臺中高等行政法院判決

111年度訴字第274號
112年5月10日辯論終結

原　　告　劉美櫻

訴訟代理人　洪桂如　律師
被　　告　苗栗縣苗栗地政事務所

代　表　人　鄭月雲
訴訟代理人　徐瑋翎
　　賴詠宣
參　加　人　黃祺惠

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服苗栗縣政府中華民國111年9月2日111年苗府訴字第98號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告之代表人於原告起訴後，由賴偉君變更為鄭月雲，並經變更後之代表人具狀聲明承受訴訟，有該聲明承受訴訟狀附卷可稽，核無不合。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

緣坐落於○○縣苗栗市勝利段1540地號、1540-2至11地號、1540-14地號之2887臨時建號建物（門牌：勝利里4鄰國際二巷6號，下稱系爭建物）經臺灣苗栗地方法院（下稱苗栗地院）公開拍賣，由參加人黃祺惠於民國109年3月17日得標買受，參加人收受不動產權利移轉證書後，於110年5月26日向

被告○○縣苗栗地政事務所申請就系爭建物辦理所有權第一次登記。經被告審查系爭建物完竣後，於111年4月15日至111年5月2日辦理公告，嗣原告劉美櫻與訴外人廖鳳琪等4人，於參加人申請系爭建物所有權第一次登記案件之公告期間內提出異議，經被告認定該異議與建物權屬無涉，系爭建物所有權之認定並無爭議為由，以111年5月4日苗地一字第1110002468號函駁回異議，並以111年5月5日111苗地資字第001378號（下合稱原處分）准予辦理系爭建物所有權第一次登記，登記為○○市○○段0000○號。原告不服原處分，提起訴願，經○○縣政府111年9月2日111年苗府訴字第98號訴願決定（下稱訴願決定）駁回。原告仍不服，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠訴願決定及原處分有下列違法之處，應予撤銷：

1.雖訴願決定理由認依強制執行法第98條第1項規定及「建物所有權第一次登記法令補充規定」（下稱補充規定）第13點規定，已無裁量空間，僅得以權利移轉證書辦理系爭建物所有權第一次登記，或原處分理由認其依補充規定第13點第2款規定，參加人無需檢附土地所有權人同意使用證明，而認均無牴觸土地法及土地登記規則，惟參加人就系爭建物並無申請建物所有權第一次登記之公法上請求權，訴願決定及原處分仍准為公告及登記，自屬違法：

⑴系爭建物之拍賣公告上已載明：「本件暫編2887建號建物為未辦理保存登記建物，拍定人於拍定後不得持權利移轉證書辦理保存登記」。參加人因同意該拍賣公告內容始應買，故參加人自應且明知其受該拍賣公告內容拘束，其不得持權利移轉證書辦理建物所有權第一次登記。又所謂「不得持權利移轉證書辦理保存登記」，自表示參加人已拋棄持權利移轉證書辦理建物所有權第一次登記之權利，或其不得行使該權利，實無疑義。

⑵「物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅」，民法第764條第1項定有明文，故縱認參加人本得依強制執行法第98條規定取得系爭建物之物權(假設)，惟該物權業因參加人拋棄而消滅(即無訴願決定及原處分所認之不動產物權存在)，其已無公法上之請求權；縱認未消滅(假設)，參加人仍不得持權利移轉證書行使權利(即申辦本件)，因司法實務向認拍賣為私法契約，參加人自應受該私法契約拘束，故參加人於實體法上已無請求被告作成建物所有權第一次登記之公法上請求權存在，地政機關應不許其登記，此有臺灣高等法院101年度重上字第224號民事確定判決(理由)可佐：【……系爭房屋乃未辦理保存登記之建物，且為地政機關所不許登記，此由執行法院之拍賣公告關於使用情形之記載為：「本件拍賣標的物係未辦保存登記建物，拍定後，拍定人不得持權利移轉證書辦理保存登記……」可證】，是被告依法應駁回參加人本件申請，始合法制。又臺灣高等法院101年度重上字第224號民事事件所爭執之建物係建築於實施建築管理之前，故上開確定判決已認定實施建築管理前之未辦理保存登記之建物，應受拍賣公告拘束而不許登記，應無疑義。參加人既明知其不得持權利移轉證書申請仍為之，誠非善意，違反誠信原則及有害公共利益，屬權利濫用行為，無權利保護必要，不應准許。惟原處分及訴願決定不查，反逕准為公告及登記，所為處分均違法及不當，應予撤銷。

2.系爭建物縱取得舊有合法建物證明，仍非代表有基地使用權，亦非代表可逕為本件申請而免提出基地使用證明：

⑴查系爭建物申請合法建物證明時，○○縣政府並未審查建物有無基地使用權，僅以戶政之門牌證明書有記載於35年初編，即逕認系爭建物符合內政部相關函釋得為舊有合法建物云云，有○○縣政府函文可稽。另參○○縣市認定實施建築管理前之建物是否為合法建物時，○○市建築管理自治條例第35條第1項第3款明定，應檢具土地所有權相關

證件如土地登記簿謄本、土地使用同意書等，另○○縣亦有相同規定，則依上開規定取得合法建物證明時，自能認定有基地使用權。然系爭建物雖取得合法建物證明，○○縣政府卻未曾審查有無基地使用權，故系爭建物自不因取得舊有合法建物證明，即能逕認有基地使用權。況長久以來，設有戶政門牌但無權占用基地之未辦保存登記建物，比比皆是，自不應以取得合法建物證明即可恣意推定系爭建物有使用基地之權，否則必造成取得舊有合法建物證明後，反倒果為因主張系爭建物有基地使用權之誤謬。

