

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

114年度訴字第264號

民國115年4月16日辯論終結

原告 陳益源

被告 雲林縣斗六地政事務所

代表人 陳青香

訴訟代理人 張竣源

蔣朝舜

謝坤恭

上列當事人間建物登記事件，原告不服雲林縣政府中華民國114年8月20日府行法一字第1142909078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、爭訟概要：

訴外人陳新塑膠股份有限公司(下稱陳新公司)於民國113年12月19日向被告雲林縣斗六地政事務所(下稱斗六地政所)申請坐落於○○縣○○鄉○○○段3816-1地號土地上建物即同段338建號(下稱系爭建物)第1次所有權登記，經被告斗六地政所114年3月19日核准登記並核發建物所有權狀。原告與訴外人陳益順以114年5月6日函向被告斗六地政所主張陳新公司申請建物所有權狀時，申請文件為何？並檢附系爭建物贈與移轉契約書及房屋稅籍證明書、房屋稅繳款單等資料，請說明回復系爭建物陳新公司權利為全部，受贈人即原告之權利持分何在？經被告斗六地政所以114年5月21日斗地一字第1140003162號函(下稱系爭函文)復略以：「二、按陳英睿

01 代理陳新塑膠股份有限公司申請建物所有權第1次登記時，
02 所附使用執照起造人為陳新塑膠股份有限公司，案內無相關
03 贈與移轉契約書，本案公告期間自114年3月3日起至114年3
04 月18日止，經公告期滿無人異議，登記予陳新塑膠股份有限
05 公司（權利範圍：全部）。依土地登記規則第7條規定，非
06 經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。三、本案
07 臺端等如與旨揭建號不動產相關之權利關係人間有私權爭
08 執，宜請臺端訴諸司法，以維自身權益。」原告不服，提起
09 訴願，經訴願決定以系爭函文非行政處分，而為不受理，於
10 是提起本件行政訴訟。

11 貳、原告起訴主張及聲明：

12 一、起訴意旨略以：

13 （一）登記處分屬行政處分，非單純民事爭議：建物所有權第1次
14 登記，係由地政機關依土地登記規則及相關法令所為，其結
15 果直接影響人民不動產物權歸屬，對利害關係人產生法律效
16 果。訴願決定以「屬不動產物權爭議，非行政處分」為由不
17 受理，顯屬不當，侵害原告救濟權利。

18 （二）登記申請人資格及文件審查有重大瑕疵：依土地登記規則第
19 79條及第78條規定，法人申請登記應檢附法人登記證明文件
20 及合法代表人資格證明。惟本案登記申請人為陳新公司，原
21 代表人陳新財已於100年12月7日死亡，現任代表人陳英睿同
22 時以繼承人身分申請，資格顯有疑義，且相關贈與移轉契約
23 書未納入審查登記程序顯有違法。

24 （三）未檢附稅捐核准文件即准登記，違反遺產及贈與稅法第42條
25 規定：依上開規定，辦理遺產或贈與財產之移轉登記，應附
26 稅款繳清證明或免稅證明。本件登記並未檢附相關文件，即
27 准予登記，屬重大違法，影響登記效力。

28 （四）未依法通知共有人並公告不足，侵害程序正義：依民法第82
29 8條第3項規定共同共有物之處分須全體共有人同意。然登記
30 機關僅公告15日，且未通知其他繼承共有人（包含原告），
31 不符「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」

第5點規定公告期間不得少於3個月。剝奪原告程序參與權，構成程序重大瑕疵，違反行政程序法第111條、第112條規定，應予撤銷。

二、聲明：訴願決定及原處分(斗六地政所114年3月19日所為就坐落雲林縣莿桐鄉新庄子段3816-1地號、建號338建物所有權第1次登記處分)均撤銷。

參、被告答辯及聲明：

一、答辯意旨略以：

(一)陳英睿代理陳新公司申請系爭建物所有權第1次登記，所附使用執照起造人為陳新公司，案內無相關贈與移轉契約書，本案經審核符合規定，公告期間自114年3月3日起至114年3月18日止，經公告期滿無人異議，所有權人登記為陳新公司（權利範圍：全部）。原告以114年5月6日函檢附土地建築改良物所有權贈與契約書影本、○○縣○○鄉公所函影本、113年房屋稅繳款書影本、雲林縣稅務局房屋稅籍證明書各1份，陳情該受贈人陳益源、陳益順、陳採砂持分各5分之1，被告以系爭函文函復原告在案。

(二)系爭建物申請人陳新公司與使用執照起造人名稱相符，符合土地登記規則第79條第1項規定。本案檢附經濟部函及公司變更登記表影本，符合同規則第42條第2項規定。本案審查經公告自114年3月3日起至114年3月18日止，公告期滿無人異議登記予申請人，符合同規則第72條、第75條規定。綜上系爭建物申請案准予登記，於法尚無不合。

