

臺東縣政府訴願決定書

案號：108003 號

訴願人：蔡○○

地址：臺東縣○○市○○路○○○號

訴願人因請求補發建物所有權狀事件，不服臺東縣○○地政事務所○年○月○日○○字第○○○號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國○年○月○日向臺東縣○○地政事務所(下稱原處分機關)申請核發臺東市○○段○建號(下稱系爭建號)建物所有權狀，原處分機關於民國○年○月○日以○○字第○○○號函復系爭建號係法院實施查封之建物，嗣後法院囑託原處分機關塗銷查封登記，原處分機關併同刪除該未登記之建物之標示部及建號，該建號無法發給建物所有權狀，訴願人不服，於民國○年○月○日向本府提起訴願，訴願請求補發建物所有權狀編號：○及影印存在臺東縣政府建管課內建築使用執照之建築平面圖，並稱所有部分土地及建物於民國○年被法拍後經核對尚有該建物之(四樓及地下室)部分建物並未在拍賣範圍內，申請尚未被拍賣之建物所有權登記，向原處分機關申請補發建物四樓及地下室所有權登記證，經原處分機關以該建物○已分別登記在其他建號為由拒絕申請，訴願人認跟事實不符，復於民國○年○月○

日赴原處分機關協調，仍遭駁回，爰為本件訴願申請，本府以民國○年○月○日函請原處分機關答辯，原處分機關於民國○年○月○日以○○字第○○○號函檢具答辯書相關卷證，訴願人於民國○年○月○日提起訴願補充理由書並請求陳述意見，本府於民國○年○月○日以○○字○○○號函請原處分機關補充答辯，原處分機關於民國○年○月○日以○○字第○○○號函檢具訴願補充理由答辯書相關卷證，訴願人於民國○年○月○日再提訴願補充理由，本府於民國○年○月○日以○○字第○○○號函再請原處分機關補充答辯，原處分機關於民國○年○月○日以○○字第○○○號函檢陳訴願補充理由答辯書相關卷證，訴願人於民國○年○月○日再提訴願書補充說明。茲摘敘訴辯雙方意旨如下：

一、 訴願意旨略謂：

- (一) 未被法拍建物於民國○年○月○日取得使用執照，原處分機關於民國○年○月○日收件、民國○年○月○日登記完成，登記建號○。並主張建號○號面積，被誤植為○建號，亦主張系爭建物於民國○年第一次建造，分別於民國○年、○年、○年、○年共計5次建設，依民國○年、○年、○年建築申請建照圖，可以核對。(民國○年○月○日訴願理由)
- (二) 民國○年○月○日增建部分係○樓整層完成，○○地政事務所

手抄本登記是：○樓/○.○平方公尺、○樓/○.○平方公尺、  
○樓騎樓/○.○平方公尺、○樓騎樓/○.○平方公尺，跟事實  
完全不符；4樓建物於土地登記手抄本上載明民國○年○月○  
日建物已辦第一次登記(增建)，而民國○年○月○日原處分機  
關函覆○○地院卻說：因民國○年○月○日電腦化建檔時誤登  
載為○/○樓，跟事實不符；原處分機關民國○年○月○日，  
覆所有權說明：三/○○段○建號為辦理未登記建物查封所暫  
時編列建號，上該建物未辦理建物所有權第一次登記，再次跟  
之前說法不同；原處分機關民國○年○月○日回覆所有權人說  
明：○○段○建號係法院實施查封之建物，而建物登記手抄本  
已經載明，建物所有權第一次登記，民國○年○月○日收件登  
記完成，為民國○年○月○日所增建，○樓全部面積，如今又  
說○係為查封之臨時建號，民國○年並沒有被查封，何來需要  
編列臨時建號？如果民國○年○月○日增建○樓(整層建物)  
確認有其面積坪數，為何於民國○年時所登載的坪數面積是○.  
○平方公尺、騎樓○.○平方公尺？如因查封所臨時編列建號，  
經塗銷應該回復原狀，為何不實登載於所謂○建號、○建號內？  
該建物於民國○年○月○日拍賣完成，拍賣○樓編列登載於○  
建號、面積僅：○.○平方公尺，剩餘部份及地下室面積○平

方公尺理應還回原所有權人。(民國○年○月○日訴願補充理由)