⑵另查，土地登記規則第79條第5項已明定，實施建築管理前建造之建物(即該條第3項規定之建物)與基地非屬同一人所有者，應附使用基地之證明文件。故系爭建物縱被認定為舊有合法建物(原告否認)，仍屬實施建築管理前之建物，其原始權利人若為本件申請，依法仍應檢附基地使用證明文件，此節被告業於112年2月16日鈞院庭訊時敘明。足見系爭建物不因取得舊有合法建物證明，即得免除提出基地使用證明之義務，應無疑義。

㈡補充規定第13點第2款及第25點規定，牴觸法律，增加法律所無之限制，侵害原告受憲法保障之基本權，與憲法第23條法律保留原則有違，應為無效：

1.補充規定第13點第2款部分：

⑴土地登記規則第79條為法律之強行規定：

按「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，……」、「實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出……」、「第3項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件」，土地登記規則第79條第1項、第3項及第5項定有明文。又該規則第79條規定對於實施建築管理前建造之建物，並未明文排除「法院拍賣移轉取得建物者」毋庸檢附使用基地證明文件，該條立法文義已明揭。是上開規定明定就實施建築管理前建造之建

物與基地非屬同一人所有者，應附使用基地之證明文件，屬強行規定。而土地登記規則係土地法第37條第2項授權訂定之法規命令，法規命令具有與法律相同之效力及作用，故土地登記規則第79條乃為具有法律效力之強行規定，行政機關應恪遵該條規定，且其發布之行政規則更不得與之牴觸。

⑵又系爭建物之前前手即劉建立，縱為出資建築系爭建物之所有權人，仍應提出使用基地證明文件始得為本件申請，且縱為舊有合法房屋亦同，此節被告業於庭訊已述明。足見縱有系爭建物「所有權」(原始取得或依法取得)且為舊有合法房屋，仍應遵循土地登記規則第79條第5項規定提出基地使用證明文件始得為本件申請。基此，被告雖認參加人依強制執行法第98條規定及最高法院56年度台上字第1898號判決取得系爭建物「所有權」，惟參加人仍只取得未辦理保存登記建物之所有權，其地位至多與原始出資建築之所有權人地位相同，如此依法律強行規定自應提出基地使用證明文件始得申請。被告本應命參加人補正系爭建物使用基地之證明文件，若無法補正，被告依同規則第57條第1項第4款應駁回其申請，始合於法律強行規定及依法行政原則。

⑶詎料，內政部逕依其函示擅自發布補充規定(解釋性行政規則)第13點第2款規定：「申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件：……㈡因法院拍賣移轉取得建物者。……」，直接免除系爭建物本應提出土地使用證明之義務，明顯牴觸土地登記規則第79條第5項之強行規定。又原告為系爭建物坐落基地之所有權人，本受該項規定之保障，惟因原處分適用補充規定第13點第2款(及相關函示)結果，因而免除參加人提出土地使用證明之義務，直接剝奪或限制原告對系爭建物之「基地使用同意權」，參酌釋字第776號

解釋文意旨:「……內政部80年3月22日台（80）內營字第907380號函釋示：「主旨：有關建築法第30條規定應備具之土地權利證明文件－土地使用權同意書得否有使用期限之標示案……說明：……二、……一般申請建築案件，基於建築物使用期限不確定，其土地使用同意書似不宜附有同意使用期限。」實務上擴及於「變更使用執照」之申請部分，二者合併適用結果，使鄰地所有人無從出具附有期限之土地使用權同意書，致其土地受無期限之套繪管制，且無從於土地使用關係消滅時申請廢止原核可之變更使用執照，並解除套繪管制，限制其財產權之行使，與上開憲法保障人民財產權意旨不符」，補充規定第13點第2款規定(及相關函示)，同樣限制原告財產權之行使，與憲法保障人民財產權意旨不符。

⑷補充規定第13點第2款規定(含相關函示)已牴觸土地登記規則第79條第5項同時兼顧保護建物及土地所有權人之立法意旨：

查土地登記規則第79條第5項規定，建物申請所有權第一次登記應提出基地使用證明文件，其立法目的顯在兼顧土地及建物所有權人權利。再觀諸補充規定第13點第2款及其他各款規定，除第2款外，其他各款確有(或曾有)明確的土地使用權才得免提出基地使用證明，已兼顧土地所有人權利，符合上開強行規定立法意旨。然唯獨第2款規定(因法院拍賣移轉取得)則枉顧基地所有人權利，且明顯對「法拍」取得未辦登記建物之保護，已大於已登記之土地所有權人，致生權利失衡之不公結果，第2款實與其他各款完全迥異(但並未說明此款得免提出之理由）且不當。又系爭建物無基地使用權，卻可依行政規則免提出基地使用證明且得逕准為第一次登記，非僅侵害基地所有權人財產權，也衍生第三人對法拍建物似得使用坐落基地之誤認(有害公共利益)，更增加建物拍定人日後訴訟勞費及建物被拆除之風險，同樣減損建物拍定人權利，可知補充規定

第13點第2款規定及相關函示之發布，對建物及土地所有權人都有害而無利，自牴觸土地登記規則欲兼顧保護建物及土地所有人之立法意旨。

⑸補充規定第13點第2款規定牴觸「繼受取得」法理，並違反憲法保障人民之平等權：

①查實務向來認定法院拍賣係私法行為，拍定者乃「繼受取得」，故拍定人絕無可能因拍定而取得逾越出資建築系爭建物所有權人權利範圍。既系爭建物之出資建築人(可能為劉建立)尚不得申請建物所有權第一次登記(因無法提出基地使用證明)，此節被告於庭訊已敘明，然繼受取得之參加人，竟得依性質屬行政規則之補充規定第13點第2款，直接免除提出之義務，致未辦保存登記建物之拍定人(繼受)，享有大於原始出資興建所有權人權利之重大誤謬(因前者免提基地使用證明)!明顯牴觸「繼受取得」法理，嚴重破壞司法體制。

