

關○○

臺北市松山地政事務所

臺北市松山地政事務所

臺北市政府訴願審議委員會

訴 願 人 陳○○

訴 願 人 吳○○

訴 願 人 曾○○

訴 願 人 陳○○

訴 願 人 林○○

訴 願 人 林○○

訴 願 人 王○○

訴 願 人 簡○○

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 關○○

訴 願 代 理 人 陳○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 98 年 2 月 25 日信義字第 3170 號至

第 3176 號建物所有權第一次登記、98 年 4 月 13 日北市松地一字第 09830525200 號函及 98 年 4

月 28 日北市松地一字第 09830663300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 98 年 2 月 25 日信義字第 3170 號至第 3176 號建物所有權第一次登記部分，訴願駁回。

二、關於 98 年 4 月 13 日北市松地一字第 09830525200 號函及 98 年 4 月 28 日北市松地一字第 0983

0663300 號函部分，訴願不受理。

事 實

一、案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）與訴願人等共 40 人為合作興建住宅大樓，共同委託○○股份有限公司（下稱○○銀行）辦理有關信託管理業務，於民國（下同） 9

4 年 6 月 14 日簽訂信託契約書。嗣○○銀行委由代理人王○○檢具本府都市發展局核發之 97 使字第 xxxx 號使用執照（原核准 276 戶，該局 97 年 10 月 17 日北市都建字第

09770966500

號文更正為 275 戶）及信託契約書等文件，以原處分機關 97 年 10 月 1 日收件信義字第

20

978 號至第 20984 號登記申請書，申辦本市大安區光復南路○○號等計 275 戶建物（下稱係爭建物）所有權第一次登記，經原處分機關審查後，依土地法第 55 條、第 58 條及土地登記規則第 72 條、第 73 條、第 84 條規定，以 97 年 10 月 8 日北市松地一字第

09731414700

號公告 15 日（自 97 年 10 月 9 日至 97 年 10 月 23 日止），公告期間內，訴願人陳○○、曾○

○、吳○○、陳○○、林○○、林○○、王○○、簡○○及案外人徐○○、連○○、連○○、簡高○○等人分別以 97 年 10 月 20 日及 21 日異議書向原處分機關提出異議。公告

期

滿後，原處分機關乃依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條第 1 項規定，邀集上開異議人於 97 年 10 月 31 日試行協調，因無法達成協定，原處分機

關

乃將本案移送本市不動產糾紛調處委員會調處，經該會於 97 年 11 月 13 日召開 97 年第 8

次

會議調處，結果略以：「本案經兩處協定不成，由本會裁處如下：依異議人、○○公司及申請人土地銀行 94 年 6 月 14 日簽訂之信託契約書第 6 條約定同意以申請人為起造人，

且

本案使用執照所載起造人亦為申請人，故得由土地銀行以受託人名義單獨申請建物所有權第一次登記，惟該登記案件之委託人應為信託契約書全體委託人，作為調處結果。」

本府乃以 97 年 11 月 20 日府地一字第 09731867900 號函檢送上開調處紀錄表予○○公司

、

土地銀行及訴願人等 9 人在案。

二、嗣訴願人陳○○及曾○○等 2 人以 97 年 12 月 16 日文，主張有關上開調處結果之後續辦理

方式應以每一建號皆以土地銀行為所有權人第一次登記，委託人則以信託契約全體委託人為登記結果等為由向原處分機關陳情，經原處分機關審認本案之調處結果既係准予辦理登記，且該登記案之委託人應為信託契約之全體委託人，則本案應回歸信託內容，即依各地主、○○公司及受託人間合建契約及信託契約等相關文件，就全體委託人各自分

配所得之建物做為建物所有權第一次登記之委託人登載之依據，以符調處結果之內容，並顧及其他預售屋承購戶之權益，惟為審慎計，乃以 97 年 12 月 17 日北市松地一字第 09731801210 號函請本府地政處核示本案各建號建物委託人應如何登載，案經該處以 97 年 12 月 19 日北市地一字第 09733191500 號函復原處分機關，以本案既經本市不動產糾紛調處委員會 97 年第 8 次會議作成調處結果，且會中原處分機關對該調處結果內容並未表明執行疑義，倘申請人未能提具全體當事人無爭執之產權分配確定文件時，仍請依該調處結果辦理。經原處分機關審認本案當事人間是否已無爭執尚待釐清，乃以 98 年 1 月 9 日 097 信義字第 209780 號補正通知書，通知土地銀行於接到通知之日起 15 日內敘明是否全體當事人間已無爭執、本案各建物申請登記委託人明細、持分及釐清簽署時間為 88 年至 94 年間之附件是否仍為有效資料等，惟其逾期未補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款條規定，以 98 年 2 月 10 日 097 信義字第 209780 號駁回通知書駁回其申請，該駁

