

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.05.03 北市法一字第 09430644300 號函

發文日期：民國 94 年 05 月 03 日

要 旨：土地徵收係政府機關興辦公共建設之公權力行使，土地所有權人之權利義務於地價補償費發放完竣即告終止，國家因土地徵收而取得之土地所有權，係屬原始取得，不待登記即取得該權利，僅非經登記不得處分而已

主旨：有關本市松山區敦化段五小段 33 地號土地原所有權人楊文井部分已辦竣徵收移轉登記，其上所附抵押權應否塗銷疑義乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 4 月 14 日北市地四字第 09430942300 號函。

二、卷查本府於 57 年為興辦打通民權東路工程，徵收楊文井等 15 人共有之重測前本市下埤頭段 358-35 地號土地。該土地重測後標示變更為本市中山區榮星段三小段 36 地號，嗣因行政區域調整，於 86 年 1 月 15 日分割出榮星段三小段 36-1 地號土地，該 36-1 地號土地

地政區域調整為松山區。今因 貴處查知下埤頭段 358-35 地號土地已完成徵收補償程序，遂於 93 年 3 月 18 日函囑松山地政事務所補辦徵收移轉登記完竣。

（一）查行政院 24 年判字第 18 號判例：「公用徵收之性質與買賣有別非屬繼承取得乃係原始取得被徵收者之權利非直接移轉於徵收者而係徵收者依法律之力以取得新權利同時被徵收者之權利在與此不能兩立之限度內無形歸於消滅。……。」是本市松山區敦化段五小段 33 地號土地公用徵收之性質，自屬原始取得。

（二）次查內政部 76 年 7 月 31 日臺內地字第 527019 號函示：「國家因公共事業需要依法

徵收私有土地，係原始取得，被徵收土地上之負擔，依土地法施行法第五十九條規定由該管市縣地政機關代為補償完畢後，應歸於消滅；同理，被徵收土地之原有查封登記，於依法為處理後，亦應予塗銷。……」是本市松山區敦化段五小段 33 地號土地於公用徵收原始取得後，被徵收土地上之負擔，應歸於消滅。

（三）按土地徵收係政府機關興辦公共建設之公權力行使，土地所有權人之權利義務於地價補償費發放完竣即告終止，國家因土地徵收而取得之土地所有權，係屬原始取得，不待登記即取得該權利，僅非經登記不得處分而已。有關本市中山區榮星段三小段 36-1 地號土地，重測後為本市松山區敦化段五小段 33 地號土地，於 57 年徵收，所有權人楊文井業於 62 年 1 月 8 日領取補償價款，是本案公共建設，已依法完成公告徵收及補償程序，並已開闢為道路使用，本府即原始取得該地之所有權。

三、有關楊文井之債權人誠泰商業銀行於 89 年聲請臺北地方法院民事執行處假扣押部分：

有
(一) 查行政院 61 年 10 月 14 日 (61) 臺內字第 9954 號函示：「……查因徵收土地為所

權移轉之登記，得僅由權利人聲請之；其有關他項權利之登記應塗銷之。……惟公用徵收取得土地權利，係基於法律賦予國家之強制權力，屬於原始取得，不以登記為生效要件，致政府機關或地方自治機關對私有土地依法徵收完畢，每有怠於聲請或囑託所有權移轉登記情事，影響地籍之管理甚大，且極易滋糾紛。為適應實際需要，嗣後凡政府機關依法徵收土地公告期滿，補償完畢，該管市、縣地政機關應於一個月內將被徵收土地列冊連同原土地所有權狀，令由該管地政事所依職權逕為所有權移轉之登記。其原有設定他項權利者，於清理完畢，取具權利人之拋棄證書及他項權利證明書後，於冊內有關土地項下註明，併同為塗銷或變更之登記。……。」緣中山地政事務所未依前揭函示，於補償完畢後之一個月內將被徵收土地為所有權移轉之登記，復於土地分割時漏辦轉載徵收註記，致有楊文井之債權人誠泰商業銀行於 89 年聲請臺北地方法院民事執行處假扣押，是貴處積極處理被徵收土地之所有權移轉登記。