(三)○○地政事務所土地登記地號：○，民國○年○月○日分別由登載人員：楊○○負責第二次登載校對，內容(地上建築改良物：○、○、○)，登記原因：重測合併。○○地政事務所土地登記地號：○，民國○年○月○日分別由登載人員：黃○○負責第二次登載校對，內容(地上建築改良物：○、○、○)，登記原因：重測合併。兩個不同登載校對人員，登載內容相同，地上建築改良物都有載明：○、○、○，由此可見○建號，於民國○年○月○日就已經存在，民國○年查封後，民國○年○月○日地院已經依法院囑託塗銷查封登記，為何將民國○年○月○日就已經登載之建號○塗銷？民國○年○月○日登記完成之建號：○，於民國○年○月○日經法院囑託查封登記之建號，並無執行拍賣，何來需要增訂臨時建號？法拍公告規範，如未經保存登記之建物，均依臨編號序，原已經辦理保存登記之建號跟未辦保存登記之建號，數字必須跟已辦理保存登記之建物不同以茲區分，慣性會多增加數字(例如：訴願人於民國○年○月○日被拍賣公告上，除了原建號○、○、○、○外，未辦保存登記之編列為：○)，可證原處分機關說法企圖掩埋事實真象，

民國○年○月○日訴願人沒有被法院囑託查封，何來辦理查封登記？企圖將民國○年○月○日登記在案之建號：○，企圖改變為民國○年○月○日查封之(臨時登載建號)，訴願人民國○年○月○日○時○分調閱現在建物實際登記內容，民國○年○地院民事執行通知附表拍賣公告○樓面積內容登載為○平方公尺，現在登記○樓面積為○平方公尺(民國○年○月○日列印建物登記第二類謄本○段○建號，合併自○、○、○建號)，始發現二者登記面積完全不符；並主張建號○、○分別建設○、○樓，建號：○、○為建設○樓部分，建號○為建設○樓，訴願人主張區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬民國 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第 82 條規定辦理建物所有權第一次登記，提起登記地下室權狀之權利，其防空地下室(防空設備)領取有民國○年○月○日○○字第○號，建築面積為○平方公尺。(民國○年○月○日訴願補充理由)

(四) 建築使用執照民國○年○月○日○○字第○號，建築面積○樓○平方公尺，民國○年○月○日拍賣公告面積○平方公尺，請

求補發登記建物權狀，其餘訴願補充理由於民國 108 年 4 月 1 日補充理由同。(民國 108 年 5 月 24 日訴願補充理由)

二、 答辯意旨略謂：

- (一) 原處分機關民國○年○月○日○○字第○○○號函，僅向訴願人說明其所詢建號係法院行使權利囑託辦理之未登記建號，且地政機關辦理未登記建物查封登記，應依法院囑託辦理測量查封登記執行，與一般建物所有權第一次測量登記有別，已塗銷查封登記則刪除該建號無從發給所有權狀。地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 47 條規定訂定之。」，第 279 條第 1 項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，……」，第 280 條規定：「申請建物第一次測量時，……，一併申請建物所有權第一次登記。」土地登記規則第 78 條規定：「申請建物所有權第一次登記，……四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」，訴願人並非起造人，亦未曾檢附必要文件循法定程序向原處分機關申請建物測量或登記，即為程序不備，並非循訴願程序予以救濟。(民國○年○月○日原處分機關答辯)
- (二) 按民國 69 年 1 月 23 日修訂之土地登記規則(以下稱登記規則)第 126 條規定：「法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登

記建物辦理查封、假扣押、假處分、破產登記時，應於囑託書內另記明『登記之確定標示以本院人員指定勘測結果為準』字樣。……」。登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於『所有權部』簿辦理查封、假扣押、假處分、或破產登記。……」。及同登記規則第 133 條：「查封、假扣押、假處分或破產登記，或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關之囑託，始得辦理塗銷登記。」臺灣○○地方法院民國○年○月○日囑託原處分機關辦理查封登記，惟原處分機關誤認上開已於民國○年○月○日辦竣保存登記之○建號建物為未辦理保存登記之建物，爰按上開登記規則規定依法院之囑託辦理查封登記，就該建物另編○建號並建立其建築改良物登記簿，其後於系爭建號所在土地之土地登記簿「地上建築改良物」列註記○文字。嗣後因同法院民國○年○月○日囑託撤銷查封，是原處分機關於民國○年○月○日於上開○建號建築改良物登記簿註記塗銷查封登記，惟係爭土地之土地登記簿上○等文字卻造成訴願人日後調閱系爭土地之土地登記簿時，誤以為系爭土地尚有○建號之建物存在。實則，建物是否存在應以建築改良物登記簿為準，且該○暫編建號之建築改良物登記簿已於民國○年○月○日註記塗銷查封登記，系爭建號已不復存在。