②另查，一般原始取得未辦保存登記建物所有權人申請保存登記時，都應依土地登記規則第79條第5項規定檢附土地使用證明，然現繼受取得者中之拍定人，竟能依系爭行政規則可免附，使繼受取得未辦理保存登記建物者中之「少數人」(即拍定人)，可利用該款而不用遵守大多數人都應遵守之土地登記規則第79條第5項規定，該款明顯獨厚少數人，其適用結果已產生嚴重差別待遇，違反憲法保障人民平等權之意旨。

⑹補充法令第13點第2款規定助長脫法行為：

緣參加人以新臺幣17萬元拍定系爭建物後，原告對其訴請拆屋還地訴訟進行中調解時，參加人自稱系爭建物有劉建立早年設定之地上權，反於調解時向苗栗地院法官表示要求數百萬的和解金(當時系爭建物尚未取得建物第一次登記)，現被告准為登記後，可預期參加人請求金額勢必大漲，參加人野心昭然若揭。可知補充法令第13點第2款規定，已讓有心人士假借「法院拍賣移轉取得建物」(因原

始權利人不能申請或已放棄申請)，達到規避土地登記規則第79條第5項強行規定之效果，助長脫法行為歪風。

⑺綜上，補充法令第13點第2款規定(含相關函示)僅是行政規則，卻牴觸土地登記規則第79條第5項強行規定(含立法意旨)及繼受法理，亦直接剝奪侵害基地所有權人財產權並危害建物權利人日後之權利，更逾越土地登記規則第79條第5項規定但欠缺法律具體明確授權，違反法律保留原則及平等原則，應為無效。行政機關若真要免除提出基地使用證明文件之義務，應以法律或法律授權之法規命令為之，始符合憲法規定之法律保留原則。

2.補充規定第25點部分：

查補充規定第25點規定：「依土地法第59條規定，於建物所有權第一次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」。惟該第25點未發布前，基地所權人本得依土地法第59條或土地登記規則第57條第1項第3款規定，對未提出土地使用同意書者提出異議(日後更得訴願及行政訴訟)，惟該第25點逕限縮土地法第59條所定之權利關係人範圍，牴觸土地法第59條及土地登記規則第57條第1項第3款規定，致原告無法提出異議(原處分機關即逕以該第25點為由，以程序駁回原告之異議)，直接剝奪及限制原告之異議、訴願及訴訟權，增加法律所無之限制，惟該點並無法律之具體明確授權，違反法律保留原則，不符憲法第16條保障人民訴願及訴訟權之意旨。

3.綜上，補充規定僅是解釋性行政規則，竟牴觸法律規定，增加法律所無之限制，侵害憲法保障人民之基本權，與憲法第23條法律保留原則有違，應為無效甚明。

㈢系爭建物非實施建築管理前所建，不得取得舊有合法房屋證明，原處分及訴願決定所認違法且不當，應予撤銷：

1.原處分及訴願決定無非係以系爭建物業經○○縣政府認定其為建築管制前之建物，且面積係實測，即逕認定系爭建物為

實施建築管理前所建，再適用系爭補充法令第13點第2款免除參加人應提出土地使用同意書之義務云云。

2.惟查，○○縣政府核發之舊有合法房屋證明，明顯有下列違法及不當之處：

⑴○○縣政府核發舊有合法房屋證明之公文內，其說明四及五已載明所認定標的物為：「……門牌證明書，旨揭建物於35年10月1日初編」之「木石磚造(建物)」（即稅籍編號01086118000木石磚造建物），可知○○縣政府是針對35年間結構為木石磚造建物所發給。惟系爭建物之結構，經法院至現場勘驗後認定為「加強磚造、鐵架石棉瓦造」，二建物結構明顯迥異，顯非同一建物。實「木石磚造房屋」早已滅失，系爭建物實是實施建管後原地改建。又實施建築管理前所拍之航照圖，其上之建物非常模糊，雖有建物存在，但實為上開已滅失之「木石磚造房屋」，故航照圖上之模糊建物，不足證明實施建管後仍存在，亦不能證明就是系爭房屋。但○○縣政府竟仍據上開舊資料核發舊有合法房屋證明與系爭建物，實是張冠李戴，被告機關不查仍逕認二者為同一建物，均有違誤。

⑵另稅籍證明上之「木石磚造(建物)」，於24年及44年起課的建物面積，合計為93.5平方公尺，惟○○縣政府核發之舊有合法房屋面積竟高達155.36平方公尺，與該府函文說明四及五認定之「木石磚造」建物面積不符，足見合法建物所認定之面積有重大疑義。況土地登記規則第79條第4項規定:前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同○○市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。而本件稅籍證明上有載明木石磚造房屋之面積，若依上開規定應無再會勘測量面積之必要，但○○縣政府並未依上開規定辦理，反另以府商建字第1100156218號函之說明五指示：其建物坐落地號、位置

及合法面積以「地政事務所」現場測量為準云云，仍未依法由專案小組實地會勘後認定面積，可知○○縣政府並未依土地登記規則第79條第4項規定辦理，則○○縣政府在認定合法建物面積乙節，有違法之虞。