回通知書於 97 年 2 月 11 日送達。

三、嗣土地銀行以 98 年 2 月 20 日總信產字第 0980005873 號函通知原處分機關略以：「主旨：

本行受託辦理臺北市信義區光復南路○○號等 275 戶建物所有權第一次登記案件.....說明：.....二、有關本行所送相關登記文件係依信託契約約定，由委託人提供當事人於民國 88 年至 94 年間簽署之『地主選屋確認表』、『合建契約』、『選屋找補單價確認表』、『合建分售契約』等文件，請依調處結果辦理。三、隨文檢附『土地登記申請書』等相關登記文件.....。」原處分機關遂以 98 年 2 月 20 日收件信義字第 3170 號至

3176

號登記申請書重新收件，審查後於 98 年 2 月 25 日辦竣係爭建物所有權第一次登記。訴願人陳○○等 9 人及案外人連○○、連○○等 2 人不服上開登記結果，委由訴願代理人陳○○律師以 98 年 3 月 30 日九八振法字第 0021 號函，向原處分機關陳情並申請塗銷上開

係

爭建物所有權第一次登記，經原處分機關就其申請塗銷部分，以 98 年 4 月 9 日信義字第 06281 號登記申請書收件並審查，核認尚有待補正事項，而以 98 年 4 月 13 日北市松地一

字

第 09830525200 號函復訴願代理人略以：「主旨：有關貴律師代理陳○○等 11 人函請主張應塗銷本所 98 年收件信義字第 3170 至 3076（應係 3176）號建物所有權第一次登記乙案.....說明：.....三、查首揭建物所有權第一次登記，係由○○股份有限公司（以下簡稱○○銀行）申請辦理，惟因公告期間，貴當事人對該登記申請案提出異議，案經臺北市不動產糾紛調處委員會 97 年第 8 次會議作成調處結果.....嗣後雙方未有就該調處

結果聲明不服而訴請司法機關處理情事。四、次查本案於辦理登記前，因貴當事人陳君、曾君等人認為上開調處結果登載方式未臻明確，故由本所報請臺北市政府地政處核示，並經該處核覆..案經本所以 97 年 12 月 29 日北市松地一字第 09731854700 號函通

知

申請人土地銀行依上開核示事項檢具相關證明文件續為辦理.....嗣因其未能於補正期限內依補正事項完全補正，爰依土地登記規則第 57 條規定予以駁回。該行復於 98 年 2 月

2

0 日以總信產字第 098000587 3 號函，敘明其所檢送之相關登記文件係依信託契約約定，由委託人提供當事人於民國 88 年至 94 年間簽署之文件，經核尚無不符，經重新收件後，辦竣登記。五、.....至有關貴當事人首揭塗銷登記申請案，因尚有補正事項，隨文檢送補正通知書乙份，如仍須辦理塗銷惠請依補正事項檢附相關文件，以憑辦理.....。及該函所附 098 信義字第 062810 號補正通知書通知於文到 15 日內補正略以：「.....。補正事項：請依土地登記規則第 34 條檢附登記申請書、登記清冊、權利書狀、登記原因證明文件、申請人身份證明文件並由申請人或代理人檢具身份證明文件親至本所辦理收件，俾憑辦理.....。」該函於 98 年 4 月 14 日送達。

四、訴願代理人陳○○律師再於 98 年 4 月 23 日以○○郵局第 3963 號存證信函，請原處分機關

原

說明 98 年 4 月 13 日北市松地一字第 09830525200 號函究為駁回之表示或補正之通知，經

說

處分機關以 98 年 4 月 28 日北市松地一字第 09830663300 號函復訴願代理人略以：「主旨：.....函詢有關本所 98 年 4 月 13 日北市松地一字第 09830525200 號函疑義乙案.....

