

訴 願 人 台北市信義區○○段○○小段○○等二筆地號都市更新地區（○○大廈）
都市更新會

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因都市更新權利變換登記事件，不服原處分機關民國108年1月23日松山駁字第000384號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本府於民國（下同）91年10月 9日公告劃定「臺北市信義區○○段○○小段○○地號等二筆土地都市更新單元」，嗣於91年11月 6日核准訴願人之籌組，並由訴願人擔任實施者，訴願人於 93年2月19日將都市更新事業計畫暨權利變換計畫送請本府報核，經本府以95年1月9日府都新字第09570601200號公告核定實施；嗣經2次變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫報請本府核定獲准後，又因共同負擔之增加，訴願人乃擬具「變更（第3次）臺北市信義區○○段○○小段○○等二筆地號都市更新地區（○○大廈）都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」（下稱系爭權利變換案）報請本府核定，經本府以99年11月24日府都新字第 09931933800號函（下稱99年11月24日函）准予核定實施。該更新單元內之土地所有權人即案外人○○○（95年11月14日死亡）之繼承人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等5人（下稱○○○等5人）因不服上開本府99年11月24日核定函等，提起訴願，經內政部函請本府依行為時都市更新條例第32條第 1項規定辦理審議核復，並經本府以 100年6月22日府都新字第10030690800號函（下稱100年6月22日函）核復仍維持原核定計畫內容，內政部乃就其等 5人不服該核復函為訴願駁回之決定。○○○等 5人不服，提起行政訴訟，經臺北高等行政法院102年5月16日101年度訴字第309號判決原告之訴駁回（訴願人為參加人）；其等5人提起上訴，經最高行政法院102年12月12日102年度判字第765號判決就撤銷訴訟部分（即請求撤銷訴願決定及本府100年6月22日函）廢棄，發回原審法院，至於課予義務訴訟部分（即請求修正系爭權利變換案並作成特定內容之權利價值變換處分）上訴駁回確定在案；嗣原告○○○等 5人於更一審追加不服本府99年11月24日核定函等，經臺北高等行政法院104年12月29日103年度訴更一字第 6號判決訴願決定及本府99年11月24日、100年6月22日等函均撤銷；本府及訴願人不服，提起上訴，經最高行政法院106年4月20日106年度判字第203號判決原判決廢棄發回，刻正由臺北高等行政法院審理中（案號： 106年度訴更二字第36號）。
- 二、其間，本府以100年1月11日府都新字第09932414800號、100年3月9日府授都新字第 10000649200號函囑託原處分機關辦理訴願人擔任實施者之系爭權利變換案之權利變換產權登記；案經原處分機關以訴願人申請建物所有權第一次登記經審查無誤，乃依土地法第55條、第58條、土地登記規則第72條、第73條、第84條等規定，以100年3月15日北市松地一字第 10030376400號建物所有權第一次登記進行公告15日（建物標的詳如不動產清冊，建物門牌：本市信義區○○路○○段○○號、○○號之○○、○○號、○○號等共54戶；公告期間自100年3月15日起至100年3月30日止）；因公告期間○○○等 5人主張被繼承人○○○原所有建物位於 1樓，不服獲配10樓建物之結果，乃就上開建物所有權

第一次登記之公告提出異議，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行為時第 2 條第 18 款規定移付調處。嗣經原處分機關轄區不動產糾紛調處委員會於 100 年 8 月 23 日作成調處結果略以，本案共計 54 戶建物所有權各自獨立，異議人僅就其中 6 戶（即本市信義區○○路○○段○○號、○○號、○○號、○○號○○樓、○○號○○樓及○○號○○樓之○○；下稱系爭 6 戶）之所有權登記為異議，故未受異議之 48 戶應准予登記，而異議人已就該 6 戶訴請臺北高等行政法院審理中，則系爭 6 戶之所有權登記應予駁回。