(三)另依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記，為同規則第7條所明定。原告指該建物由其與家人占有與使用管理，並有繼承與贈與之法律關係，涉及權利人者應通知原告等語，惟建物所有權第1次登記，與何人占有與使用無關，有無繼承與贈與法律關係尚待司法釐清，相關法令並無規定地政機關於審查中應通知一事。另原告舉出未檢附稅捐核准文件乙事，本案申請人陳新公司並未申辦所有權移轉登記，不需依

遺產及贈與稅法第42條檢附相關贈與稅證明文件，申請人即為使用執照起造人，即本案建物真正權利人，無需通知其他人，且已依土地登記規則第72條、第84條公告15日，系爭建物既已登記完畢，即生登記之絕對效力，登記機關礙難逕為塗銷。

二、聲明：原告之訴駁回。

肆、本院的判斷：

一、本件爭訟概要欄所載之事實，業經兩造各自陳述在卷，並有下列證據足佐：系爭建物所有權第1次登記申請書及附件(本院卷(下同)第125-138頁)、斗六地政所114年3月3日斗地總字第3230號公告(第139頁)、建物登記謄本(第69頁)、原告114年5月6日函(第143頁)、被告114年5月21日斗地一字第1140003162號函(第141頁)。

二、本件應適用之法令：

(一)土地法

1、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。」

2、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53條逕為登記者亦同。」

3、第58條第1項規定：「依第55條所為公告，不得少於15日。」

(二)土地登記規則

1、第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」

2、第42條規定：「(第1項)申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。……(第2項)前項應提出

之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。……」

3、第72條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告15日。」

4、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59條第2項規定調處。」

5、第79條第1項規定：「申請建物所有權第1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：一、……四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」

7、第84條規定：「建物所有權第1次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」

三、本件原告具有訴訟權能：

(一)行政訴訟法第4條第1項及第3項規定：「人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾3個月不為決定，或延長訴願決定期間逾2個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟。」「訴願人以外之利害關係人，認為第1項訴願決定，損害其權利或法律上之利益者，得向行政法院提起撤銷訴訟。」準此，行政處分的相對人或法律上利害關係人，得提起撤銷訴訟，其是否具備訴訟權能的判斷標準，基本上有「相對人理論」及「保護規範理論」，再輔以「可能性理論」，綜合予以判斷。撤銷訴訟之程序標的若為「授予利益之行政處分」，而原告非該行政處分授益之相對人，若可藉由保護規範理論判斷為其權利或法律上利益受損害，固可認為具有訴訟權能，而得透過行政訴訟請求救濟；但若非法律上利益，而僅係單純政治、經濟及感情上等反射利益受損害，則不許提起訴願或行政訴訟(最高行政法院113年度上字第177號、111年度上字第712號判決意旨參照)。又

01 授益處分相對人以外之第三人主張其權利或法律上利益，因
02 該授益處分而有遭受侵害之可能者，應認具有提起撤銷訴訟
03 之權能(最高行政法院98年度判字第447號判決意旨參照)。

04 (二)土地法第55條第1項規定：「直轄市或縣(市)地政機關接
05 受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其
06 依第53條逕為登記者亦同。」第59條規定：「(第1項)土地
07 權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄
08 市或縣(市)地政機關以書面提出，並應附具證明文件。
09 (第2項)因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市
10 或縣(市)地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處
11 通知後15日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原
12 調處結果辦理之。」及土地登記規則第72條規定：「登記機
13 關對審查證明無誤之登記案件，應公告15日。」第75條規
14 定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭
15 執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第59條第2
16 項規定調處。」據此，登記機關對於申請建物登記案件審查
17 證明無誤，應予公告，土地權利關係人，得於公告期間內，
18 附具證明文件提出異議，由該管直轄市或縣(市)地政機關
19 予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後15日內，向司
20 法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之，法
21 有明文保護特定人之權益。本件原告以114年5月6日函向被告
22 主張系爭建物已完成贈與移轉程序且繳納契稅，原告持分
23 5分之1，系爭建物登記為陳新公司所有，其權利持分何在等
24 語。經被告以系爭函文函復，原告不服，提起訴願，主張其
25 為實質權利人，系爭建物所有權之公告、登記未經正當法律
26 程序，侵害其權益等語。核其主張係以其為系爭建物關係權
27 利人，系爭建物之公告、登記程序違法，侵害原告法律上權
28 益，應認其具有撤銷訴訟權能，其提起本件撤銷訴訟，程序
29 上並無不合，先予敘明。

30 四、被告所為系爭建物所有權第1次登記予陳新公司，並無違
31 誤：

01 經查，訴外人陳新公司由其公司代表人陳英睿於114年3月19
02 日向被告斗六地政所申請系爭建物所有權第1次登記，並檢
03 附使用執照、竣工圖、戶籍謄本、身分證、公司變更登記
04 表、經濟部函文等相關證明文件及建物測量成果圖，經被告
05 審查本件係以雲林縣政府建設局核發81年雲營使字第1363號
06 使用執照為合法建物之證明文件，申請建物所有權第1次登
07 記，依該執照所載起造人為陳新公司，依經濟部備查之陳新
08 公司變更登記表所載其代表人為陳英睿，其申請符合土地登
09 記規則第79條第1項及第42條之規定，爰依同規則第72條規
10 定公告15日（期間114年3月3日至114年3月18日），公告期滿
11 無人異議，為系爭建物所有權第1次登記，此有系爭建物所
12 有權第1次登記申請書及相關附件（第125-138頁）、斗六地政
13 所114年3月3日斗地總字第3230號公告（第139頁）、建物登記
14 謄本（第69頁，登記日期114年3月19日）等附卷可稽，是被告
15 就系爭建物所有權第1次登記為陳新公司所有，並無違誤。

