

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 105 年 4 月 26 日辦竣土地所有權撤銷登記及 105 年 4 月 29 日士登駁字第 000094 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市士林區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）之登記所有權人為何烏定，前經本府於民國（下同）99 年 8 月 25 日公告為「土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符」之土地，原處分機關依本府函囑於系爭土地所有權部之其他登記事項欄註記：「屬地籍清理清查辦法第 3 條第 10 款之土地」。嗣本府以 103 年 2 月 20 日

府地籍字第 10330563100 號公告代為標售系爭土地，並經原處分機關依本府函囑於系爭土地所有權部之其他登記事項欄註記：「依地籍清理條例第 11 條第 1 項規定代為標售」。嗣案外人○○○等人委由代理人○○○檢附相關資料，以 103 年 5 月 28 日收件士清字第 000050 號土地登記申請書，向原處分機關申請系爭土地之繼承登記（下稱系爭土地繼承登記申請案），原處分機關乃報請臺北市政府地政局（下稱本府地政局）依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 19 條（現修正為該辦法第 22 條）第 1 項第 3 款規定暫緩

標

售系爭土地，本府乃以 103 年 5 月 30 日府地籍字第 10331865700 號公告暫緩系爭土地標

售

。嗣原處分機關以案外人○○○等人經通知補正逾期未補正為由，依地籍清理條例第 7 條第 1 項規定，以 103 年 12 月 22 日駁回通知書駁回其繼承登記申請案，本府復以 104 年

9 月

16 日府地籍字第 10432569100 號公告代為標售包含系爭土地之地籍清理未能釐清權屬土地。

二、訴願人於 104 年 12 月 28 日決標取得系爭土地，並由本府核發 105 年 2 月 26 日府地籍字第 105

30572703 號臺北市政府代為標售土地產權移轉證明書（下稱系爭土地移轉證明書）。嗣

訴願人委由代理人○○○檢附系爭土地移轉證明書等文件，以 105 年 3 月 9 日收件士林字第 3425 號土地登記申請書，向原處分機關申請系爭土地之所有權移轉登記（下稱系爭登記案），案經原處分機關於 105 年 3 月 10 日辦竣登記。

三、嗣原處分機關查得前開 103 年 12 月 22 日駁回通知書無郵務送達之證明資料，而由案外人○○○等人之代理人○○○於 105 年 3 月 16 日至原處分機關親取以為送達。原處分機關審認系爭登記案不符地籍清理條例第 11 條等規定，乃依行政程序法第 117 條規定，於 105 年 4 月 26 日辦竣撤銷系爭登記案，並以 105 年 4 月 27 日北市土地登字第 10530821600 號函知訴

願人該所已撤銷系爭登記案並重新收件等情。嗣本府以 105 年 4 月 27 日府地籍字第 105310

94400 號公告撤銷本府 104 年 9 月 16 日標售公告；並以 105 年 4 月 27 日府地籍字第 105310944

01 號公告撤銷本府 104 年 12 月 29 日開標結果公告，及註銷系爭土地移轉證明書。嗣原處分機關因系爭土地移轉證明書業經註銷，審認訴願人申請系爭土地所有權移轉登記案有依法不應登記事由，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 105 年 4 月 29 日士登駁

字第 000094 號駁回通知書駁回訴願人之申請，該駁回通知書於 105 年 5 月 11 日送達。

訴願人不服原處分機關 105 年 4 月 27 日北市土地登字第 10530821600 號及 105 年 4 月 29 日北

市土地登字第 10530822600 號函，於 105 年 5 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月

15 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人雖於訴願書載明：「……為不服臺北市士林地政事務所 105 年 4 月 27 日北市土地登字第 10530821600 號函、105 年 4 月 29 日北市土地登字第 10530822600 號函處分  
..

....。」惟 105 年 4 月 27 日北市土地登字第 10530821600 號函僅係通知訴願人系爭登記案

業經原處分機關撤銷並重新收件等情，且本件訴願書載明略以：「……事實及理由..  
....四、.....（一）撤銷買賣登記.....原處分於法自屬有違.....。」等語，揆其真意，應係對原處分機關 105 年 4 月 26 日辦竣系爭土地所有權撤銷登記不服；另查 105 年 4

