

訴 願 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因閱卷及建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 98 年 5 月 12 日中山字第 9866 號、98 年 6 月 17 日中山字第 13378 號建物所有權第一次登記及 98 年 9 月 2 日北市中地三字第 0

9831473600 號書函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 98 年 5 月 12 日中山字第 9866 號、98 年 6 月 17 日中山字第 13378 號建物所有權第一次登

記部分，訴願不受理。

二、關於 98 年 9 月 2 日北市中地三字第 09831473600 號書函部分，原處分撤銷，由原處分機關

於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

一、訴願人係本市中山區吉林段 4 小段 xxx-20 地號土地所有權人，擬申購同段同小段 xxx-2 、 xxx-5 、 xxx-6 、 xxx-11 、 xxx-17 地號等 5 筆土地，經本府都市發展局發給民國（下同） 97 年 9 月 xx 日北市都築字第 097344304 00 號臺北市公私有畸零地合併使用證明書，

訴

願人於 97 年 10 月 8 日檢附上開證明書，以承購國有非公用不動產申請書向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申購上開土地。經該處以 98 年 3 月 5 日臺財產北處字第 09840006520 號及第 09840006521 號函，分別通知承租同段同小段 xxx-2 、 xxx-6 地號土地之承租人許○○、胡○○等 2 人及承租同段同小段 801-5 地號土地之承租人吳謝○○，該處與其等訂有國有土地租賃契約，依內政部 95 年 1 月 11 日內授中辦地字第 0950724916 號函意旨，

出租之基地，地上承租人之房屋非屬合法房屋者，該承租人無土地法第 104 條優先購買權之適用，及國有財產局 97 年 12 月 4 日研商土地法第 104 條規定涉及合法房屋認定執行

疑義事宜會議結論以，為審查承租人有無優先購買權之適用，限期承租人取具建築主管機關認定為合法房屋及其範圍之證明文件，期間為 2 個月，逾期未檢附，無從認定屬合法房屋，即不符合優先購買權之要件，可依法審辦讓售案，並由承購人承諾承受原租賃

關係等為由，而請其等 3 人於文到 2 個月內檢具建築主管機關認定其等所有建築物為合法房屋及其範圍之證明文件，逾期未能檢附，無從認定屬合法房屋，即不符合優先購買權之要件，該處將續依法審辦訴願人之申請讓售案，並由承購人承諾承受原租賃關係辦理出售；另倘其等 3 人如期檢附所有建築物為合法房屋及其範圍之證明文件，且經該處審認符合優先購買權之要件，以及訴願人之申請讓售案經審查核符讓售規定，屆時將另予通知其等 3 人是否主張優先承購權，該 2 函並副知訴願人在案。

二、嗣許○○及胡○○等 2 人檢附國有財產局國有土地租賃契約書、建物測量成果圖及相關證明文件，以原處分機關 98 年 4 月 15 日收件中山字第 9866 號土地登記申請書，申辦坐落

同段同小段 xxx-2、xxx-6 地號土地上之建物（門牌：本市中山區林森北路○○號）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 98 年 4 月 24 日北市中地一字第 09830666300 號公告 15 日（自 9

8 年 4 月 25 日起至 98 年 5 月 9 日止），公告期滿無人異議，於 98 年 x 月 xx 日辦竣登記。另吳

謝○○檢附國有財產局國有土地租賃契約書、建物測量成果圖及相關證明文件，以原處分機關 98 年 5 月 25 日收件中山字第 13378 號土地登記申請書，申辦坐落本市中山區吉林段

4 小段 801-5 地號土地上之建物（門牌：本市中山區林森北路○○號）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 98 年 6 月 1 日北市中地一字第 09830985700 號公告 15 日（自 98 年 6 月 2 日

起至 98 年 6 月 16 日止），公告期滿無人異議，於 98 年 6 月 17 日辦竣登記。

三、訴願人嗣於 98 年 8 月 26 日委由代理人陳○○檢附公私有畸零地合併使用證明書及前揭財政部國有財產局北區辦事處 2 函，表示其已向國有財產局北區辦事處申購系爭土地，為了解是否符合優先承購權之資格，向原處分機關申請影印系爭 2 件登記案資料。經原處分機關以 98 年 9 月 2 日北市中地三字第 09831473600 號書函復知訴願人，依土地登記規則

第 24 條規定，其非為上開登記案之申請人、代理人或登記名義人，亦與系爭 2 件登記案無利害關係，而否准其申請。該書函於 98 年 9 月 3 日送達。訴願人不服上開 98 年 5 月 12 日

中山字第 9866 號、98 年 6 月 17 日中山字第 13378 號建物所有權第一次登記及 98 年 9 月 2 日

北市中地三字第 09 831473600 號書函，於 98 年 9 月 9 日向本府提起訴願，並據原處分機關

檢卷答辯。

理由

壹、關於 98 年 5 月 12 日中山字第 9866 號及 98 年 6 月 17 日中山字第 13378 號建物所有權第一次登

記部分：

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 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 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：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