另比對○建號(表一)及○暫編建號(表二)之建築改良物登記，其各樓層面積、地號等資料皆為相同，可知二者應為同一建物，再則從(表一)已辦理登記建物面積表亦可知，三樓、四樓各層面積已分別達○.○及○.○平方公尺；倘另有一○建號面積○.○平方公尺(三層○+○=○、四層○+○=○)，則加計已辦理登記建物面積則第三層面積○平方公尺(○+○)及第四層面積○平方公尺(○+○)，各層建物面積已超過系爭土地之面積(系爭土地總面積○平方公尺)，顯非合理，足證系爭土地上無另有○建號之可能，再觀○及○二個建號合計第四層面積為○平方公尺約略等同於上開○號使用執照第○層面積○平方公尺，亦可確信該因增建第四層而領有之上開○號使用面積，已分別納入○建號及○建號之中。訴願人不察誤以為該○號執照面積大於○建號或○建號、誤認仍有部分使用執照面積未辦理保存登記、甚或誤以為該○暫編建號得發給權狀，實是對上開○號使用執照已分別申請並登記為○、○二個建號完成保存登記之事實不瞭解之故。(民國○年○月○日原處分機關答辯)

表一：○○段○、○、○、○等 4 個建號為登記建物，各樓層別面積分別如下：

	○建號	○建號	○建號	○建號	各樓層合
--	-----	-----	-----	-----	------



	建物 面積	騎樓 面積	建物 面積	騎樓 面積	建物 面積	騎樓 面積	建物 面積	騎樓 面積	計面積
一層	○	○					○	○	○
二層	○						○		○
三層	○		○	○	○	○	○		○
四層			○	○	○	○			○

表二：○○段○暫編建號建物面積表

面積	○建號		各層合計面積
	建物	騎樓	
一層			
二層			
三層	○	○	○
四層	○	○	○

(三) 依據土地登記規則第 78 條之規定：「申請建物第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量....」。同規則第 79 條第 1 項規定「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或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件.... 四、申請人非起造人時，應檢附移轉契約書或其他證明文件....」。又依民國 70 年 6 月內政部頒土地登記審查手冊第六章第六節第二目就未登記建物辦理查封登記五、審查注意事項(八)第 2 點：建物勘測完畢後，測量人員應將建物複丈成果移登記股，編列建號辦理登記，所編建號應記明於該建物基地號之土地登記簿標示部中「地上建物建號」欄，同時編造建物登記簿標示部，並於「所有權部」辦理查封登記，以上工作應於勘測完畢後六日內完成，

(八)第 6 點、未登記建物經辦理查封登記後，其標示部僅為查封登記之用，如查封塗銷後，再申請建物第一次登記，仍由其所有權人依一般規定辦理，地政機關仍按一般規定依法審核辦理建物所有權第一次登記。再依內政部民國 79 年 11 月 22 日臺七九內地字第八四八八八六號函：未登記建物查封後，因查封原因消滅經法院囑託塗銷查封登記時，除法院囑加註拍定人者外，得一併將該建物標示部及土地登記簿標示部「地上建築改良物欄」登載之該建號塗銷。○○段○建號係依據○○院○○字第○號函囑託本所辦理建物勘測並辦理查封登記；○○院○○字第○號函囑託塗銷查封登記。惟原處分機關誤認已辦竣保存登記之○建號建物為未辦理保存登記之建物，爰依土地登記規則規定依法院之囑託辦理未登記建物查封登記，就該建物另暫編○建號，嗣後再經法院囑託塗銷查封時，皆依登記規則及前述土地登記審查手冊內注意事項辦理登記。於此查封登記前，本棟建物已登記建物包含○、○、○、○建號，各建號歷次登記次序詳細記載樓層及面積，皆有建物平面圖及建築改良物登記簿可稽。經比對未登記建物查封登記○建號之建物測量結果所載各樓層項目面積及建物平面圖皆與民國○年○月○日登記之○建號成果相同（民國○年○月○日原處分機關答

辯)。

(四)綜上論結，本案訴願為無理由，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定檢附原卷乙宗，敬請察核予以駁回。又本件訴願補充答辯副本已逕送訴願人。

