

訴願人 ○○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○○

訴願人 ○○○

訴願代理人 ○○○律師

訴願代理人 ○○○律師

訴願代理人 ○○○律師

原處分機關 臺北市松山地政事務所

訴願人等 19 人因申請塗銷登記事件，不服原處分機關民國 103 年 11 月 14 日北市松地登字第 103

32015100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事實

案外人前陸軍第一營產管理所（現已併入國防部軍備局工程營產中心，下稱前陸軍第一營管

所)以原處分機關民國(下同)62年8月29日收件松山字第XXXXX號土地登記申請書，以「46年9月1日收購」為事由向原處分機關申辦本市松山區○○段○○地號土地(後經重測逕為分割及本市行政區劃調整，分割為本市信義區○○段○○小段○○及○○地號，下稱系爭土地)移轉登記為國有並以前陸軍總司令部(現已改制為國防部陸軍司令部，下稱前陸總部)為管理機關(下稱系爭移轉登記)，並經原處分機關於62年10月24日辦竣系爭移轉登記在案。嗣訴願人等19人委託○○○律師為代理人，以103年9月17日申請函(收文日：103年11月

10日)向原處分機關主張其等為案外人即系爭移轉登記前系爭土地所有權人○○○(36年1月15日死亡)之全體繼承人，而原處分機關62年10月24日將未辦理繼承登記，且未經全體公

同共有人同意收購之系爭土地移轉登記為國有為不合法，申請塗銷系爭移轉登記，並回復為原登記名義人○○○所有。案經原處分機關以103年11月14日北市松地登字第10332015100號

函復代理人○○○律師，以系爭移轉登記案業已逾保存年限而銷毀，另按「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」、「依本法所為之登記，有絕對效力。」、「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。」、「官署或法定自治機關自為權利人而為土地權利之登記時，應取得義務人之承諾書，或他項證據，囑託地政機關登記之。」分別為18年11月30日制定公布之民法第759條、土地法第43條、土地登記規則第7條及35

年10月2日前內政部地政署公布之土地登記規則第23條所明定，請訴願人等19人依上開規定

檢附法院民事確定判決及其他依法令應附之有關證明文件向原處分機關申請登記。該函於103年11月18日送達代理人○○○律師，訴願人等19人不服，於104年1月5日經由原處分機關

向本府提起訴願，3月9日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件原處分機關103年11月14日北市松地登字第10332015100號函，其內容已就訴願人

等19人申請事項，實質認定不符土地登記規則有關申請塗銷登記之規定，足認其有否准之意思表示，即含有駁回訴願人等19人申請之法律效果，應認該函係行政處分，訴願人等19人得對之提起訴願；次按行政程序法第98條第3項規定：「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明

不服時，視為於法定期間內所為。」查本件提起訴願日期（104年1月5日）距原處分函送達日期（103年11月18日）雖已逾30日，惟原處分未載明救濟期間，故依上開規定，

應視為於法定期間內提起訴願，合先敘明。

二、按土地法第37條第2項規定：「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、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第54條第1項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件……。」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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第143條第1項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」第144條第1項規定：「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：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）依民法第759條及第1151條規定，系爭土地非經繼承登記不得處分，各繼承人於分割遺產前，對共同共有之遺產為處分或其他權利之行使時，應經全體共同共有人同意，惟原處分機關在系爭土地不符上開規定之情況下逕行辦理系爭移轉登記，該登記自屬無效而應回復登記名義人為劉○○。

（二）○○○之繼承人並未與前陸總部簽訂任何收購契約，亦未提供任何承諾書或簽署其他文件，因此前陸軍第一營管所囑託原處分機關所為之系爭移轉登記，自無可能提供登記證明文件、承諾書或他項證據，縱備有該等文件亦屬偽造，原處分機關應依土地登記規則第144條第1項第1款之規定塗銷系爭移轉登記；又原處分機關答辯所引「軍事

機關歷年價購、徵收、撥用土地辦理登記簡化規定」（下稱軍購土地登記簡化規定）第 12 條規定，除抵觸行為時民法第 759 條「登記前已取得不動產物權者，未經登記不得處分」規定外，更使軍事機關就未辦理繼承登記之土地，可不經土地全體公同共有人之同意，只要檢附合法繼承人所立具之買賣契約書、領款收據或交業憑證，即可囑託地政機關辦理移轉登記，亦抵觸行為時民法第 828 條，而嚴重剝奪土地公同共有人就土地之處分權及侵害人民受憲法保障之財產權；況土地法並無明文規定或明確授權行政院得就軍事機關未經辦竣繼承登記之土地訂定規定，使軍事機關僅須檢附合法繼承人所立具之買賣契約書或領款收據或交業憑證即可囑託地政機關登記為國有土地，顯見軍購土地登記簡化規定違反法律保留原則，應屬無效，原處分機關以該規定第 12 條辦理系爭移轉登記，亦屬違法且無效。

(三) 原處分機關未依行政程序法第 113 條第 2 項規定確認系爭移轉登記是否有無效之情事，率以「該登記案已逾保存期限業已銷毀」為由，否准訴願人之申請，顯已違反該條項所課予其確認行政處分為有效或無效之義務，原處分應予撤銷。

四、查本案訴願人等 19 人前於 103 年 11 月 10 日向原處分機關申請辦理塗銷系爭移轉登記，經

原處分機關以 103 年 11 月 14 日北市松地登字第 10332015100 號函復訴願人等 19 人之代理人

○○○律師，以系爭移轉登記案業已逾保存年限而銷毀，並引據 18 年 11 月 30 日制定公布之民法第 759 條、土地法第 43 條、土地登記規則第 7 條及 35 年 10 月 2 日前內政部地政署公

布之土地登記規則第 23 條等規定，請訴願人等 19 人依上開規定檢附法院民事確定判決及其他依法令應附之有關證明文件向原處分機關申請登記。有訴願人等 19 人之戶籍資料及系爭土地之登記謄本、土地登記簿等影本附卷可稽。

五、惟按土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件；登記機關接收登記申請書時，應即收件；如有申請人之資格不符、登記申請書不合程式、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，而不能證明其不符之原因者，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 15 日內補正；逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請；為土地登記規則第 34 條第 1 項、第 54 條第 1 項、第 56 條及第 57 條第 1 項第 4 款所明定。查本件訴願人等 19 人 103 年 11 月 10 日提

出之申請書載以：「.....敬請 賁所.....確認 62 年 10 月 24 日台北市松山區○○段○○地號（現地號變更並分割為台北市信義區○○段○○小段○○及○○地號）移轉登記為中華民國管理機關陸軍總司令部之土地登記為無效，以及 62 年 10 月 24 日移轉登記時欠

缺應備文件或應備文件為偽造而應塗銷登記，回復為原土地登記名義人○○○.....。

」應認訴願人有依土地登記規則第 11 章「塗銷登記及消滅登記」規定申請塗銷系爭移轉登記之意思。是其依土地登記規則第 11 章規定申請辦理系爭移轉登記之塗銷登記，既屬「登記」事項，依前揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，俾使訴願人有依土地登記規則第 34 條第 1 項各款等規定補正相關文件之機會，原處分機關未踐行上開法定程序，即逕為駁回之處分，乃剝奪訴願人程序補正之機會，其所為駁回之處分即難謂無瑕疵。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 6 月 5 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行