月 29 日北市土地登字第 10530822600 號函僅係原處分機關檢送駁回通知書予訴願人，揆

其真意，應係對原處分機關 105 年 4 月 29 日士登駁字第 000094 號駁回通知書不服，合先敘明。

二、按地籍清理條例第 1 條規定：「為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，特制定本條例。」第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：.....在直轄市為直轄市政府.....」第 6 條規定：「登記機關受理申請登記後，應即開始審查，經審查應補正者，通知申請人於六個月內補正。」第 7 條第 1 項規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面駁回：一、依法不應登記。二、登記之權利人、義務人或其與權利關係人間涉有私權爭執。三、不能補正或屆期未補正。」第 11 條規定：「第十七條至第二十六條、第三十二條及第三十三條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：一、屆期無人申報或申請登記。二、經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。三、經訴願決定或法院裁判駁回確定。前項情形，相關權利人有正當理由者，得申請暫緩代為標售。前二項代為標售之程序、暫緩代為標售之要件及期限、底價訂定及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」第 13 條第 1 項規定：「直轄市或縣（市）主管機關代為標售土地前，應公告三個月。」第 32 條規定：「已登記之土地權利，除第十七條至第二十六條及第三十三條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。」

行政程序法第 100 條第 1 項規定：「書面之行政處分，應送達相對人及已知之利害關係人；書面以外之行政處分，應以其他適當方法通知或使其知悉。」第 110 條第 1 項規定：「書面之行政處分自送達相對人及已知之利害關係人起.....依送達、通知或使知悉之內容對其發生效力。」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；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百十九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」第 120 條第 1 項規定：「授予利益之違法行政處分經撤銷後，如受益人無前條所列信賴不值得保護之情形，其因信賴該處分致遭受財產上之損失者，為撤銷之機關應給予合理之補償。」

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。」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 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：.....二、登記原因證明文件.....。」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 項第 2 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：.....二、依法不應登記者。」第 61 條第 1 項規定：「登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。」

地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 1 條規定：「本辦法依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第十一條第三項規定訂定之。」第 17 條第 1 項及第 2 項規定：「標售之土地，得標人依標售條件繳清價款，或依第十五條向金融機構申請貸款，完成核貸程序後，由直轄市或縣（市）主管機關發給產權移轉證明書，並囑託登記機關辦理塗銷標售註記。得標人得持前項產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記，並由登記機關辦理地籍異動，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。」第 22 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理公告標售後，土地有下列情形之一者，得由相關權利人檢具理由及證明文件，申請暫緩標售：一、不服異議調處結果，於期限內向管轄法院提起訴訟，尚未判決確定。二、經申報或申請登記遭駁回，已於期限內提起訴願或訴請法院裁判，尚未確定。三、標售土地於決標前，真正權利人依本條例規定申報或申請登記。四、其他具有正當理由經直轄市或縣（市）主管機關同意。前項第三款情形，民政或登記機關於接獲申報或申請登記時，應即通知直轄市或縣（市）主管機關暫緩標售。暫緩標售時，直轄市或縣（市）主管機關應囑託登記機關為暫緩標售之註記，並於登記簿所有權部其他登記事項欄註記第一項原因消滅後，民政或登記機關應通知直轄市或縣（市）主管機關囑託辦理塗銷暫緩標售之註記。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭土地原登記名義人之繼承人 103 年 5 月 28 日申辦之繼承登記，業經原處分機關駁回，則該繼承登記案件業已為駁回之處分，既非系爭土地繼續存在之登記申請，難認訴願人信賴登記依法標售取得系爭土地之買賣登記為不能登記之在後申請，訴願人之買賣登記並無不合，原處分機關以其自身送達之疏失率爾將訴願人善意信賴之新登記逕予撤銷，及原處分機關指系爭登記案依土地登記規則第 61 條規定，有收件在後提前登記之違法，於法顯有未合。

- (二) 原處分機關為依地籍清理條例代為標售之註記，依法賦予絕對真實之公信力，訴願人信賴該註記登記而參與標售得標取得土地權利，並辦竣登記取得系爭土地所有權，依法受信賴登記效力之保護，原處分機關逕予撤銷，使交易安全蕩然無存，顯對公益有重大之危害，依法不得撤銷。訴願人並無行政程序法第 119 條信賴不值得保護情形，訴願人對系爭土地之使用有所規劃，投入甚多資金及心力，對系爭土地有相當之信賴利益，然系爭土地之登記名義人之繼承人本對其權利漠不關心，方使系爭土地遭政府代為標售，難謂撤銷有何欲維護之公益大於訴願人之信賴利益，依法不得撤銷。
- (三) 系爭登記案業已辦竣終結，核無違法，亦無依法不應登記情事，不應撤銷，亦不應另行辦理收件而予以駁回，請撤銷原處分。