#### 理 由

- 一、行政機關就個別事件對外所為公法上之單方行為，除依訴願法第 3 條第 1 項及行政程序法第 92 條第 1 項之規定，行政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，係屬典型之行政處分外，因有無法效性，尚有所謂「觀念通知」、「重複處分」與「第二次裁決」等型態。而行政處分與觀念通知的判別，應本於客觀主義的精神予以分辨，不拘泥於公文書所使用之文字，而應探求行政機關的真意，從實質上認定(臺灣新北地方法院 103 年度簡字第 77 號行政判決意旨參照)，原處分機關民國○年○月○日○○字第○○○號函說明二，已載明該建號無從發給建物所有權狀，實已有拒絕訴願人申請核發○○段○建號建物所有權狀之申請，顯具對外發生法律效果之行政處分，本府爰就實體部分進行審理，合先敘明。
- 二、按現行民法第 758 條第 1 項及第 759 條分別明定：「不動產物權，

依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」、「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」是我國民法對於不動產物權，係採登記要件主義，關於不動產物權之登記，依民法物權編施行法第3條第1項規定：「民法物權編所規定之登記，另以法律定之。」，然而我國關於民法物權編所定之不動產物權登記事宜，並未制定不動產登記專法予以規範，係以土地法中之地籍編為主要準據，民國19年6月制定公布之土地法第32條及第33條分別明定：「土地登記，謂土地及其定著物之登記。」，民國35年4月，土地法全面修正，除將土地登記之定義修正為：「謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」並於總則編中明定「附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。」，民國35年土地法對於土地建築改良物之登記係採合簿記載方式辦理，民國37年6月台灣省政府訂頒「台灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點」，規範建築改良物之登記事宜，依該要點規定，建築改良物登記仍為土地登記之一部，其權利部分相關事項記載登入土地登記總簿內，但建物標示則登入「建物標示部」，另冊裝訂。準此，關於建築改良物之登記，形式上已另行單獨建

立建物標示部之簿冊，迄民國 64 年 7 月土地法修正，原第 37 條：「土地登記，謂土地及其建築改良物之所有權與他項權利之登記。」之定義規定，因基於「土地與建築改良物為兩個獨立之權利客體，應分別設置土地登記簿及建築改良物登記簿，分別辦理登記，故將『其』刪除。」之理由，而修正規定為：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他權利之登記。」，從此之後，於法律上，我國建築改良物(不動產物權)之登記，與土地(不動產物權)之登記始正式分離，而成為各自獨立之登記；另登記實務上，亦配合分別設置土地登記簿及建築改良物登記簿，以登載土地及建築改良物物權相關事項，故我國建築改良物物權之登記，與土地物權之登記，係各自獨立，予以分設登記簿登記。另建物所有權第一次登記之程序，除依土地登記規則第四章「總登記」第二節「建物所有權第一次登記」規定者外，並準用土地總登記之程序，準此，關於建物所有權第一次登記，登記機關於受理登記之申請後，經審查無誤，並應為公告，而為登記及發給書狀並造冊(司法院行政訴訟專題委託研究案：適用法律保留原則之重要登記事項範圍之研究—以建物所有權第一次登記為中心，頁 8-12)，則建築改良物是否存在，建築改良物之權利人、標示及權利範圍均應以建築改良物登記

簿為準。

三、申請建物所有權第一次登記前，依據土地登記規則第 78 條之規定：「申請建物第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量....」，依地籍測量實施規則第 281 條規定，登記機關辦理建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖，並於測量完竣後，應發給建物測量成果圖，土地登記規則第 79 條第 1 項規定「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或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件....四、申請人非起造人時，應檢附移轉契約書或其他證明文件....」。民國 69 年 1 月 23 日修訂之土地登記規則第 126 條規定：「法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封假扣押、假處分、破產登記時，應於囑託書內另記明『登記之確定標示以本院人員指定勘測結果為準』字樣。...。登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於『所有權部』簿辦理查封、假扣押、假處分、或破產登記。...。」。同規則第 133 條明文：「查封、假扣押、假處分或破產登記，或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關之囑託，始得辦理塗銷登記」。

四、民國 70 年 6 月內政部頒土地登記審查手冊第六章第六節第二目

就未登記建物辦理查封登記五、審查注意事項(八)第2點：建物勘測完畢後，測量人員應將建物複丈成果移登記股，編列建號辦理登記，所編建號應記明於該建物基地號之土地登記簿標示部中「地上建物建號」欄，同時編造建物登記簿標示部，並於「所有權部」辦理查封登記，以上工作應於勘測完畢後六日內完成，(八)第6點、未登記建物經辦理查封登記後，其標示部僅為查封登記之用，如查封塗銷後，再申請建物第一次登記，仍由其所有權人依一般規定辦理，地政機關仍按一般規定依法審核辦理建物所有權第一次登記。