人

明：.....三、查有關貴律師前以 98 年 3 月 30 日 98 振法字第 0 021 號函代理陳○○君等

主張應塗銷本所 98 年收件信義字第 3170 至 3176 號建物所有權第一次登記乙節，因上開登記案既經辦竣登記，是以

如為就已辦竣登記之不動產為塗銷登記，自應檢附得予塗銷之原因證明文件（如法院判決確定之文件），依上開規定申請登記，以為辦理之依據。是以本所 98 年 4 月 13 日北市松地一字第 09830525200 號函，除將辦理之依據及過程加以說明外，並檢送 98 年信義字第 6281 號登記申請案之補正通知書，即為此意。四、末查上開函請本所塗銷登記之申請案，因逾期未補正而駁回者，貴律師之當事人如不服該駁回之處分，自得依土地登記規則第 57 條第 2 項規定行使行政救濟之權利，並無損及其訴願權。」該函於 98 年 4 月 30

日

送達。惟因訴願人逾期未補正，原處分機關乃以 98 年 4 月 30 日北市松地一字第 098306822

00 號函復訴願代理人，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回申請塗銷登記案，並

檢附駁回通知書。訴願人等 9 人不服上開原處分機關 98 年 2 月 25 日係爭建物所有權第一次

登記、98 年 4 月 13 日北市松地一字第 09830525200 號函及 98 年 4 月 28 日北市松地一字第 098

30663300 號函，於 98 年 5 月 14 日向本府提起訴願，5 月 20 日補正訴願程式，並據原處分

機關檢卷答辯。

理由

壹、本件訴願書雖載明請求塗銷原處分機關 98 年收件信義字第 3170 號至第 3176 號（訴願書誤繕為第 3078 號）建物所有權第一次登記，訴願人等 9 人並非第一次登記之相對人，惟訴願人等 8 人及訴願人林○○之被繼承人林○○與處分相對人土地銀行定有信託契約書，則訴願人等 9 人對上開建物所有權第一次登記案應認有法律上利害關係，尚無當事人不適格之問題。另本件提起訴願日期（98 年 5 月 14 日）距系爭建物所有權第一次登記（98 年 2 月 25 日）雖已逾 30 日，惟原處分機關未查告訴願人知悉該登記之日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

貳、關於 98 年 2 月 25 日信義字第 3170 號至第 3176 號建物所有權第一次登記部分：

一、按土地法第 34 條之 2 規定：「直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。」第 55 條規定：「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 條規定：「依第五十五條所為公告，不得少於十五日……。」第 59 條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市縣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十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。」

土地登記規則第 7 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 34 條規定：「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、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關規定

應提出之證明文件。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」第 56 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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」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。」第 72 條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」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，依土地法第五十九條第二項規定調處。」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。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件.....。」第 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本款規定者外，準用土地總登記程式。」

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條第 3 款規定：「下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之：.....三、本法第五十九條第二項規定之土地權利爭議。」第 18 條規定：「調處時，先由當事人試行協定，協定成立者，以其協定為調處結果，並作成書面紀錄，經當場朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章。前項調處有多數當事人時，兩造各得推舉一人至三人試行協定。第一項達成協定之調處，其調處紀錄應以書面通知當事人及登記機關。」第 19 條規定：「當事人依前條試行協定未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。申請調處之案件，已向登記機關申請登記者

，應依調處結果，就申請登記案件為準駁之處分。第一項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，除法律另有規定者外，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起三日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）政府，逾期不起诉或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄市、縣（市）政府，依調處結果辦理。」

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。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）原處分機關罔顧臺北市政府不動產糾紛調處委員會之調處結果，違背臺北市政府地政處之指示，竟單憑少數地主向議員陳情，亦未通知其他地主及○○銀行到場即逕行作成會議結論，即遽而推翻原處分機關自行行文要求○○銀行補正及駁回之內容，於○○銀行未補正重新分配之協議（或確定文件）前即主動於 98 年 2 月 19 日行文要求土地銀行儘速依該會議結論所敘之相關文件（即○○公司提供之 88-94 年間之文件），重新申請收件，並按○○公司之要求登記方式完成 276 戶（應係 275 戶）建物所有權第一次登記。

（二）土地銀行於 98 年 2 月 10 日被駁回後，並未提出雙方於 97 年 11 月 13 日以後所簽署「無爭

執之分配文件」，原處分機關逕憑○○銀行提出 88 至 94 年間簽署之文件，即逕為登記，違背 97 年 11 月 13 日臺北市政府不動產糾紛調處委員會調處結果及臺北市政府地政處 97 年 12 月 19 日北市地一字第 09733191500 號函釋，洵屬違法。