⑶又稅籍證明上之「木石磚造(建物)」面積合計為93.5平方公尺，但之前苗栗地院拍賣囑託被告測量系爭建物面積時，竟已高達172.2平方公尺，而○○縣政府核發之合法房屋證明也有155.36平方公尺，可見系爭建物已另改建、修建(房屋稅籍機關於64年普查時尚無)，且改修建之面積已逾原建物面積二分之一。如此依內政部營建署73年3月20日台內管字第218751號函釋，說明建築管理實施前建物如有依建築法第9條第4款規定修建之行為時，應依建築法第25條、28條規定申請主管機關審查許可請領建築執照，始得修建，若違法擅自修建即無法認定為合法建物。然○○縣政府不查，仍核發舊有合法房屋證明，顯已違法，原處分機關自不得採認。

⑷綜上，系爭建物並非實施建管前之建物，亦不得核發舊有合法房屋證明。被告本應依行政程序法第36條及第43條規定，應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意，且應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，而非未調查及置有利之事證於不顧，即逕○○縣府核發舊有合法房屋證明，認定系爭建物屬實施建築管制前建物，已混淆稅籍證明上之木石磚造房屋與系爭建物為同一，有未盡上開行政程序法規定之職權調查及判斷真偽義務，原處分及訴願決定均不適法，應予撤銷。

㈣末查，被告實未採認參加人有其自稱之地上權，若遵循土地登記規則第79條第5項要件進行審查，依法應駁回參加人所請，不會衍生本訴訟。又土地登記規則第79條第5項要件審查乃被告權責，執行法院不會干涉，故苗栗地院民事執行處之函覆，實無礙被告應依拍賣公告及土地登記規則第79條第

5項要件審查本件之義務。既此為被告依法應應之權責，而原告又早否認參加人有其主張之地上權存在，則參加人就其有地上權之陳述主張，既為本件申請所必要，自應回歸被告處理，併為敘明。然原告須特別說明者，劉建立對其地上權(建號476及925)設定於勝利段1584地號等事並無爭執，足證系爭建物並無劉建立設定之地上權等語。

㈤聲明：原處分及訴願決定均撤銷。

三、被告答辯及聲明：

㈠查參加人係因法院拍賣取得系爭建物及勝利段1540-2地號土地，並持有苗栗地院核發之不動產權利移轉證書，又按強制執行法第98條第1項規定，一經法院發給不動產權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力，是以被告認定系爭建物所有權並無爭議，參加人確係依法院拍賣取得系爭建物所有權，故依補充規定第25點規定及內政部85年6月17日台內地字第8575363號函（下稱85年6月17日函）駁回原告之異議，依法有據。又參加人係因法院拍賣取得系爭建物，依補充規定第13點免檢附基地所有權人同意使用基地之證明文件，被告依法有據，並無違誤。原告主張系爭建物之拍賣公告已載明部分，係指該○○市○○段0000○號係屬未保存登記之暫編建號，取得人自不得逕向登記機關主張就暫編之○○市○○段0000○號申請登記權屬，仍應依相關規定逕向登記機關申請建物所有權第一次登記之測量、審查、公告之程序。被告以110年7月15日苗地二字第1100004505號函詢苗栗地院釋疑，該院以110年7月22日苗院雅108司執讓字第5714號函復，系爭建物是否得為建物所有權第一次登記，請被告逕依建物第一次登記相關法令認定之，可證法院顯無原告主張於拍賣公告即強制規定拍定人不得持權利移轉證書辦理保存登記之意思。

㈡又原告依土地登記規則第57條第1項第3款規定主張其為「權利關係人」（即基地所有權人）提出異議。依補充規定第25點規定、內政部85年6月17日函、改制前行政法院74年度判

字第1209號判決理由之意旨，經被告審查後，認為原告所提異議聲明及所附證明文件均未涉及公告建物權屬之爭執，參加人申請建物第一次登記事項之權利確屬存在，系爭建物所有權權屬並未有不明確之情形，非屬土地登記規則第57條第1項第3款所規定之「爭執」，故參加人申請建物所有權第一次登記為有理由。另原告主張命令與憲法或法律牴觸者無效，主張補充規定第13點、第25點，因牴觸法律或違反憲法而無效，需經由大法官釋憲程序宣告，非屬被告所能審查之範圍，亦非被告職權範圍所及，是被告僅得依現行法令規定，依法行政，以維法制。

㈢參加人依土地登記規則第79條第3項提出不動產權利移轉證書等相關證明文件申請建物第一次登記，被告認建物之面積尚有爭議，故依同條第4項規定由專案小組現場勘查並經建築主管機關認定係屬「實施建築管制前」之合法建物且依實際測量計算面積及建物位置，非僅以原告主張之稅籍證明認定之。系爭建物係經建築主管機關現場實勘認定建材、範圍確為「實施建築管制前」之合法建物，非原告主張「實施建築管理後」改建。綜上，被告均依法行政，並無違誤等語。

㈣聲明：原告之訴駁回。

四、參加人陳述要旨及聲明：

㈠未辦保存登記建物是指尚未辦理，並非不能辦理保存登記。且苗栗地院發給參加人系爭建物不動產權利移轉證書，無非係證明此建物歸其所有，其依規定辦理建物所有權第一次登記並無違法或違憲。原告以法拍公告資料作為訴求理由之一並非正確，諸多法拍資料對於未辦理登記之建物幾乎都是如此寫法，原告所言非實。

㈡原告提及地上權存否之問題，此為系爭建物與坐落土地關係，參加人已提起訴訟，並在苗栗地院另案審理中，與本案申請建物第一次登記無關，且參加人亦非用地上權權利人名義申請系爭建物第一次登記。至於提及系爭建物法拍筆錄之建物面積與稅籍編號登記面積及第一次建物登記取得面積不

