

臺北市政府 98.02.13. 府訴字第 09870014000 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

送 達 代 收 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 97 年 8 月 27 日 097 內湖字第 265840 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

訴願人檢具買賣所有權移轉契約，以原處分機關收件民國（下同）97 年 8 月 26 日內字第 26584 號登記申請書，就本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號土地及○○建號建物申請所有權移轉登記。案外人○○○於同日以申請書，向原處分機關提出異議，表明系爭建物及土地為其母陳○○○所有，借名登記於○○○（系爭建物及土地之出賣人）名下。原處分機關遂認本案涉及私權爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 97 年 8 月 27 日 097 內湖字第 265840 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 97 年 9 月 10 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 10 月 3 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地登記規則第 3 條規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。」第 55 條規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」第 57 條規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、

登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

最高行政法院 91 年判字第 2070 號判決略以：「……查土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款之規定，應係指登記權利人，與登記義務人或關係人間，就『申請登記之法律關係』之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言。故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請。……被上訴人與參加人旺 0 公司間縱有爭執，亦係本於買賣契約所生之債權法律關係之爭執；而本件被上訴人向上訴人所申請辦理者，為抵押權之設定登記，故其申請登記之法律關係乃『抵押權』之法律關係甚明；被上訴人與參加人旺 0 公司間關於系爭土地之爭執既為買賣契約所生之債權法律關係之爭執，並非被上訴人就本件申請設定登記之抵押權法律關係有所爭執，依前揭所述，自非對於登記事項有關之法律關係有所爭執……遂認被上訴人主張本件參加人異議之事項非土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款規定之範圍，即堪採取……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 原處分未記載事實及理由，難謂合法。

(二) 案外人○○○所提申請書之證 1 文件，因○○○○並未簽名，系爭土地及建物之出賣人○○○所單方承諾給予○○○○之權利及所謂「買賣房屋租賃權」究何所指均不明，○○○○亦未同意接受，又○○○亦未得○○○○之授權，依實務見解，因○○○與○○○○均非「與申請登記之法律關係有關的權利關係人」，其所為異議，即非土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所謂「涉及私權爭執」。

(三) 縱認上開文件涉及買賣房屋租賃權，惟實務見解認為一物二賣及主張租賃權利等，均非屬土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所謂「涉及私權爭執」。

三、查本案訴願人以原處分機關收件 97 年 8 月 26 日內字第 26584 號登記申請書，就本市內湖區○○段○○小段○○、○○地號土地及○○建號建物申請所有權移轉登記，案經案外人○○○於同日以申請書，向原處分機關提出異議，表明系爭建物及土地為其母所有，借名登記於○○

○（系爭建物及土地之出賣人）名下，此並有上開申請書影本附卷可稽。原處分機關審認本案涉有私權爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回訴願人登記之申請。

四、惟參諸前揭最高行政法院判決意旨，按土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款之規定，應係指登記權利人，與登記義務人或關係人間，就「申請登記之法律關係」有爭執時，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言，故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請。經查○○○主張之借名契約此一法律關係，是否對於本件訴願人所申請之所有權移轉登記之法律關係之存在有所影響？而○○○是否為土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款規定所稱與申請登記之法律關係有關之權利關係人？尚非無疑。則本件原處分機關逕以本案涉及私權爭執為由而予以駁回所請，尚嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫
訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 林勤綱
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清

中 華 民 國 98 年 2 月 13 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 決行