行政法院 75 年度判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、本件訴願人主張許○○、胡○○及吳謝○○申請建物所有權第一次登記，未檢附基地所有權人即財政部國有財產局核發國有土地使用權同意書等資料，原處分機關未命補正，即予核准登記，因此系爭 2 建物所有權第一次登記應予撤銷云云，惟查訴願人縱持有臺北市公私有畸零地合併使用證明書並向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申購系爭 3 筆土地，然其上開主張仍難認其與系爭 2 件登記案有何法律上利害關係，其遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，此部分應屬當事人不適格。

貳、關於 98 年 9 月 2 日北市中地三字第 09831473600 號書函部分：

一、按檔案法第 1 條規定：「為健全政府機關檔案管理，促進檔案開放與運用，發揮檔案功能，特制定本法。本法未規定者，適用其他法令規定。」第 2 條規定：「本法用詞，定義如下：一、政府機關：指中央及地方各級機關（以下簡稱各機關）。二、檔案：指各機關依照管理程序，而歸檔管理之文字或非文字資料及其附件……四、機關檔案：指由各機關自行管理之檔案。」第 17 條規定：「申請閱覽、抄錄或複製檔案，應以書面敘明理由為之，各機關非有法律依據不得拒絕。」第 18 條規定：「檔案有下列情形之一者，各機關得拒絕前條之申請：一、有關國家機密者。二、有關犯罪資料者。三、有關工商秘密者。四、有關學識技能檢定及資格審查之資料者。五、有關人事及薪資資料者。六、依法令或契約有保密之義務者。七、其他為維護公共利益或第三人之正當權益者。」

土地登記規則第 24 條規定：「申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：一、原申請案之申請人、代理人。二、登記名義人。三、與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。」

法務部 95 年 3 月 16 日法律決字第 0950009957 號函釋：「主旨：..... 說明：..... 二

按政府資訊公開法（以下簡稱本法）第 3 條規定..... 另依檔案法第 2 條第 2 款規定，所謂『檔案』係指『各機關依照管理程序而歸檔管理之文字或非文字資料及其附件』。準此，本法所定義之『政府資訊』，其涵蓋範圍較檔案法所定義之『檔案』為廣，亦即，檔案仍屬政府資訊之一部分，又依本法第 2 條規定：『政府資訊之公開，依本法之規定。但其他法律另有規定者，依其規定。』故人民申請閱覽或複製之政府資訊，如屬業經歸檔管理之檔案，應優先適用檔案法之規定處理.....。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人申請閱卷之登記案所涉 3 筆土地為國有土地，從財政部國有財產局臺灣北區辦事處函文可知，訴願人為該 3 筆國有土地之申購人。
- (二) 第三人許○○、胡○○及吳謝○○能否取具合法房屋證明文件之行政程序，其結果攸關訴願人能否申購該 3 筆國有土地，訴願人當然為土地登記規則第 24 條規定「與原申請案有利害關係之人」。訴願人為維護申購該 3 筆國有土地之法律上利益，以利害關係人身分並提出證明文件申請閱卷，原處分機關逕為否准處分，自屬違法不當，應予撤銷。

三、查訴願人申請影印系爭 2 件登記案相關資料，經原處分機關依土地登記規則第 24 條規定，審認訴願人非為系爭 2 件登記案之申請人、代理人或登記名義人，亦與系爭 2 件登記申請案無利害關係，而否准訴願人之申請，原處分尚非無據。

四、惟查訴願人於 98 年 8 月 26 日向原處分機關請求影印系爭 2 件登記案之相關資料，業經原處

分機關分別於 98 年 5 月 13 日及 98 年 6 月 18 日歸檔，依上開法務部 95 年 3 月 16 日法律決字第

0950009957 號函釋，應優先適用檔案法規定處理。又檔案法第 17 條規定，申請閱覽、抄錄或複製檔案，應以書面敘明理由為之，各機關非有法律依據不得拒絕；第 18 條並明定各機關得拒絕申請之情形。惟檔案法第 1 條第 2 項規定，於檔案法未規定者，適用其他法令規定。本件原處分機關以訴願人非系爭 2 件登記案之申請人、代理人或登記名義人，亦與系爭 2 件登記案無利害關係為由，依土地登記規則第 24 條規定否准訴願人閱覽卷宗之申請，則本件是否為上開檔案法第 1 條第 2 項規定所稱，屬檔案法未規定，應適用其他法令規定之情形？又土地登記規則第 24 條規定，是否屬檔案法第 1 條第 2 項所稱之「其他

法令規定」？尚待究明，容有報請法務部釋示釐清之必要。從而，為求原處分之正確，應將此部分原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有理由，依訴願法第 77 條第 3 款及第 81 條，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	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 27 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

如對本決定訴願不受理部分不服者，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)