相同，此經被告函詢苗栗地院，並聯合多個單位進行勘測後，依法予以認定，並無原告所說有違法或違憲之情形。

㈢至於原告陳稱系爭建物與土地所有權人不同人，參加人未取得土地所有權人同意就申請，限制土地所有權人使用等，按補充規定第13點，法院拍賣移轉取得建物者本不須附基地所有權人同意使用之證明文件，且補充規定第25點及內政部解釋函亦說明可於登記公告期間內提出異議之權利關係人，係指對公告建物所有權有爭議之人，參加人皆按照地政機關規定之法規來申請，並無違法。且原告提及系爭建物登記之材質為木石磚造與法拍資料不符，原建物已滅失等，係誤認別棟建物，其言並非屬實，系爭建物之材質仍需由地政單位勘測後，據實認定。

㈣系爭建物是否為建管前建物是被告認定職責範圍，維祥段內麻小段477-1地號，為重測前之母地號，477-1地號重測後之母地號就是勝利段1584地號，勝利段1584地號土地僅17平方公尺，而系爭建物坐落之勝利段1540、1540-2、1540-3、……、1540-14地號等皆是由勝利段1540地號原物分割出來的，但109年2～3月之法拍資料並未加以記載系爭建物坐落勝利段1540地號土地，那時勝利段1540地號土地有307平方公尺，為多人持分狀態尚未分割，勝利段1540地號土地重測前地號為維祥段內麻小段477-13地號。

㈤勝利段476、925建號建物（即系爭建物）是重測後的建號，重測前為維祥段內麻小段332、1522建號，皆存在於重測前及重測後之母地號上，且從參加人提供之稅籍編號、住址整編前後變化、電力初始證明、稅籍登記紀錄表、戶籍謄本除戶證明等，皆足以顯示系爭建物即為勝利段476、925建號建物等語。

㈥聲明：原告之訴駁回。

五、爭點：

㈠系爭建物是否屬於實施建築管理前建築完成之建物？

㈡原告主張補充規定第13點第2款及第25點，抵觸土地登記規則第79條，違反憲法第23條法律保留原則，應為無效，是否可採？

㈢原告主張參加人就系爭建物並無「申請建物所有權第一次登記」之公法上請求權，是否可採？

㈣被告以原處分准予參加人辦理系爭建物所有權第一次登記，是否適法？

㈤原告是否因原處分致其權利或法律上之利益受有損害？原告訴請撤銷訴願決定及原處分，是否有理由？

六、本院的判斷：

㈠前提事實：

坐落於○○縣苗栗市勝利段1540地號、1540-2至11地號、1540-14地號之系爭建物經苗栗地院公開拍賣，由參加人於109年3月17日得標買受，參加人於收受不動產權利移轉證書後，於110年5月26日向被告申請就系爭建物辦理第一次登記。經被告審查系爭建物完竣後，於111年4月15日至111年5月2日辦理公告，原告與廖鳳琪等4人於公告期間內提出異議，經被告認定該異議與建物權屬無涉，系爭建物所有權之認定並無爭議為由，以原處分駁回異議並准予辦理系爭建物所有權第一次登記，原告不服原處分，提起訴願，經○○縣政府訴願決定駁回等情，有原處分、訴願決定書、不動產權利移轉證書等附卷可佐（訴願卷15-19頁、本院卷一27-38、123、124頁），此部分事實堪以認定。

㈡不動產登記的功能：

1.按民法第758條第1項規定：「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。」即不動產物權之取得或權利變更，於未經地政機關登記完成之前，則權利人之權利尚未取得，故我國不動產物權之取得、設定、喪失及變更，係以登記作為生效要件，此乃所謂不動產物權登記主義之立法例。不動產之所以採行登記制度，係考量不動產本身價值不斐，具備交易之重大性，加上買方於交

易上往往對不動產所掌握之資訊相對薄弱，無法從外觀輕易知悉賣方對交易之不動產是否具備合法權源，為減輕交易成本，降低交易不確定性及複雜性，避免內部成本外部化，並合理分配交易風險。

2.登記之對內效力：

當事人間就不動產登記之內部效力，係建立於以登記為基礎之信賴關係，當事人因信賴政府之登記為基礎，而為從事交易之行為，即便是登記有錯誤或因未能取得權利人之合意讓與，但因信賴之基礎而為交易，受善意受讓之保障。

3.登記之對外效力：

⑴公示力：公示原則要求物權變動過程中，必須將物權變動的事實藉由國家機關一定的公示方法向社會公開，從而使特定當事人之外的社會大眾能夠知悉物權變動的情況，登記即為擬制通知的公示方式，以避免第三人遭受損害，並實現對交易安全的保護。依公示方法所表現之物權縱不存在或內容有異，但對於信賴此項公示方法所表示之物權，而為物權交易之人，法律仍承認其具有與真實物權存在之相同法律效果，以為保護之原則。

⑵推定力：不動產經登記後，在登記簿上即呈現特定事實曾經發生，如果此一特定事實可以推定某一權利存在，則此不動產登記即具有權利推定的效力。民法第759條之1第1項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」即為此一意旨的明文規定，不動產物權登記之後，除非提出反證予以推翻，否則即有推定事實之效力。因此，不動產登記具有權利推定的證據功能。

⑶公信力：民法第759條之1第2項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」亦即，善意信賴不動產登記之第三人，基於有效法律行為所為之物權變動登記，不因原登記物權有不實之情形而受影響。

公信力在於保護交易安全，避免善意第三人遭受不測損害。

4.據上，我國不動產採行登記制度除保護交易當事人之外，兼具有保護社會大眾之公益性。

㈢內政部訂定補充規定之緣由：

1.按土地法第37條規定：「（第1項）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。（第2項）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。」內政部就土地登記之內容內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項，依土地法第37條之授權自得訂定相關之法規命令，基此，內政部遂於35年10月2日訂定土地登記規則。然因土地登記規則之規定並不夠完備，行政院及內政部針對建物所有權第一次登記陸續發布100多則解釋函令，後續內政部乃委請專家整理，並邀集法務部、省市政府地政處研商後，以內政部81年5月30日台內字第81811119號函訂定補充規定，以作為補充解釋、規範建物所有權第一次登記範圍。