五、內政部民國79年11月22日臺七九內地字第八四八八八六號函：未登記建物查封後，因查封原因消滅經法院囑託塗銷查封登記時，除法院囑加註拍定人者外，得一併將該建物標示部及土地登記簿標示部「地上建築改良物欄」登載之該建號塗銷。

六、經查，○○段○建號係依據○○院○○字第○號函囑託原處分機關辦理建物勘測並辦理查封登記；○院○○字第○號函囑託塗銷查封登記。於此查封登記前，本棟建物已登記建物包含○、○、○、○建號，各建號歷次登記次序詳細記載樓層及面積，皆有建物平面圖及建築改良物登記簿可稽，訴願人爭執○段○建號於民國○年○月○日即已登載於○段○、○地號土地登記

簿標示部地上建築改良物欄位，與○、○建號同欄登載，因此認為○建號為已辦畢建物所有權第一次登記之建物，然依○○省○○縣○○段建築改良物登記簿建號○記載，其收件日期為民國○年○月○日，登記原因發生日期為民國○年○月○日登記原因法院查封可稽，○建號應屬民國○年○月○日法院囑託原處分機關查封登記之暫編建號，又於民國○年○月○日依未登記建築改良物辦理查封登記聯繫辦法第2條規定，由執行法院會同地政機關測量人員勘測其現狀，地政機關依勘測現況繪製建物平面圖並核算面積，其勘測結果○建號建築平面圖與○建號建築平面圖完全相同，建築改良物登記簿所載各樓層及面積亦完全一致，應可認定原處分機關於民國○年間經法院囑託查封登記時，誤認已於民國○年○月○日辦竣保存登記之○建號建物為未辦理保存登記之建物，爰按登記規則規定依法院之囑託辦理查封登記，就該建物另編○建號並建立其建築改良物登記簿之事證明確。至於○、○地號土地之土地登記簿「地上建築改良物」列註記○文字，與○、○建號同欄登載，使訴願人誤以○建號為已辦畢建物所有權第一次登記之建物，係因民國70年6月內政部頒土地登記審查手冊第六章第六節第二目就未登記建物辦理查封登記五、審查注意事項(八)第2點：建物



勘測完畢後，測量人員應將建物複丈成果移登記股，編列建號辦理登記，所編建號應記明於該建物基地號之土地登記簿標示部中「地上建物建號」欄所致，實則建築改良物是否存在，建築改良物之權利人、標示及權利範圍均應以建築改良物登記簿為準，已如前述。

七、 訴願人於訴願書請求影印存在臺東縣政府建管課內建築使用執照之建築平面圖，及訴願補充理由請求原處分機關提供拍定人之民國○年○月○日提供登記之產權移轉證明書內容，並請求登記地下室建物登記，並非訴願人於民國○年○月○日向原處分機關申請並經原處分機關民國○年○月○日○○字第○○○號函駁回事項，非屬本次訴願範圍。

八、 訴願人依訴願法第 63 條第 3 項請求於訴願程序中賦予陳述意見之機會，又依同法第 65 條申請言詞辯論之權利，然行政處分所根據之事實，如客觀上明白足以確認者，依行政程序法第 103 條第 5 款規定，得不給予陳述意見之機會。又依訴願法第 63 條第 1 項、第 2 項、第 65 條規定可知，訴願機關是否通知訴願人到場陳述意見或進行言詞辯論係其職權，並非一經請求即應給予到場陳述意見之機會(臺灣高雄地方法院 104 年度簡字第 28 號行政判決意旨參照)。本件原處分所根據之事實，建築改

良物登記簿已記載明確，客觀上已明白足以確認，則訴願機關未給予訴願人到場陳述意見、言詞辯論，於法亦無不合。

九、又本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法，均核與本件訴願結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件訴願無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳明仁

委員 盧俊惠

委員 江清華

委員 許仁豪

委員 林長振

委員 李容嘉

中 華 民 國 1 0 8 年 8 月 7 日

訴願人如不服本決定得於收受本決定書次日起 2 個月內向高雄高等行政法院提起行政訴訟。

高雄高等行政法院地址：高雄市楠梓區興楠路 180 號；電話：

07-3573700