三、訴願人嗣以 107 年 10 月 16 日函檢送系爭 6 戶尚未辦理第一次登記清冊等文件予臺北市都市更新處，請該處囑託原處分機關辦理更新後土地權利變換登記、建物所有權第一次登記等。案經本府以 107 年 11 月 7 日府授都新字第 1076011282 號函轉訴願人 107 年 10 月 16 日函及其附件等予原處分機關，囑託原處分機關辦理權利變換產權登記事宜，另敘明本案登記相關文件尚須補正，請逕告實施者洽原處分機關辦理並於辦竣後副知本府，以增行政效率；經原處分機關以 107 年 11 月 8 日收件信義字第 XXXXXX 號登記案受理在案。嗣原處分機關審認尚有待補正事項，乃以 107 年 11 月 15 日松山補字 002089 號補正通知書記載略以：「……三、補正事項 1、本案前經最高行政法院 106 判字第 203 號判決為『原判決發（廢）棄，發回臺北高等行政法院』，其判決確定與否不明，請檢附判決已為確定之證明文件憑辦。（土地登記規則第 34 條） 2、請檢附土地登記申請書、建物登記表、共有部分分配表、建物測量成果圖、使用執照等證明文件憑辦。（都市更新條例第 43 條）……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；案經案外人○○○等 5 人委由○○法律事務所○○○律師以 107 年 11 月 22 日函就訴願人申請系爭 6 戶之建物所有權第一次登記案向原處分機關提出異議，表示請依 100 年 8 月 23 日調處結果，待臺北高等行政法院就原核定處分之訴訟判決確定後辦理。原處分機關審認本件建物所有權第一次登記申請案經○○○等 5 人提出異議而生權利爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 108 年 1 月 23 日松山駁字第 000384 號駁回通知書（下稱原處分）駁回該申請案；另以 108 年 1 月 28 日北市松地登字第 1087002351 號函檢送原處分予本府，同函副知訴願人；嗣本府以 108 年 1 月 31 日府都新字第 1080001203 號函轉原處分予訴願人。訴願人不服原處分，於 108 年 2 月 27 日向本府提起訴願，4 月 22 日補充訴願理由，7 月 2 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件建物所有權第一次登記申請案係由訴願人以系爭權利變換案之實施者身分，依行為時都市更新條例第 43 條規定，列冊送請本府囑託原處分機關辦理權利變換產權登記，訴願人對於原處分機關駁回申請之處分應有法律上利害關係；另查訴願人提起訴願日期（108 年 2 月 27 日）距原處分作成日期（108 年 1 月 23 日）雖已逾 30 日，惟因原處分機關未查告訴願人知悉原處分之日期，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題；合先敘明。
- 二、按行為時都市更新條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」第 3 條第 5 款規定：「本條例用語定義如下：……五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」第 29 條第 1 項規定：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。」第 32 條第 1 項規定：「權利變換計畫書核定發布

實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。.....。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。」第43條規定：「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。」

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37條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第55條第1項規定：「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，其依第五十三條逕為登記者亦同。」第58條第1項規定：「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十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，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1條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第29條第12款規定：「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：.....十二、其他依法規得囑託登記機關登記者。」第34條第1項規定：「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。.....。」行為時第56條第2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：.....二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。」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。」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84條第1項規定：「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。」

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第1條規定：「本辦法依土地法（以下簡稱本法）第三十四條之二規定定之。」行為時第2條第18款規定：「下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之：.....十八、土地登記規則第八十四條規定之建物所有權第一次登記爭議。」第2條第24款規定：「下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之：.....二十四、土地登記規則第八十四條規定之建物所有權第一次登記爭議。」行為時第12條第1項規定：「直轄市或縣（市）政府為辦理第二條第二款.....及第十七款至第十九款之不動產糾紛案件，得依所轄之行政區域分設區域性不動產糾紛調處委員會，置委員七人，其中一人為主任委員，由直轄市或縣（市）政府地政業務主管兼任，其餘委員分別就下列人員派兼或遴聘之：.....。」第12條第1項規定：「直轄市或縣（市）政府為辦理第二條第二款.....及第二十三款至第二十五款之不動產糾紛案

件，得依所轄之行政區域分設區域性不動產糾紛調處委員會，置委員七人，其中一人為主任委員，由直轄市或縣（市）政府地政業務主管兼任，其餘委員分別就下列人員派兼或遴聘之：……。」行為時第19條第1項及第2項規定：「當事人依前條試行協議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。」