(二) 次查土地登記規則第 144 條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報請直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之……」又依內政部 74 年 2 月 6 日臺內地字第 279591 號函示：「……土地經公告徵收後，登記機關接到法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應即逕洽主辦徵收機關查明該土地之補償地價是否已發放完畢後，依左列原則處理：（一）補償地價如已發放完畢，應即將該土地已經徵收及其補償地價已發放完畢，致無從辦理登記之情形（民法第七百五十九條、土地法第二百三十五條參照）函復法院。……。」本案重測前本市下埤頭段 358-35 地號土地，業由所有權人於 62 年 1 月 8 日領取提存物在案，是楊文井之債權人誠泰商業銀行於 89 年聲請臺北地方法院民事執行處假扣押，松山地政事務所依前揭規定逕為塗銷登記，並通知臺北地方法院民事執行處。

四、有關所有權人楊文井業於 62 年 1 月 8 日領取提存物在案；惟因 86 年榮星段三小段 36 地

號分割出 36-1 地號土地時，中山地政事務所漏為辦理轉載徵收註記，致楊文井於 87 年 7 月 15 日設定抵押權登記予權利人「范○釗」權利價值為最高限額新臺幣 425 萬元整，權利清償日期為 88 年 9 月 30 日，致生究否得逕予塗銷之疑義乙節：

(一) 查行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷……。」第 118 條本文規定：「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。」本案土地之補償價款，業由楊文井於 62 年 1 月 8

日領取在案，其明知就該土地其並無任何權利，卻於 87 年 7 月 15 日設定抵押權予范○釗並為登記，是松山地政事務所之抵押權登記為違法之處分，似得依前揭規定撤銷。

- (二) 又參酌司法院大法官會議釋字第 379 號理由書略以：「……承受人本於買賣契約辦理所有權移轉登記，固係依法律行為而取得所有權；然就地政機關准予辦理私有農地所有權移轉登記言，係以承受人已提出自耕能力證明書為前提，此一前提既因自耕能力證明書之撤銷而不存在，其在行政上原准予辦理移轉登記之要件，顯有欠缺，從而前此所為之登記，即不能謂無瑕疵，地政機關自得撤銷准予登記之處分，塗銷該移轉登記。地政機關係因自耕能力證明書被撤銷，而塗銷所有權移轉登記，並非逕行認定該買賣為無效，尚不涉及私權之認定。關於土地之買賣，是否因以不能之給付為契約標的而無效，買賣雙方當事人如有爭執，當然可訴請由民事法院依法裁判。……承受人明知無自耕能力，猶提供不正確資料以為自耕能力證明之申請，即屬不法，當不生信賴保護之問題，自應負此法律上可能發生之效果；若承受人未有不法之行為，而係行政機關之錯誤致核發不實之自耕力證明書，經地政機關憑以辦理所有權移轉登記，基於公益之維護，且依土地法第三十條第二項規定，其所有權之移轉，亦屬無效，仍應認逕行塗銷登記為無不合。至如何補償其信賴該利益，係屬另一問題。」是抵押權利人范○釗辦理抵押權登記，固係依法律行為而取得之權利，然就松山地政事務所之抵押權登記，係楊文井有所有權為前提，此一前提既因楊文井無所有權而不存在，其在行政上原准予辦理抵押權登記之要件顯有欠缺，地政機關自得撤銷准予登記之處分，塗銷該抵押權登記。又楊文井將該地設定抵押權登記予抵押權人范○釗，應係明顯無權處分，甚或詐害之行為，如因此造成范○釗之損失，應由楊文井負賠償責任，范○釗當然可訴請由民事法院依法裁判。
- (三) 末查行政程序法第 102 條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，……應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」及第 119 條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」本案本市松山區敦化段五小段 33 地號土地面積 455 平方公尺，楊文井持有 54 分之 6，計 50.56 平方公尺，以該土地早已開闢為道路使用之情況下，何以抵押權人范○釗設定權利價值為最高限額之 425 萬元，另該抵押權之權利清償日期為 88 年 9 月 30 日，究否清償，如未清償則何以抵押權人范○釗未有任何權利主張，亦即人范○釗有無信賴利益保護之必

要，似宜查明。是建請 貴處於撤銷登記時，依前揭規定，給予抵押權人范○釧陳述意見之機會，並告知有關楊文井不法登記之事實，請抵押權人范○釧向楊文井請求賠償。

備註：本函釋說明二、（一）所引「行政法院 24 年判字第 18 號判例」，因無裁判全文可資參考，依據 108 年 1 月 4 日修正，108 年 7 月 4 日施行之行政法院組織法第 16 條之 1 第 1 項規定，應停止適用。