

附件

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 97 年第 10 次會議紀錄

壹、時間：97 年 8 月 19 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：本府市政大樓 3 樓西北區民眾及記者接待室

參、主席：曾主任秘書○○○

記錄：林○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：無

陸、討論事項及結論：

提案一

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：有關羅○○君申請買賣移轉登記是否應繳罰鍰疑義乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）97 年 7 月 29 日收件信義字第 16939 號登記請案辦理。

（二）案情說明：

1. 羅○○君（以下簡稱羅君）以上開登記申請案，就本市所有（管理機關：本府財政局，以下簡稱財政局）信義區○○段○○小段 32、32-5、44 地號土地（權利範圍各 7/19606）申請買賣移轉登記，經查案附財政局 96 年 8 月 20 日核發之產權移轉證明書載有 97 年 7 月 18 日補發字樣，故以 96 年 8 月 20 日為原因發生日期，並核計應繳納登記費罰鍰，松山所爰以：「…2. 本案逾期登記，請繳納登記費 9 倍之罰鍰（計新臺幣 1,935 元），如有可扣除期間之證明文件請自行檢附俾憑核算登記罰鍰。…」等理由通知補正。嗣羅君主張因財政局未送達該產權移轉證明書，致無法申辦產權移轉登記以致逾期，應無可歸責之情事。松山所遂以 97 年 7 月 31 日北市松地一字第 09731069900 號函詢財政局該產權移轉證明是否送達等事宜，經該局以 97 年 8 月 6 日北市財管字第 09732251900 號函復略以：「…本局旨揭號函所附出售市有房地產權移轉證明書等資料，係以普通掛號郵件依羅○○君所留之通訊處（臺北市基隆路 1 段 350 號 5 樓之 85）寄出，未遭郵局退回…。三、至本局核發產權移轉證明書後，並未追蹤承購人是否依土地法第 72、73 條規定，於 1 個月內辦理產權移轉變更登記。」。

2. 又羅君數度就其未收受產權移轉通知情事提出陳情，並於 97 年 8 月 11 日檢附說明書、興隆里整建住宅管理委員會 97 年 7 月 16 日函及同日申請補發產權移轉證明書之申請書，敘明原產權移轉證明書係因管理委員會正值交接期間，工作人員疏忽致該信函未確實送達羅君，此屬不可歸責於申請人，故其登記應免繳納登記費罰鍰云云，因乏前案可循，故提請討論。

（三）法令及疑義分析：

1. 法令依據：

（1）土地法第 73 條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。…前項聲請，應於土地權利

變更後 1 個月內為之。…聲請逾期者，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰。但最高不得超過 20 倍。」。

- (2) 土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定：「逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：(一) 法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第 48 條規定計算其終止日。(二) 可扣除期間之計算：…其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。…(三) 罰鍰之起算：逾越法定登記期限未超過 1 個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過 1 個月者，始計收登記費罰鍰。…」。
- (3) 行政程序法第 68 條規定：「送達由行政機關自行或交由郵政機關送達。行政機關之文書依法規以電報交換、電傳文件、傳真或其他電子文件行之者，視為自行送達。由郵政機關送達者，以一般郵遞方式為之。但文書內容對人民權利義務有重大影響者，應為掛號。」、第 73 條規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受僱人或應送達處所之接收郵件人員。前項規定於前項人員與應受送達人在該行政程序上利害關係相反者，不適用之。應受送達人或其同居人、受僱人、接收郵件人員無正當理由拒絕收領文書時，得將文書留置於應送達處所，以為送達。」。

2. 疑義分析：

- (1) 本案產權移轉證明書既已由財政局以掛號郵件寄出，羅君通訊處所之管理委員會亦表示有簽收該份文件，按行政程序法第 68 條及第 73 條規定即發生送達效力，羅君申請登記時已逾法定期限，依土地法第 73 條及土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定似應予以計收罰鍰。
- (2) 惟羅君通訊處所之管理委員會表示因其接收郵件人員疏忽導致未確實將產權移轉證明書交付當事人，財政局亦表示並無後續追蹤承購人有無依據土地法第 72 條及第 73 條規定辦理產權移轉登記，似仍有不可歸責於羅君之事由而得免予計收罰鍰。