- 三、本件訴願及補充理由略以：原處分機關就○○○等 5人之異議，未依土地法第59條關於受囑託登記案件在公告期間內如有異議而生權利爭執時，應予調處之規定，卻引與受囑託登記案件無關之土地登記規則第57條第1項第3款規定逕予駁回，原處分違法不當。○○○等5人前次主張其等應按原位次分配1樓之異議，業經司法機關判決駁回其等請求分配 1樓之聲明確定，其等所為撤銷訴訟部分雖尚未終結，但對課予義務訴訟已駁回確定結果，並無任何影響，本次異議顯無理由；100年調處結果將系爭6戶之所有權囑託登記予以駁回之原因，顯已消滅。事實上○○○等5人迄未就該6戶向臺北高等行政法院提起任何訴訟；依最高行政法院判決異議人○○○等 5人對於土地持分權利價值之訟爭，至多僅得以現金相互找補方式處理，足證其等關於建物所有權第一次登記有異議之行政訴訟，業已裁判確定，如續擱置登記，即與行政程序法第 7條比例原則不符。原處分為無效之行政處分；請撤銷原處分。
- 四、查原處分機關審認本府囑託其辦理訴願人申請系爭權利變換案中系爭 6戶之建物所有權第一次登記案，因本府核定系爭權利變換案之 99年11月24日函經○○○等5人提起行政訴訟，有如事實欄所述關於課予義務訴訟部分（即請求修正系爭權利變換案並作成特定內容之權利價值變換處分）經最高行政法院102年度判字第765號判決上訴駁回確定在案，至於撤銷訴訟部分（即請求撤銷內政部訴願決定、本府99年11月24日、100年6月22日等函）經最高行政法院106年度判字第203號判決廢棄發回，刻正由臺北高等行政法院審理中（案號：106年度訴更二字第36號），此部分判決尚未確定；且○○○等5人於本件登記案審理期間向原處分機關提出異議表示，請依100年8月23日調處結果，待臺北高等行政法院就原核定處分之訴訟判決確定後辦理；有原處分機關轄區不動產糾紛調處委員會 100年8月23日調處紀錄表、訴願人107年10月16日函及附件、本府107年11月7日函及○○○律師以○○法律事務所名義之 107年11月22日函等影本附卷可稽。是原處分機關以○○○等 5人提出異議而生權利爭執為由，依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回系爭 6戶建物所有權第一次登記之申請，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張原處分機關就○○○等 5人之異議，未依土地法第59條規定進行調處；其等5人前於100年提出異議，課予義務訴訟部分已經法院駁回，其等關於建物所有權第一次登記有異議之行政訴訟，業已裁判確定，原處分與比例原則不符云云。經查：
 - （一）按經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；另按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；揆諸行為時都市更新條例第43條及土地法第62條第 1項等規定自明。復按土地登記規則第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。」上開規定係因登記機關對於「申請登記之法律關係」存在情形，無實質審查權，故於登記權利人，與登記義務人或關係人間，就「申請登記之法律關係」存有爭執時，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，尚不明確前，賦

與登記機關應附理由駁回申請之權限；如「申請登記之法律關係」之存在，已經有權認定機關確認，縱登記義務人或關係人對申請登記權利人之申請登記為爭執，登記機關仍應依法為登記（參照最高行政法院 104年8月6日104年度判字第445號判決意旨）。