三、查○○公司與訴願人及其他地主等共 40 人為合作興建住宅大樓簽訂合建契約，其等並為合建事宜再與○○銀行於 94 年 6 月 14 日簽訂信託契約，嗣受託人○○銀行委由代理人王○○檢具使用執照等相關文件向原處分機關申辦系爭建物所有權第一次登記，經原處分機關審查無誤，依規定公告 15 日，因公告期間內經人異議，公告期滿後乃由本市不動產糾紛調處委員會召開調處會議並作成調處紀錄，調處結果為得由○○銀行以受託人名義單獨申請建物所有權第一次登記，惟登記案件之委託人應為信託契約書全體委託人。嗣就本案各建號建物委託人應如何登載，經本府地政處函釋在案，原處分機關通知○○銀行限期 15 日內依本府地政處函釋，敘明其所補送文件是否全體當事人間已無爭執，並釐清附件是否仍為有效資料，因○○銀行逾期未補正，原處分機關乃駁回其申請；嗣土地銀行以 98 年 2 月 20 日總信產字第 0980005873 號函向原處分機關敘明，其所送相關登記

文

件係依信託契約約定，由委託人提供當事人於 88 年至 94 年間簽署之「地主選屋確認表」

、「合建契約」、「選屋找補單價確認表」及「合建分售契約」等資料，請依調處結果辦理，同函並檢附土地登記申請書等文件。原處分機關審認土地銀行前揭函之說明及檢附之文件與調處結果相符。有土地登記申請書及所附相關文件、信託契約、使用執照及調處紀錄等相關資料影本附卷可稽。是原處分機關 98 年 2 月 25 日辦竣系爭建物所有權第一次登記，自屬有據。

四、至訴願人主張土地銀行未提出雙方於 97 年 11 月 13 日以後所簽署「無爭執之分配文件」，原處分機關逕憑○○銀行提出 88 至 94 年間簽署之文件，即逕為登記，違背臺北市政府不動產糾紛調處委員會調處結果及臺北市政府地政處 97 年 12 月 19 日北市地一字第 09733191500 號函釋云云。查本案前經原處分機關提送本市不動產糾紛調處委員會於 97 年 11 月 13 日召開 97 年第 8 次會議調處並作成調處紀錄且經本府地政處 97 年 12 月 19 日函釋在案，

業

如前述，有本市不動產糾紛調處委員會 97 年 11 月 13 日召開 97 年第 8 次會議紀錄及本府

地

政處 97 年 12 月 19 日北市地一字第 09733191500 號函影本附卷可稽。又查本案登記申請

書

之備註欄載有「……2. 信託財產之委託人：詳信託財產委託人附表。3. 信託財產之受託人：○○股份有限公司……。」並附有委託人名冊及委託人於 88 年至 94 年間簽署之「地主選屋確認表」、「合建契約」、「選屋找補單價確認表」、「合建分售契約」等產權分配文件，與上開調處紀錄所載由土地銀行以受託人名義單獨申請建物所有權第一次登記，惟該登記案件之委託人與應為信託契約書全體委託人之結果相符，且上開調處結果及本府地政處 97 年 12 月 19 日函釋，並未要求土地銀行提出雙方於 97 年 11 月 13 日以後

所簽署無爭執之分配文件，是訴願人執此主張，容有誤解。從而，原處分機關所為之系爭建物所有權第一次登記，揆諸前揭規定，並無不合，此部分原處分應予維持。

參、關於 98 年 4 月 13 日北市松地一字第 09830525200 號函及 98 年 4 月 28 日北市松地一字第 09830663300 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「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。」第 3 條第 1 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 77 條第 8 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 62 年度裁字第 41 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、查本件原處分機關 98 年 4 月 13 日北市松地一字第 09830525200 號函及 98 年 4 月 28 日北市松

地一字第 09830663300 號函內容，係原處分機關就訴願代理人陳○○律師受訴願人等 9 人及連○○、連○○等 2 人計 11 人之陳情事項，說明登記申請案處理之經過及相關法令適用之情形，核其內容僅係事實之敘述、理由之說明，並非對訴願人所為之行政處分，此部分訴願人等 9 人對之提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，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 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 10 月 1 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）