三、擬處理意見：

- 甲案：該產權移轉證明書既已送達其通訊處所，則羅君逾期申請登記，依土地法第 73 條及土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定應予以計收罰鍰。
- 乙案：羅君通訊處所之接收郵件人員疏忽導致未確實將產權移轉證明書交付當事人，財政局亦表示並無後續追蹤承購人有無依據土地法第 72 條及第 73 條規定辦理產權移轉登記，似有不可歸責於羅君之事由，而得免予計收罰鍰。

四、結論：

本案依本府財政局 97 年 8 月 6 日北市財管字第 09732251900 號函所述，該局核發之出售市有房地產權移轉證明書，係以普通掛號郵件依羅君所留之通訊處寄出，並經該址之管理委員會簽收郵件。按公寓大廈管理委員會僱用之管理員，其所服勞務包括為公寓大廈住戶接受文件者，性質上應屬全體住戶之受僱人，即與民事訴訟法第 137 條第 1 項規定之受僱人相當，郵政機關之郵差送達文書於住居

所、事務所或營業所，不獲會晤應受送達人，而將文書付與公寓大廈管理員者，為合法送達（最高法院 90 年台抗字第 86 號裁判參照）。

本案本府財政局核發之產權移轉證明書既已合法送達，松山所應依該證明書送達日期計收登記費罰鍰，故請松山所向郵局查明該產權移轉證明書送達羅君通訊處所管理委員會之日期，以憑核計罰鍰事宜。

提案二

提案單位：臺北市大安地政事務所

一、案由：顏地政士○○代理陳○○君等 53 人申辦本市大安區○○段○○小段 228 地號土地地上建物第一次登記疑義乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依本市大安地政事務所（以下簡稱大安所）97 年收件大安字第 25376 至 25432 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1. 查本案申請人陳○○君等 53 人係 331 地震受災戶，因震災致建物結構受損，重建後申辦建物所有權第一次登記。案附使用執照（97 年使字第 0106 號）起造人為臺北市○○大廈管理委員會（下稱○○管理委員會）、祭祀公業林○○、蔡○○、潘○○、高○○及張○○等 6 人。經大安所審核後，以 97 年大安字第 253760 號補正通知書第 1 點：「大安字第 25376 號案使用執照起造人臺北市○○大廈管理委員會、祭祀公業林○○未具法人資格，不得為不動產登記之權利主體」、第 2 點：「大安字第 25376-25432 號案，申請人與起造人欠符，請檢具移轉契約書或其他證明文件憑辦」、第 18 點：「本案建築基地（○○段○○小段 228 地號）查有信託登記，請依信託契約辦理」等通知補正。經代理人檢具理由書及本府工務局 91 年 5 月 28 日北市工建字第 09152971200 號函、93 年 10 月 5 日北市工建字第 09353945300 號函及概括代理人授權書，主張本案係依據公寓大廈管理條例規定重建，已由區分所有權人會議決議起造人，其分配係依各區分所有權人原位置、原登記面積分配之（其中楊○○、祭祀公業林○○及○○管理委員會並未申請建物所有權第一次登記）。
2. 惟本重建案起造人與申請人不同，且起造人中○○管理委員會、祭祀公業林○○無權利能力，不得為登記之權利主體；重建後建物較原建物新增一層（○○路○○段 136 號 12 樓、12 樓之 1 至 12 樓之 5 號），該層 5 戶以 94 年 1 月 12 日區分所有權人會議約定其產權以○○管理委員會名義出售；再者，本案以區分所有權人會議紀錄替代分配協議書、移轉契約書作為證明文件之舉，其適法性又如何？
3. 又本案原建物及建築基地前以 94 年收件大信字第 00193 號等登記申請案辦理信託登記在案，案附信託契約書信託條款載明須由受託人（中央信託局股份有限公司，96 年 7 月 1 日因法人合併為臺灣銀行股份有限公司）為起造人並以其名義申辦建物所有權第一次登記，嗣後再移轉予委託人，復於 95 年收件大安字第 05346 號登記申請案申辦原建物滅失登記在案。現信託當事人檢具理由書略以：「該約第 2 條：『甲方為利本專案之進行，特依公寓大廈管理條例成立○○大樓管理委員會（以下稱「管理委員會」），並由甲方全體委