2.行政院52年6月7日台52內3779號令記載：「……二、經交據內政部會商司法行政部議復略稱：『查民法第759條規定……強制執行法第98條規定……本案不動產既經法院拍賣移轉，並經發給不動產權利移轉證書，依照首開各法條規定，買受人自已合法取得其產權，如買受人檢具上開不動產權利移轉證書，依照土地登記規則第18條規定，單獨申請辦理建物總登記時，地政機關自應予以受理。復查本案建物登記與地上權之設定登記為截然兩事，從而自亦無徵詢基地所有權人同意之必要。』……」（本院卷二47頁）因此，當時登記實務上若不動產係經法院拍賣移轉，並經發給買受人不動產權利移轉證書，買受人即已合法取得其所有權，如買受人檢具不動產權利移轉證書，單獨申請辦理建物總登記時，地政機關自應予以受理，而建物登記與地上權設定登記為截然兩事，從而自無徵詢基地所有權人同意之必要。換言之，

建物登記係審酌申請登記人就該建物是否具有合法所有權存在，至於該建物與坐落之土地是否具有地上權或其他合法使用權源存在，僅係該建物是否無權占有該土地，而土地所有權人得向法院請求建物所有人拆屋還地之問題而已，與地政機關審酌申請建物登記之准否無涉。

3.內政部81年5月30日訂定補充規定第13點第2款規定：「申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件：……㈡因法院拍賣移轉取得建物者。」即是參酌上述行政院52年6月7日台52內3779號令內容予以條文化。對照行政院52年6月7日台52內3779號令與補充規定第13點第2款規定之內容，可知補充規定第13點第2款規定較行政院令增加了「實施建築管理前建築完成之建物」之要件。

㈣補充規定第13點第2款及第25點，並不牴觸土地法第59條第1項及土地登記規則第57條第1項第3款、第79條第3項、第5項規定，亦未違反憲法第23條法律保留原則；另補充規定第13點屬土地登記規則第79條第5項之特別規定，應優先適用：

1.土地法第59條第1項：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管○○市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。」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。」第79條規定：「……（第3項）實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計

畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。八、其他足資證明之文件。……（第5項）第3項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」補充規定第25點規定：「依土地法第59條規定，於建物所有權第一次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。」

2.建築改良物，無論合乎建築管理與否，固均為所有權之標的物，然而起造建築改良物，建築法令設有管理規定，其合乎建築管理規定者，基於確保人民之財產權及維護交易安全之必要，始有予以正確真實登記之必要，其不合建築管理規定者，則無予以登記之必要，亦即合法建物始得為建物所有權第一次登記。土地登記規則第79條第1項前段規定：「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……。」及地籍測量實施規則第279條第1項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第79條所規定之文件辦理。」第259條規定：「新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：□依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。□實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第79條第3項所規定之文件者。」以證明申請登記建物合於建築管理之規定，其故在此。又關於建物第一次登記，基本上乃因起造而原始取得請求登記所有權，是否有權限申請，則以是否持有使用執照作為管控（土地登記規則第79條第1項參照）；至於實施建築管理前建造之建物，既無使用執照，乃以是否實際占有建物，且能證明該建物有權使用坐落土地者為限（土地登記規則第79條第3項、第5項參照），始得為登記之請求。另補充規定第13點規定，亦就此為補充規定，此係因實施建築管理前建築完成之建物並無使用執照（申請使用執照即應審查有建築基地之使用權源）可供查考，故在申請人與基地所有權人非同一人於實施建築管理前在該土地興建完成之房屋，欲申請建物

所有權第一次登記時，對於土地登記規則第79條第5項所謂「並另附使用基地之證明文件」之補充規定。而之所以為如此嚴謹要件之要求，在於登記並非將一個已經存在之物權如實反映在土地或建物登記簿而已，而係必須登記完畢後權利人才得以確認其所有權，並取得公示效力。

3.土地登記規則第79條第5項規定：「第3項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」內政部考量在某些情形下，應許可申請人免附基地所有權人同意使用之證明文件，乃訂定補充規定第13點：「申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，有下列情形之一者，免附基地所有權人同意使用之證明文件：㈠申請人為地上權人或典權人。㈡因法院拍賣移轉取得建物者。㈢日據時期已登記之建物。㈣占用基地經法院判決確定有使用權利者。㈤租用他人土地建築房屋且提出土地使用證明者。」土地登記規則與補充規定均係內政部依法訂定，補充規定除就土地登記規則不足部分予以補充之外，另適度修正土地登記規則之規定，故性質上補充規定應屬土地登記規則之特別規定，就二者規定不同部分，補充規定應優先適用。因此，補充規定第13點應優先於土地登記規則第79條第5項規定。

4.補充規定第13點列舉例外免附基地所有權人同意使用之證明文件情形，其中第2款「因法院拍賣移轉取得建物者」，緣於實施建築管理前建造之建物，若能提出土地登記規則第79條第3項所規定證明文件，即屬合法之建物，且依民法第759條規定因強制執行於登記前已取得不動產物權，應經登記，始得處分其物權，所揭示之「宣示登記原則」。另考量法院拍賣不動產需踐行嚴謹程序，例如：拍賣不動產，應由執行法院先期公告，並應載明法定事項，當中亦包含房屋出賣時，基地所有權人之優先購買權，應於拍賣公告一併載明，強制執行法第81條第1項、第2項、辦理強制執行事件應行注意事項第43點第6款有明文規定，可見拍賣程序已足令基地

