

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

上 4 人訴願代理人 ○○○律師

上 4 人訴願代理人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因塗銷判決移轉登記事件，不服原處分機關民國 101 年 6 月 6 日北市古地登字第 10130834000 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○○委託代理人○○○檢附臺灣臺北地方法院民國（下同）

95 年 3 月 20 日 94 年度重訴字第 1260 號民事判決（下稱系爭確定判決）

及 95 年 4 月 14 日民事判決確定證明書等相關資料，以原處分機關 95 年 4 月 27 日收件文山字第 10297 號及 96 年 2 月 14 日收件文山字第 38343 號土地登記申請書，申請就案外人祭祀公業○○○所有本市文山區○○段

○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號土地及同段同小段○○地號土地（共計 11 筆土地，下稱系

爭土地）辦理判決移轉登記為其所有。案經原處分機關審核無誤後，

以 95 年 5 月 4 日文山字第 102970 號及 96 年 2 月 14 日文山字第 383430 號登記案（下稱系爭判決移轉登記案）辦竣登記在案。

二、訴願人○○○、○○○、○○○為祭祀公業○○○之派下員之一，訴

願人○○○為祭祀公業○○○之派下員○○○之子，其等 4 人不服系

爭判決移轉登記案，主張祭祀公業○○○管理人○○○、○○○及○

○○等 3 人出售系爭土地屬無權代理，亦為○○○所明知，故買賣契

約自非有效，原處分機關未詳實審查，有所疏失，應依土地登記規則

第 144 條第 1 項第 2 款規定塗銷系爭判決移轉登記案，爰委任○○○律

師於 101 年 5 月 30 日向原處分機關申請塗銷系爭判決移轉登記案及將系

爭土地回復登記為祭祀公業○○○所有。

三、案經原處分機關審認，系爭判決移轉登記案係○○○檢具系爭確定判決等證明文件提出申請，經審查無誤後始辦竣登記在案，並無疏失錯誤，與土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定塗銷登記要件不符。爰以 101 年 6 月 6 日北市古地登字第 10130834000 號函復否准所請，並敘明如認系爭判決移轉登記案有得撤銷之理由，於未有第三人因信賴登記而為新登記前，應循司法程序訴請為塗銷登記，俟獲勝訴判決，再憑該項判決辦理塗銷登記。該函於 101 年 6 月 7 日送達，訴願人等 4 人不服，於 101 年 7 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，8 月 9 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條規定：「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。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。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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。」第 13 條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」第 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」第 28 條第 1 項第 3 款規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：……三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。」第 144 條第 1 項第 2 款規定：「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，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：…
…二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

內政部 70 年 9 月 26 日臺（70）內地字第 44965 號函釋要旨：「法院之確定判決是否得當，非地政機關審查範圍。」

87 年 6 月 3 日臺（87）內地字第 8705586 號函釋要旨：「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之。」

最高行政法院 99 年 7 月 22 日 99 年判字第 716 號判決要旨：「土地登記規則……第 144 條第 1 項第 2 款等規定之因純屬登記機關疏失而辦理之逕行塗銷登記，所謂純屬登記機關疏失，係指該規則第 13 條所

定義之登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者而言。本件受處分人雖主張行政機關應逕行塗銷登記，惟行政機關所為登記與登記原因證明文件並無不符，即非屬上開所謂登記錯誤情形，原審認定受處分人之主張無理由，論事用法並無不當。」

二、本件訴願理由略以：祭祀公業○○○管理人○○○、○○○及○○○等 3 人並無為祭祀公業與他人訂立出售、處分祭祀公業財產之權利，其等 3 人出售系爭土地為無權代理，亦為○○○所明知，故該出售系爭土地有實體法上無效事由，○○○非系爭土地真正權利人，不得向原處分機關申請系爭土地所有權移轉登記。

三、查訴願人等 4 人委任○○○律師於 101 年 5 月 30 日向原處分機關申請塗銷系爭判決移轉登記案，並將系爭土地回復登記為祭祀公業○○○所有。案經原處分機關審認系爭判決移轉登記案係案外人○○○檢具系爭確定判決等證明文件提出申請，經審查無誤辦竣登記，並無疏失錯誤，不符土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定塗銷登記要件，乃否准所請。原處分自屬有據。

四、至訴願人等 4 人主張祭祀公業○○○管理人○○○、○○○及○○○等 3 人並無為祭祀公業與他人訂立出售、處分祭祀公業財產之權利，其等 3 人出售系爭土地為無權代理，亦為○○○所明知，故該出售系爭土地有實體法上無效事由，○○○非系爭土地真正權利人，不得向原處分機關申請系爭土地所有權移轉登記云云。查系爭判決移轉登記案，係○○○檢附系爭確定判決等證明文件，申請就系爭土地辦理判決移轉登記為其所有，而系爭確定判決主文載以：「被告應將如附表所示之土地所有權全部移轉登記予原告。訴訟費用由被告負擔。」（原告為○○○、被告為○○○即祭祀公業○○○管理人、○○○即祭祀公業○○○管理人、○○○即祭祀公業○○○管理人；附表所示土地為系爭土地），則原處分機關按上開判決主文辦竣系爭土地判決移轉登記，並無違誤。上開訴願主張，乃訴願人等 4 人就系爭確定判決所認定之事實予以陳述論駁，然法院確定判決是否得當，並非地政機關得審查範圍，且系爭判決移轉登記案，尚無登記事項與登記原因證明文件所載內容不符情事，與土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定辦理塗銷登記要件不符（前揭內政部 87 年 6 月 3 日臺（87）內地字第 8705586 號函釋要旨及最高行政法院 99 年 7 月 22 日 99 年判字第 716 號判決要旨參照），訴願主張，自難採作對其等有利之認定。從而，原處分

機關以系爭判決移轉登記案並無疏失錯誤，而否准訴願人等 4 人塗銷系爭判決移轉登記之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 覃正祥

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 9 月 19 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）