16 五、原告以114年5月6日函檢附贈與移轉契約書、房屋稅籍證明
17 書及房屋稅繳款單等，向被告主張系爭建物已完成贈與移轉
18 程序且繳納契稅，持分5分之1，系爭建物登記為陳新公司所
19 有，其權利持分何在等云。經查：

20 （一）系爭建物保存登記案，經被告審查證明無誤辦理公告，公告
21 期滿無人異議登記為陳新公司所有，原告上揭函文雖無請求
22 撤銷登記之用語，然其真意係認為其為所有權人之一，系爭
23 建物登記為陳新公司所有，侵害其權益，而有撤銷或塗銷系
24 爭建物登記之意思，被告乃以114年5月21日函復：「二、按
25 陳英睿代理陳新塑膠股份有限公司申請建物所有權第1次登
26 記時，所附使用執照起造人為陳新塑膠股份有限公司，案內
27 無相關贈與移轉契約書，本案公告期間自114年3月3日起至1
28 14年3月18日止，經公告期滿無人異議，登記予陳新塑膠股
29 份有限公司（權利範圍：全部）。依土地登記規則第7條規
30 定，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。
31 三、本案臺端等如與旨揭建號不動產相關之權利關係人間有

私權爭執，宜請臺端訴諸司法，以維自身權益。」，是系爭
函文告知原告倘對於系爭建物相關權利有私權爭執，非經法
院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記，自無不合。

(二)依原告所提出之贈與移轉契約書(第89-90頁)所載，贈與人
為陳新公司，受贈人為原告及其他4人(持分各5分之1)，益
徵系爭建物為陳新公司所有，始能贈與原告等人。至原告檢
附之臺灣雲林地方法院112年度家調字第347號調解筆錄(第8
1-86頁)，核屬原告與其他繼承人就被繼承人陳新財及吳金
卿2人之遺產所為之分割遺產調解事件，系爭建物亦非該案
附件一及附件二內之遺產，核與本件系爭建物所有權第1次
登記無涉，無從為有利於原告之認定。

六、原告主張：陳新公司原代表人陳新財已於100年12月7日死
亡，現任代表人陳英睿同時以繼承人身分申請，資格顯有疑
義，且被告未審查贈與移轉契約書云云。按土地登記規則第
79條第1項規定：「申請建物所有權第1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，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」系
爭建物係以起造人陳新公司為建物登記名義人，使用執照於
81年核發時陳新公司代表人為陳新財，惟陳新公司於112年7
月7日申請變更董事長為陳英睿，有公司變更登記表及使用
執照附卷可稽(第131-136頁)，堪認陳英睿係以陳新公司之
代表人身分申請系爭建物所有權登記，並非以陳新財之繼承
人身分，且使用執照起造人即為申請人陳新公司，無須檢具
移轉契約書或其他證明文件，原告上揭所述，顯有誤解。

七、原告固援引「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業
要點」第5點所要求公告不得少於3個月之規定云云。惟查，
此作業要點係就「未辦繼承登記之土地及建築改良物」所為
之管理規定，要與本件「申請建物所有權第1次登記」無
涉。另本件並非遺產及贈與之產權移轉登記，亦與原告所指
遺產及贈與稅法第42條之規定無涉，自無須檢附稅款繳清證

明書或免稅證明。再原告主張系爭建物由其與家人占有與使用管理，並有繼承與贈與之法律關係，涉及權利人者應通知原告，被告未依法通知共有人，剝奪原告程序參與權一節，經查，系爭建物登記申請人為法人，且與使用執照所載起造人相符，已如前述，非屬繼承登記而為公同共有，亦與何人實際占有與使用無關，原告未於公告期間提出異議，被告據以辦理系爭建物所有權第1次登記，並無違誤。原告倘就系爭建物所有權仍有爭執，應循民事訴訟途徑解決，併此敘明。

八、綜上所述，系爭建物所有權第1次登記，並無違誤，訴願決定為不受理，理由雖有不同，結論並亦核無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

伍、本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要。

陸、結論：原告之訴為無理由。

中 華 民 國 115 年 5 月 7 日

審判長法官 劉錫賢

法官 林靜雯

法官 郭書豪

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
(一)符合右列情形之一	1. 當事人或其代表人、管理人、法定代

者，得不委任律師為訴訟代理人。	理人具備法官、檢察官、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。 2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3. 專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。
(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	1. 當事人之配偶、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。 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. 當事人為公法人、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(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 115 年 5 月 7 日

書記官 林昱玟