所有權人知悉其所有土地上存在建物，若基地所有權人於拍賣程序終結前未為一定主張，拍賣程序終結後，取得該建物所有權之人就建物與基地間，應可信具有高度蓋然性之正當合法使用權限。再參諸土地法之立法目的係為促進地盡其用、地盡其利、增進地利共享，參加人自法院發給權利移轉證書時，已取得系爭建物之所有權，本得對該建物自由使用及收益，其後續申請建物所有權第一次登記，僅係將已依法取得之所有權辦理登記，可有效發揮登記之公示力、推定力、公信力，除有利於參加人處分系爭建物之所有權，亦可保護善意第三人，確保系爭建物交易流通安全。補充規定第13點第2款就因法院拍賣移轉取得建物者，僅免除需檢附基地所有權人同意使用之證明文件，並不表示該建物因此具有占用其坐落基地之正當權源，亦未另外增加基地所有人之負擔，基地所有權人仍得依法行使其排除侵害請求權，尚與前揭土地法登記規定之立法目的並無牴觸。

5.至於補充規定第25點規定，將建物所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，限於指對公告之建物所有權有爭議之人部分，係因建物所有權第一次登記係針對合法建築物之權利歸屬所為之保存登記，該建物與坐落之基地間是否有合法之權限，並非建物所有權第一次登記所應考量之事項，是該規定將提出異議之人範圍限於對公告之建物所有權有爭議之人，亦與土地法第59條第1項及土地登記規則第57條第1項第3款不相牴觸。

6.因此，內政部基於主管權責，就法令執行層面所訂定補充規定，用以補充土地登記規則之不足，核其目的、範圍、方法均與法令之本旨均無違背，未逾越母法授權，亦未違反法律保留原則。原告主張：補充規定第13點第2款及第25點牴觸土地法第59條第1項及土地登記規則第57條第1項第3款、第79條第3項、第5項規定，違反憲法第23條法律保留原則，應屬無效等語，並不可採。

㈤系爭建物經○○縣政府認定屬於實施建築管理前已建造完成之建物：

1.按內政部營建署104年8月7日營署建管字第1040049354號函略以：「……說明……二、符合下列規定情形之一者，係為合法之建築物：……㈢實施建築管理前已建造完成之合法房屋。有關實施建築管理前之基準日期，以及合法房屋認定所檢附文件，本部91年3月19日內授營建管字第0900018726號函及89年4月24日台89內營字第8904763號函（如附件）已有明釋。……」可知，實施建築管理前已建造完成之合法房屋係屬合法之建築物。另內政部89年4年24日台內營字第8904763號函略以：「……說明：……二、……，實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一：⑴建築執照、⑵建物登記證明、⑶未實施建築管理地區建築物完工證明書、⑷載有該建築物資料之土地使用現況、⑸完納稅捐證明、⑹繳納自來水費或電費證明、⑺戶口遷入證明、⑻地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖，據以認之。」可知，是否為實施建築管理前已建造完成之合法建築物，得參酌上述8種證明文件之一，據以認定之。

2.經查，按台灣電力股份有限公司苗栗區營業處110年8月9日苗區用證字第1100018號函、○○○○○○○○○○○門證字第0000224號門牌證明書（本院卷一403、180頁）所載，系爭建物址處○○縣○○市○○里○○0巷0號於35年6月裝表供電，35年10月1日初編門牌號。再按○○縣政府公文簽稿會核單、60年擴○○市計畫圖（本院卷一174、175頁），系爭建物坐落之勝利段1540、1540-2至1540-8等地號土地皆位處前○○市計畫圖範圍內，○○市計畫係於60年7月1日發布實施，皆可顯示系爭建物應為實施建築管理前已建造完成。且系爭建物於110年7月9日復經○○縣政府建築管理科辦理會勘，○○縣政府並據此認定該建物確為實施建築管制前之合法建物，此亦有會勘紀錄表、○○縣政府110年9月2

日府商建字第1100156218號函（本院卷一133、287-289頁）附卷可證。依照前述內政部函之說明，自應認為系爭建物確為實施建築管理前已建造完成，而為合法建築物。

3.又按行政處分生效後，發生存續力，在未遭撤銷、廢止或因其他事由失效前，其效力繼續存在，處分機關與相對人(或利害關係人)同受該行政處分規制內容之拘束；且有效之行政處分，應為處分機關以外之其他國家機關（包括法院）所尊重，並以之為既存之構成要件事實，作為其本身決定之基礎，此即行政處分之構成要件效力。系爭建物既經○○縣政府認定屬實施建築管理前建造完成之建物，在該認定處分未經撤銷、廢止或因其他事由失效前，本院及被告均應受其效力所拘束並予以尊重，若原告對該認定處分不服，應另行提起行政救濟程序主張之。

㈥原告主張參加人就系爭建物並無「申請建物所有權第一次登記」之公法上請求權，並不可採：

1.原告主張：系爭建物之拍賣公告上已載明：「本件暫編2887建號建物為未辦理保存登記建物，……拍定人於拍定後不得持權利移轉證書辦理保存登記，……。」據此認為參加人就系爭建物而言，並無申請建物所有權第一次登記之公法上請求權乙節。經查，未辦理保存登記建物之原因不一而足，從系爭建物拍賣公告另載明「應負被拆除之危險」觀之，該記載事項之目的，主要係揭示強制執行程序中，執行法院無從審理拍賣標的物之實體法律關係為何，無從確認拍賣標的物是否屬合法建物，及是否已符合得申請建物所有權第一次登記之要件等事項，若後續拍賣之建物經認定須拆除，或雖持有權利移轉證書辦理但仍不符合辦理保存登記之規定，該風險應由拍定人自行承擔，執行法院不負其責，是以本件系爭建物是否為合法建物?是否得辦理建物所有權第一次登記仍須由地政機關依法認定之。執行法院上開註記並無使拍定人拋棄申請建物所有權第一次登記權利之效力，僅是載明系爭