任管理員會之主任委員（以下稱「概括代理人」，目前為趙○○先生），概括處理本契約之相關事務（包含但不限於代為、代受意思表示及甲方依本契約應為之一切法律行為與事務…）。』及第5條第4款：『本專案工程完工後，由甲方辦理驗收並配合乙方，以乙方名義領使用執照…，辦理建物所有權第一次登記於信託財產名義下。…應將起造人變更為乙方，以利請領使用執照。』第6條：『信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，乙方於甲方指定之營運範圍或方法內，對信託財產具有運用決定權。…』第12條第1款：『本契約條款有修正之必要時，應經各方當事人協議並以書面方式為之』。本信託契約書經四方同意於民國94年4月28日修訂第9條第1項。復於民國97年6月9日修訂信託契約第1條為『…至工程完工取得建築物使用執照，由乙方辦理土地移轉登記予甲方並返還信託專戶剩餘資金。』第3條為『刪除信託契約第5條第4項』。本案建物基地○○段○○小段228地號前以民國94年收件大信字第00193號等辦理信託登記在案，受託人中央信託局股份有限公司案附信託契約書（公定契約書），信託目的為『…至工程完工取得建築物使用執照包含新建建物第一次登記，由受託人辦理土地及新建建物移轉登記予委託人並返還信託專戶』，惟本信託業於民國94年4月28日、民國97年6月9日2次修訂，依土地登記規則第133條規定應檢附委託人印鑑證明辦理註記登記。惟本案委託人（原重建土地所有權人），因有旅居國外…等因素，尋找不易勢將延宕時日，又本案係民國91年3月31日因地震嚴重毀損而重建，情況特殊，望能體恤受災戶，請准由受託人臺灣銀行檢具歷次信託契約書辦理信託內容變更登記。如前述說明，甲、乙雙方本依合約就起造人之約定，雙方早有合意為免日後徒增困擾不以受託人名義起造，而以委託人名義起造。…請准免以辦理信託內容變更登記或由受託人臺灣銀行檢具歷之信託契約辦理變更。」因缺乏前例可茲依循，致生執行疑義，爰提請討論。

（三）法令及疑義分析：

1. 法令依據：

- （1）公寓大廈管理條例第13條規定：「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：…三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。」、第14條第3項規定：「重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。」。
- （2）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。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」、第133條第1項規定：「信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。」。

- (3) 921 震災重建暫行條例第 11 條第 1 項：「災區毀損之建築物，其登記名義人非屬現行法令規定之權利主體者，依法辦理重建後，得以原登記名義申辦建物所有權第一次登記。」、第 2 項：「災區毀損之建築物原為祭祀公業所有，且登記為他人名義者，依法辦理重建之建築物，得以祭祀公業名義申辦建物所有權第一次登記。」。(921 震災重建暫行條例於民國 95 年 2 月 4 日廢止)
- (4) 內政部 89 年 5 月 16 日台（八九）內中地字第 8978898 號函釋：「按公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意，公寓大廈管理條例第 13 條第 1 項業有明定，但同條第 3 款明定公寓大廈因地震、水災、或其他重大事變肇致危害公共安全者，得依前揭條例第 31 條第 1 項第 3 款規定由區分所有權人會議之決議重建，公寓大廈因地震受損擬依原建造執照重建，其重建建造執照之名義人應以區分所有權人會議之決議為之，公寓大廈管理條例第 14 條第 3 項業已明定，重建後公寓大廈產權登記仍請依上開規定及土地登記規則第 75 條規定辦理。」。(土地登記規則第 75 條修正後為第 79 條)