（二）查訴願人擔任實施者之系爭權利變換案，前經原處分機關依本府囑託辦理建物所有權第一次登記，於審查無誤後依法公告；案經土地所有權人○○○之繼承人○○○等 5 人於公告期間內提出異議，依原處分機關轄區不動產糾紛調處委員會100年8月23日調處紀錄表記載調處結果略以，本案共計54戶建物所有權各自獨立，異議人僅就系爭 6 戶之所有權登記為異議，故未受異議之48戶應准予登記，而異議人已就系爭 6 戶訴請臺北高等行政法院審理中，則系爭6戶之所有權登記應予駁回。另查異議人○○○等5人不服本府核定系爭權利變換案及異議核復，提起行政訴訟，經行政法院作成如事實欄所述判決結果；第一審臺北高等行政法院102年5月16日101年度訴字第309號判決原告之訴駁回（訴願人為參加人）、最高行政法院102年12月12日102年度判字第 765號判決就撤銷訴訟部分（即請求撤銷內政部訴願決定及本府100年6月22日函）廢棄，發回原審法院，至於課予義務訴訟部分（即請求修正系爭權利變換案並作成特定內容之權利價值變換處分）上訴駁回確定在案；嗣原告○○○等 5人追加不服本府99年11月24日核定函等，經臺北高等行政法院104年12月29日103年度訴更一字第 6號判決內政部訴願決定及本府99年11月24日、100年6月22日等函均撤銷；本府及訴願人不服，提起上訴，經最高行政法院106年4月20日106年度判字第203號判決廢棄發回，刻正由臺北高等行政法院審理中（案號： 106年度訴更二字第36號），並有司法院法學資料檢索系統網站查詢最高行政法院106年度判字第203號判決歷審裁判列印畫面影本在卷可憑。再依上開最高行政法院106年度判字第203號判決理由記載：「……九、本院查：（一）……土地所有權人對於權利變換計畫之核定，非僅對於權利價值為爭執，同時亦對於非屬權利價值事項之核定不服，請求救濟時，倘審理之結果權利變換計畫關於權利價值事項部分有違法情事，而此部分之改變，依權利變換計畫所定更新後分配方式，如足以影響請求救濟之土地所有權人更新後得分配土地及建築物之位次及面積時，權利變換計畫核定之處分，亦將因之違法。……」是以，本府核定系爭權利變換案之99年11月24日核定函及100年6月22日核復函，既經○○○等 5人向行政法院提起撤銷訴訟且迄今尚未判決確定，而核定處分所核定之權利變換計畫涉及影響請求救濟之土地所有權人更新後得分配土地及建築物之位次及面積；則原處分機關依○○○等5人就本件系爭權利變換案中系爭6戶之建物所有權第一次登記申請案所提應待行政法院對核定處分訴訟判決確定後辦理之異議內容，審認本件申請案有土地登記規則第57條第1項第3款所定登記之權利人、義務人、關係人間就申請登記之法律關係有爭執之情形，而以原處分駁回該申請案，應無違誤，原處分亦無訴願人所訴違反比例原則之情事。

（三）至訴願人主張原處分機關就○○○等 5人之異議，未依土地法第59條規定進行調處一節。按直轄市或縣（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；土地權利關係人，在土地法第55條所為公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出；因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；揆諸土地法第55條第1項、第58條第1項及第59條等規定自明。經查，本件原處分機關受理本府囑託之建物所有權第一次登記案，因尚有待補正事項，前以 107年11月15日松山補字002089號補正通知書通知訴願人限期補正，並無土地法第55條第 1項所定囑託登記案件經審查無誤應公告之情形，則本件○○○

等 5 人所提異議非屬土地法第 59 條規定於公告期間內提出異議之情形，尚無該條應予調處規定之適用。又查訴願人主張○○○等 5 人就系爭 6 戶之建物所有權第一次登記前於 100 年提出異議，課予義務訴訟部分已駁回，其等關於建物所有權第一次登記有異議之行政訴訟，業已裁判確定等語；惟查○○○等 5 人就系爭權利變換案所提行政訴訟，關於課予義務訴訟部分（即請求修正系爭權利變換案並作成特定內容之權利價值變換處分，包含現金找補）雖經駁回確定在案，然撤銷訴訟部分（即請求撤銷內政部訴願決定及本府 99 年 11 月 24 日、100 年 6 月 22 日等函）尚未判決確定，而系爭權利變換案核定處分之爭執，涉及系爭 6 戶之產權爭執，核與土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所定駁回事由，並無不合；至訴願補充理由書所附判決確定證明書，係○○○等 5 人就本府第 1 次權利變換案之核復處分所提行政訴訟，與其等 5 人就系爭權利變換案（第 3 次）所提前開行政訴訟，二者訴訟標的不同，故訴願人此部分主張應屬誤解。訴願各項主張，均不足採。從而，原處分機關審認系爭 6 戶之建物所有權第一次登記申請案，既經○○○等 5 人提出異議而生權利爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回申請，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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 7 月 17 日

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）