，依卷附臺北市政府都市發展局 97 使字第 0170 號使用執照，其起造人為案外人○○公司，與登記申請書所載申請人相符，並核認訴願人之異議與建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定不符，乃駁回訴願人異議，揆諸首揭規定及函釋意旨，自屬有據。

四、至訴願人主張其為系爭建物權利關係人、原處分機關無權判斷糾紛屬性及其應進入調處程序云云。按建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定，建物第一次所有權登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。又建物所有權第一次登記，於地政機關審查無誤後即應公告，公告期間內權利關係人提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第 59 條第 2 項規定調處，因為前揭土地登記規則第 75 條所明定；惟仍應以係「權利關係人」提出異議，而審查結果有「生權利爭執」者為限，始有停止建物所有權第一次登記程序而行調處之必要。觀諸本件訴願人異議書之陳述及其檢具之「房屋預定買賣契約書」記載略以，買方王○○向○○公司購買本大樓房屋編號 B 戶第 7 層房屋 1 戶及地下第 2 層法定之平面汽車停車位。且

原

處分機關 97 年 6 月 25 日北市土地一字第 09730871600 號函檢附之訴願答辯書亦陳明，訴

願

人之異議並非對申請登記人之權利取得有所爭執，係依買賣契約之債權請求權有所主張，對於建物起造人（即出賣人）之建物所有權第一次登記而提出之異議，顯非該當土地法第 59 條第 2 項規定地政機關應予以調處之構成要件。則本件訴願人所爭執者既為登記申請人即○○公司未依契約書約定辦理登記，而將原約定屬於汽車停車位公共設施面積錯誤登記為房屋共同部分面積，致其受有損害；則揆之上開說明，堪認其非對申請登記人之權利取得有所爭執；是原處分機關據上開系爭建物之使用執照等資料及訴願人異議之陳述，認定訴願人非土地法第 59 條規定之「權利關係人」，並無違誤。訴願人就此主

張，尚難採據。至訴願人其他主張既不足以影響上開事實認定，即難據以對其作有利之認定。從而，原處分機關駁回訴願人異議所為之處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 97 年 10 月 14 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 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 3 段 1 巷 1 號）