建物為未辦理保存登記建物，提醒競標者於拍定後不得僅憑取得權利移轉證書，即謂可逕行辦理保存登記。

2.而且，參加人就系爭建物申請建物所有權第一次登記，並非僅憑權利移轉證書，尚須檢附測量成果圖，及土地登記規則第79條第3項所規定主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之文件。

3.按土地登記規則第79條第1項前段、第3項規定：「（第1項）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。……（第3項）實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：……。」依土地登記規則第79條第1項前段規定所示，此種登記由權利人單獨申請之，顯然設定此為公法上之權利，義務人為辦理土地登記業務之國家地政機關，而非建物所有權人，權利行使之方式為持有使用執照者或實際占有實施建築管理前建造之建物者得單獨提出登記之申請，再由受理申請之地政機關進行許可登記之審查。因此參加人本於土地登記規則第79條第1項前段、第3項，就其所有之系爭建物，自得享有「申請建物所有權第一次登記」之公法上請求權，原告此部分主張，亦不可採。

㈦被告以原處分准予參加人辦理系爭建物所有權第一次登記，適法有據，且原告實質上並未因原處分致其權利或法律上之利益受有損害，故原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為無理由：

1.按民法第759條規定：「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。」強制執行法第98條第1項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。」參加人係透過法院強制執行之拍賣程序取

得系爭建物之所有權，而為該建物之所有權人，此有法院所核發之不動產權利移轉證書（本院卷一123、124頁）附卷可證。且此亦為補充規定第13點第2款規定「因法院拍賣移轉取得建物者」不須附基地所有權人同意使用之證明文件之情形，雖參加人並未檢具基地所有權人同意使用之證明文件，被告對於參加人申請系爭建物所有權第一次登記，於審查符合登記要件後自應准予登記。

2.又依土地法第59條第1項、補充規定第25點規定，關於建物所有權第一次登記，在登記公告期間可提出異議之權利義務關係人，係指對公告之建物所有權有爭議之人，然按前述說明，系爭建物所有權歸屬於參加人並無疑義，原告僅為該建物坐落基地之所有權人之一，並非屬對系爭建物之所有權有爭議之人，再參照內政部85年6月17日函：「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」原告對該建物所有權屬並無爭議，被告自得將其提出之異議予以駁回，其處置並無違法。

3.況且，縱然被告准予參加人辦理系爭建物所有權第一次登記，並不因而代表參加人即屬有權使用原告之土地，倘若原告對系爭建物坐落其所有基地是否有合法權限有所爭執，原告仍得行使其為土地所有權人之權利，例如：以參加人無權占用其土地向法院訴請拆屋還地、請求參加人返還使用土地所受有之不當利益等等，至於原告主張之前述權利是否有理由，係屬另一問題，與本件原處分是否合法並無直接關係，尚非被告或本院所得審酌。換言之，系爭建物早於35年間即已建築完成，並於斯時即已坐落在勝利段1540地號等土地上，縱參加人辦理系爭建物所有權第一次登記未經原告同意，被告亦僅係准予系爭建物所有權第一次登記，自始至終並未改變系爭建物與其坐落土地之法律關係，更未造成原告

任何負擔，原告實質上並未因原處分致其權利或法律上之利益受有損害。

4.再者，系爭建物於實施建築管理前即已興建完成，屬合法建物，且參加人係經由法院拍賣移轉取得系爭建物之所有權，依前述民法第759條規定，應經登記始取得處分該建物物權之權限，此種情形若不准許參加人登記，不僅將使系爭建物之所有權缺乏公示力，亦使參加人無法處分系爭建物之所有權，一旦參加人將系爭建物再行轉讓於其他第三人，將使受讓之第三人僅能取得建物之事實上處分權，卻仍由參加人保有建物所有權之產權分離之不當現象，而有害於不動產之交易安全，與我國不動產交易採行登記制度之目的有所悖離。而且，對原告而言，系爭建物辦理所有權第一次登記後，若有移轉所有權即可再辦理移轉登記，嗣後若原告擬行使土地所有權人之物上請求權，該建物所有權登記即能發揮確定原告行使物上請求權對象之功能，降低原告就此部分之舉證負擔，對原告亦有助益。

5.綜上所述，補充規定第13點第2款之所以規定，申請實施建築管理前建築完成之建物所有權第一次登記，申請人與基地所有權人非同一人時，其因法院拍賣移轉取得建物者，免附基地所有權人同意使用之證明文件。主要係基於這種情形，准予登記所欲保護之公益，顯然高於基地所有權人所欲保護之私益。而且，被告准予登記僅係將參加人依法取得之所有權公示化，並未增加原告任何負擔，更未妨礙原告基於土地所有權人所得行使之權能。從而，系爭建物為實施建築管理前所建造之合法建物，且參加人透過法院拍賣程序，於取得權利移轉證書後，已取得系爭建物之所有權，其未附使用基地之證明文件，向被告申請本件建物所有權第一次登記，被告以原處分准予參加人辦理系爭建物所有權第一次登記，於法實屬有據。訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷訴願決定及原處分，均屬無理由。

㈧本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　24　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法官　陳　文　燦

法官　張　鶴　齡

法官　黃　司　熒

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。

得為上訴審訴訟代理人	3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　李　孟　純