

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因塗銷預告登記事件，不服原處分機關民國 103 年 4 月 18 日古登駁字第 000086 號駁回通知

知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

地政士○○○檢具由其簽證之預告登記同意書、土地所有權狀及身分證影本等資料，代理訴願人於民國（下同）100 年 9 月 2 日以原處分機關收件文山字第 208770 號土地登記申請書，就○○○本人所有之本市文山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）申辦預告登記（登記權利人訴願人，登記義務人○○○，限制範圍：800 分之 60），案經原處分機關於同日辦竣登記在案。嗣○○○復於 103 年 3 月 27 日持由其簽證並蓋有訴願人印章之預告登記塗銷同意書及身分證影本等資料，代理訴願人以原處分機關收件文山字第 XXXXXX 號土地登記申請書，申辦塗銷前開系爭土地之預告登記。經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 103 年 3 月 28 日古登補字 000337 號補正通知書載明：「.....三、補正事項：本案簽證同意書事

項與簽證人（土地所有權人）有利害關係，參依公證法第 10 條規定，應不得執行本職務，請檢附立同意書人印鑑證明或請立同意書人親持身分證至本所核對身分。（土地登記規則第 40、41 條，地政士法第 16、22 條，公證法第 10 條）」通知代理人○○○於接到通知之日起 15 日

內補正。該補正通知書於 103 年 4 月 2 日經○○○蓋章領回，惟其未依限補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 103 年 4 月 18 日古登駁字第 000086 號駁回通知書予

以駁回。該駁回通知書於 103 年 4 月 18 日送達，訴願人不服，於 103 年 5 月 19 日向本府提起訴願

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件駁回通知書係於 103 年 4 月 18 日送達，訴願之期間末日原為 103 年 5 月 18 日，因是日為

星期日，應以次日代之，則本件訴願人於 103 年 5 月 19 日提起訴願，並未逾期，合先敘明。

二、按民法第 106 條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」

地政士法第 16 條規定：「地政士得執行下列業務：一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請土地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政業務有關事項。」第 22 條第 1 項規定：「地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正，不動產契約或協議經地政士簽證後，地政機關得免重複查核簽訂人身分。」

公證法第 10 條第 1 款規定：「公證人有下列各款情形之一者，不得執行其職務：一、為請求人或就請求事項有利害關係者。」

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 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 37 條規定：「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。」第 40 條第 1 項規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。」第 41 條第 4 款規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：……四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。」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。」第 136 條規定：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」第 146 條規定：「預告登記之塗銷，應提出原預告登記

請求權人之同意書。前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關未舉行聽證或給予訴願人陳述意見之機會，行政程序顯有瑕疵；又本案簽證同意書簽證事項非依公證法作成之公證書或認證，不生公證效力，故該同意書簽證事項自無公證法第 10 條規定之適用，且公證法與地政士法並無特別法與普通法之關係，二者不應比附援引，原處分機關認事用法顯有違誤，請撤銷原處分，並同意辦理本案塗銷預告登記。

四、查本案地政士○○○代理訴願人以原處分機關 103 年 3 月 27 日收件文山字第 XXXXX 號土地

登記申請書，申辦塗銷系爭土地之預告登記。經原處分機關審查後，認尚有事實欄所載應補正事項，乃以 103 年 3 月 28 日古登補字 000337 號補正通知書通知代理人○○○依限補

正，惟其逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關未舉行聽證或給予訴願人陳述意見之機會及本案簽證同意書簽證事項無公證法第 10 條規定之適用云云。

按民法第 106 條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為……。」其立法目的乃為避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益。復依卷附原處分機關 103 年 3 月 27 日收件文山字第 056590 號土地登記申請書記載

本件登記義務人為訴願人，登記權利人為彭○○，代理人亦為○○○，且其所附「預告登記塗銷同意書」亦為○○○所簽證；雖依土地登記規則第 41 條第 4 款及第 146 條規定，本件登記原因證明文件有地政士簽證，訴願人得免親自到場，然本件簽證之地政士自己即為登記權利人亦為代理人，是該登記案之訴願人與代理人即簽證人○○○間確有利益衝突之利害關係。則原處分機關通知代理人○○○補正立同意書人印鑑證明或請立同意書人親持身分證至原處分機關核對身分，參照前揭民法第 106 條有關禁止自己代理之立法意旨，並無違誤。至訴願人主張原處分機關未給予陳述意見之機會乙節，本件原處分機關業以 103 年 3 月 28 日古登補字 000337 號補正通知書通知代理人補正，代理人○○○仍

得於原處分機關通知補正期間補正立同意書人印鑑證明或由立同意書人親持身分證至原處分機關核對身分並加以說明，即得申辦；惟本件既未依限補正，立同意書人亦未親持身分證至原處分機關核對身分，則原處分機關審認本件申請案逾期未補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回申請，亦無違誤，訴願主張，不足採據。從而，原處分

機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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
委員	蔡	立	文
委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯
委員	劉	成	焜

中華民國

103

年

7

月

24

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：臺北市士林區文林路 725 號）