2. 疑義分析：

(1) 起造人適法性：

依公寓大廈管理條例第 14 條第 3 項規定，重建之建造執照申請名義須以區分所有權人會議決議為之，本案所附民國 94 年 1 月 12 日○○大樓區分所有權人會議紀錄決議由○○管理委員會等 6 人作為起造人。查「災區毀損之建築物，其登記名義人非屬現行法令規定之權利主體者，依法辦理重建後，得以原登記名義申辦建物所有權第一次登記。」為 921 震災重建暫行條例第 11 條所明定，是以，起造人「祭祀公業林○○」如參照已廢止之上開重建條例規定，似無不合。至「○○管理委員會」亦未具法人資格，則該建物所有權第一次登記申請案使用執照起造人是否適格？不無疑義。又本案申請人與起造人不符，是否依內政部 89 年 5 月 16 日台（八九）內中地字第 8978898 號函釋規定，仍應依土地登記規則第 79 條規定檢附移轉契約書或其他證明文件？

(2) 申請人資格：

本案申請人主張本建案為 331 重建案，並敘明係依區分有權人會議決議，將重建後建物產權分配予原區分所有權人所有，故如依 921 震災重建暫行條例規定，以原登記名義人申辦登記，似得予以受理。惟該條例業於 95 年間廢止，又本案亦非 921 重建案，如為參照該重建暫行條例規定辦理，是否仍有適用？

代理人另提具理由書提及本案大樓重建之資金，係由各區分所有權人負擔，惟查本案重建前後區分所有權人似有欠合，是否具有移轉性質？抑或衍生相關稅費問題，亦難以釐清。

(3) 信託契約：

本案建築基地○○段○○小段 228 地號土地及滅失前建物前經 94 年收件大信字第 00193 號等登記申請案，辦竣信託登記予中央信託局股

份有限公司在案，且該信託目的明定，由受託人辦理土地及新建建物移轉登記予委託人，現以○○管理委員會為起造人申辦建物所有權第一次登記，似與原信託契約不符，惟申請人以理由書主張：「…迄今信託私契已經過2次修訂，…，又本案係因民國91年3月31日因地震嚴重毀損而重建，情況特殊，望能體恤受災戶，請准免予辦理信託內容變更登記或由受託人臺灣銀行檢具歷次信託契約辦理變更。」，惟依現行規定仍應另行辦理信託內容變更登記。

三、擬處理意見：

（一）第一次登記部分

本案使用執照之起造人○○管理委員會，其雖不具法人資格，惟依公寓大廈管理條例第14條第3項規定，似得為重建建物之起造人，又區分所有權人會議紀錄已載明○○管理委員會、祭祀公業林○○分配之主建物及共用部分之權利範圍，惟並未申請登記，本案擬依循921震災模式，准予由申請人檢附區分所有權人會議紀錄及重建前後對照分配清冊之全體區分所有權人協議書申辦建物所有權第一次登記。

（二）信託契約部分

土地登記規則第133條第1項已有明定信託內容變更應由委託人（檢附印鑑證明）與受託人會同申請，本案仍應依照前開規定辦理。

四、結論：

- （一）查本案信託契約書固曾敘及應以受託人為起造人，並以其名義申辦所有權第一次登記後，再移轉予受託人，惟該信託契約書業經2次變更，實際上係以○○管理委員會為起造人，且依申請人檢附之區分所有權人會議紀錄，可確認重建前原區分所有權人為實際出資人，故如經大安所查明區分所有權人會議紀錄所列區分所有權人與登記申請案所附產權分配協議書之協議人一致，如不一致並已檢附權利移轉相關證明文件者，得准由區分所有權人（現申請人）辦理登記，並得於所有權第一次登記公告時副知受託人。
- （二）按「土地法所稱之權利人，係指民法第6條及第26條規定之自然人及法人而言，非法人之團體，設有代表人或管理人者，依民事訴訟法第40條第3項規定，固有當事人能力，但在實體法上並無權利能力。」最高法院68年台抗字第82號著有判例。本案建物第12層及地下1層協議產權屬○○管理委員會及祭祀公業林○○部分，因該管理委員會及該公業無權利能力，故不得為登記之權利主體。
- （三）另申請人與使用執照起造人非同一人者，免附契稅收據，建物所有權第一次登記法令補充規定第22點定有明文，因此大安所如認為有涉及權利移轉稅賦之疑慮者，得於登記完畢後通知稅捐機關。

柒、散會。（上午11時30分）