

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因繼承登記事件，不服原處分機關民國 102 年 12 月 9 日建登駁字第 Y00001 號駁回通知書

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人主張其為被繼承人○○○（民國【下同】77 年 8 月 12 日死亡）之繼承人，委由代理人○○○檢附繼承系統表、戶籍謄本、遺產稅證明書及臺灣臺北地方法院臺北簡易庭 101 年度北簡字第 8311 號宣示判決筆錄等文件，以原處分機關 102 年 11 月 15 日收件萬華字第 145560 號

土地登記申請書，申辦以○○○為登記名義人之本市萬華區○○段○○小段 XX 建號建物（下稱系爭建物）之繼承登記。案經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 102 年 11 月 21 日建登補字第 001744 號補正通知書載明略以：「……三、補正事項（一）申請書第 3、4、5 欄部分欄位填寫錯誤，請補正……（二）登記原因發生日期漏未填寫……（三）登記清冊請由申請人認章……（四）登記清冊之建物標示請依登記簿所載依實填寫……（五）繼承系統表立書日期漏未填寫，請補正……（六）案附切結書漏未填寫立書日期，請補正……（七）『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。』本案建物依人工時期登記簿記載已由『大川商行』買受，請釐清……（八）案附影本文件請申請人或代理人切結『本影本與正本相符，如有不實，申請人願負法律責任』……（九）遺產稅繳（免）納稅證明並請持至稅捐稽徵處查註無欠繳稅費……（十）請繳納登記費新臺幣 14 元、書狀費新臺幣 80 元……（十一）其他通知事項：本案逾期申請登記，須繳納登記費 20 倍之罰鍰，計新臺幣 280 元整；或檢附逾期不能歸責申請人之證明文件，俾憑重新核計……。」通知訴願人於接到補正通知書之日起 15 日內補正，該補正通知書於 102 年 11 月 21 日送達，惟逾補正期限訴願人未補

正前揭補正通知書中之補正事項（七），原處分機關乃審認訴願人逾期未補正，爰依土地登

記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 102 年 12 月 9 日建登駁字第 Y00001 號駁回通知書駁回申請。

該駁回通知書於 102 年 12 月 11 日送達，訴願人不服，於 103 年 1 月 2 日向本府提起訴願， 2 月 26

日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、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 11 條規定：「供強制執行之財產權，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，為強制執行時，執行法院應即通知該管登記機關登記其事由。前項通知，執行法院得依債權人之聲請，交債權人逕行持送登記機關登記。債務人因繼承、強制執行、徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人費用，通知登記機關登記為債務人所有後而為執行。前項規定，於第五條第三項之續行強制執行而有辦理繼承登記之必要者，準用之。但不影響繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。」第 98 條規定：「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。前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。存於不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。但抵押權所擔保之債權未定清償期或其清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不在此限。」

土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

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 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費者。」第 57 條第 1 項第 4 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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

內政部 62 年 7 月 23 日台(62)內地字第 529795 號函釋：「……依法申辦拍賣移轉登記

完

畢，則已發生登記效力。該項登記，倘有無效或得撤銷之原因……應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記。俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記，並為新登記。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物為訴願人之被繼承人○○○所有，且經臺灣臺北地方法院臺北簡易庭 101 年度北簡字第 8311 號判決確定，案外人○○○等 11 人對訴願人就系爭建物因買賣契約所生之所有權移轉登記請求權不存在，原處分擅自認定系爭建物已由「買受人○○商行即○○○」拍賣取得，實無理由。

三、查訴願人委由代理人○○○檢附繼承系統表、戶籍謄本、遺產稅證明書及臺灣臺北地方法院臺北簡易庭 101 年度北簡字第 8311 號宣示判決筆錄等文件，以原處分機關 102 年 11 月 15 日收件萬華字第 145560 號土地登記申請書，申辦如事實欄所述系爭建物之繼承登記。經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 102 年 11 月 21 日建登補字第 001744 號補正通知書通知訴願人依限補正，該通知書於 102 年 11 月 21 日送達，惟逾限訴願人未補正補正通知書中之補正事項（七），原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 102 年 12 月 9 日建登駁字第 Y00001 號駁回通知書駁回申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張次系爭建物為訴願人之被繼承人○○○所有，且經臺灣臺北地方法院臺北簡易庭 101 年度北簡字第 8311 號判決確定，案外人○○○等 11 人對訴願人就系爭建物因買賣契約所生之所有權移轉登記請求權不存在，原處分擅自認定系爭建物已由「買受人○○商行即○○○」拍賣取得，實無理由云云。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。」又強制執行法第 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。」是基於強制執行取得不動產物權者，一經法院發給所有權權利移轉證書，即發生取得不動產物權之效力，並不以移轉登記為生效要件。查據原處分機關之地籍資料所示，系爭建物係於 38 年 10 月 14 日由○○○買賣取得，46 年 9 月 20 日遭假處分，

後依 48 年 4 月 28 日北院 1088 號函註銷假處分登記，並註記「買受人○○商行即○○○」

，則依上揭規定，系爭建物係由買受人○○商行即○○○取得不動產物權。復按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」又土地登記規則第 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。」則系爭建物由買受人○○商行即○○○取得之不動產物權，非經法院判

決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。查訴願人所檢附之臺灣臺北地方法院臺北簡易庭 101 年度北簡字第 8311 號判決，係確認○○○之繼承人對訴願人就系爭建物因買賣契約所生之所有權移轉登記請求權不存在之訴，並非塗銷由買受人○○商行即○○○取得之系爭建物所有權之確定判決。本案原處分機關以訴願人未依前揭補正通知書意旨，依限提出釐清系爭建物依人工時期登記簿記載已由「○○商行」買受之疑義，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關駁回訴願人申請案，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 丁庭宇（公假）

委員 王曼萍（代理）

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 103 年 5 月 23 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，自 103 年 6 月 9 日起遷址至

臺北市士林區文林路 725 號）