

訴 願 人 ○○股份有限公司

清 算 人 陳○○

訴 願 代 理 人 陳○○

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 6 月 11 日 097 松山字 238570 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於民國（下同）97 年 12 月 4 日檢具 63 使字 1738 號使用執照存根影本等文件，以原處分

機關 97 年松山字第 23857 號、第 23858 號登記申請書，就本市松山區南京東路○○段○○巷○○弄○○號地下○○層及本市松山區南京東路○○段○○巷○○弄○○號地下○○層等建物申辦建物所有權第一次登記。於原處分機關審理期間有簡○○等人於 97 年 12 月 12 日書面聲明異議，主張系爭建物已由訴願人於 63 年間出賣予其被繼承人簡○○，而就前開登記申請案提出異議。嗣經原處分機關審認本件登記申請案既經權利關係人爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 98 年 6 月 11 日 097 松山字 238570 號駁回通知書駁回訴願人之登記申請。

訴願人不服，於 98 年 7 月 1 日向本府提起訴願，8 月 5 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 57 條第 1 項第 3 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：……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。」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。」行為時第 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。」

」

內政部 85 年 6 月 17 日臺（85）內地字第 8575363 號函釋：「查『依土地法第 59 條之規定，

於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。』為本部訂頒之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第 27 點所明定。復查行政法院 74 年 8 月 30 日 74 判字第 1209 號判決理由略以：『……『權利關係人』

或

『權利爭執』所稱之權利，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內，……。又查行政法院 75 年度判字第 1282 號判決理由略以：『……查土地法第 59 條第 1 項之土地權利關係人，係指土地之權利人及利害關係人而言，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利人為限。……本件原告向被告（地政）機關所提出之聲明異議書面，及其所附具之合作契約書，既足證明其為……之投資興建人……，即難謂原告並非系爭建物之權利關係人，被告機關理應依土地法第 59 條第 2 項之規定辦理，經調處不服者，由司法機關審理，非可任由地政機關逕予決定，……將原告之聲明異議予以駁回，不無侵及司法權，於法自難謂合。』是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、本件訴願及補充理由略以：

（一）依建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定及內政部 85 年 6 月 17 日臺（85）內

地字第 8575363 號函，本案異議人非起造人，自非權利關係人。

（二）異議人簡○○（即原買受人簡○○之繼承人）表明買賣契約書之買賣不動產標示即有註明簡○○買賣建坪 49.18 坪（包括陽臺及公共設施坪數），而依原處分機關之建物測量成果圖及登記簿謄本顯示，其買賣取得之本市松山區南京東路○○段○○巷○○弄○○號○○樓建物，其主附屬建物登記面積合計為 163.99 平方公尺，換算為 49.

61 坪，足證契約面積並不包括地下室，又異議人所購買之建物並不包括尚未登記之地下室，該地下室為訴願人所有，並已設房屋稅稅籍在案，在買賣過程中訴願人從未將地下室交由異議人管領使用。

三、查訴願人提出如事實欄所述之申請案，嗣有主張與系爭建物權屬有關之人，以 97 年 12 月 12 日異議書，就前開登記申請案提出異議，經原處分機關核認登記之權利人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回訴願人系爭建物所有權第一次登記之申請，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張依建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定及內政部 85 年 6 月 17 日

臺（85）內地字第 8575363 號函，本案異議人非起造人，自非權利關係人云云。按建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定：「依土地法第五十九條之規定，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。」本件訴願人所提出之系爭申請案件並非於公告期間內經他人提出異議；且他人之異議亦不得謂與系爭建物所有權無爭議，是系爭處分自不得謂與建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定有違。至於訴願人主張之內政部 85 年 6 月 17 日臺（85）內地

字第 8575363 號函部分，因系爭登記案件之申請並非經他人於公告期間內異議，是亦應無該函釋之適用問題。訴願主張，不足採作對其有利之認定。

五、另訴願人主張依異議人簡○○（即原買受人簡○○之繼承人）表明買賣契約書之買賣建坪足證契約面積並不包括地下室，又異議人所購買之建物並不包括尚未登記之地下室，該地下室為訴願人所有，並已設房屋稅稅籍在案，在買賣過程中訴願人從未將地下室交由異議人管領使用云云。查土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，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，原處分機關即應駁回登記之申請，至於有爭執之權利關係其實際狀況為何，尚非原處分機關得予以審究，是原處分機關尚難就異議人之主張是否屬實進行判斷。從而，原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫（請假）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 賴 芳 玉  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 11 月 13 日

市長 郝 龍 猛

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)