四、查本件原處分機關就案外人○○○等人前開系爭土地繼承登記申請案之 103 年 12 月 22 日駁回通知書未合法送達，即將系爭土地所有權移轉登記予訴願人，與土地登記規則第 61 條第 1 項規定不符，有 103 年 5 月 28 日收件士清字第 000050 號、105 年 3 月 9 日收件士林字第

3425 號土地登記申請書、原處分機關 105 年 3 月 11 日北市士地登字第 10530413400 號函

、  
103 年 12 月 22 日士登駁字第 Y00029 號駁回通知書稿等影本附卷可稽。是原處分機關依行政程序法第 117 條等規定，撤銷系爭登記案；並審認系爭土地移轉證明書業經本府 105 年 4 月 27 日府地籍字第 10531094401 號公告註銷，以系爭登記案依法不應登記為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 105 年 4 月 29 日士登駁字第 000094 號駁回通知書予以

駁回，前揭 2 處分，自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關就系爭土地繼承登記申請案業已為駁回之處分，既非系爭土地繼續存在之登記申請；且原處分機關依地籍清理條例為代為標售之註記，依法賦予絕對真實之公信力，訴願人信賴該註記登記而參與標售得標取得土地權利，並辦竣登記取得系爭土地所有權，依法受信賴登記效力之保護，訴願人並無行政程序法第 119 條信賴不值得保護情形，對系爭土地有相當之信賴利益，難謂撤銷有何欲維護之公益大於訴願人之信賴利益云云。經查：

- (一) 按土地登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記；而書面之行政處分自送達相對人起，依送達、通知或使知悉之內容對其發生效力；又為健全地籍管理，確保土地權利，促進土地利用，且為保障真正土地權利人之權益，直轄市或縣（市）主管機關辦理公告標售後，於決標前，登記機關於接獲真正權利人依地籍清理條例規定申報或申請登記土地時，得由相關權利人檢具理由及證明文件，申請暫緩標售；

條  
關  
號  
機  
由

揆諸土地登記規則第 61 條第 1 項、行政程序法第 110 條、地籍清理條例第 1 條、第 11

及地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 22 條等規定自明。查案外人○○○等人之系爭土地繼承登記申請案（103 年 5 月 28 日收件士清字第 000050 號），因原處分機

103 年 12 月 22 日駁回通知書未合法送達，該行政處分未生效力，致該申請案尚未終結，直至 105 年 3 月 16 日由案外人○○○等人之代理人○○○至原處分機關簽領，才完成合法之送達程序，此有卷附原處分機關 105 年 3 月 11 日北市士地登字第 10530413400

函、103 年 12 月 22 日士登駁字第 Y00029 號駁回通知書稿等影本可憑；況查依原處分

關 105 年 6 月 13 日北市士地登字第 10530994200 號函檢送之答辯書陳明：「……理

……三、……（二）……2、……（2）……查○君申請之繼承登記案，因駁回之行政處分未生效力，即繼承申請案未結案，仍為原處分機關受理中，訴願人申請之買賣登記收件號數係於繼承案號數之後，故原處分機關辦理訴願人之買賣案自己違反上開規定，因此，原處分機關依行政程序法第 117 條規定撤銷買賣登記案並予重新收件審查辦理……。」據此，系爭土地繼承登記申請案於 105 年 3 月 16 日前因未結案而尚在繫屬中，暫緩標售系爭土地之原因未消滅，惟本府於 104 年 9 月 16 日公告代為標售系爭土地並於 105 年 2 月 26 日發給訴願人系爭土地移轉證明書，與地籍清理條例第 11 條及地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 22 條等規定不符；且本件原處分機關於 105 年 3 月 9 日受理收件號數在後之系爭登記案，並於 105 年 3 月 10 日辦竣登記

，依

土地登記規則第 61 條第 1 項規定，其程序上自有瑕疵，堪予認定。是原處分機關依行政程序法第 117 條規定，作成 105 年 4 月 26 日收件士林字第 5803 號逕為更正登記案件

簽

辦單，以「撤銷」為登記原因，於 105 年 4 月 26 日辦竣撤銷系爭登記案，於法尚無違誤。

- （二）又訴願人主張原處分機關為依地籍清理條例代為標售之註記，依法賦予絕對真實之公信力，訴願人並無行政程序法第 119 條信賴不值得保護情形，對系爭土地有相當之信賴利益，難謂撤銷有何欲維護之公益大於訴願人之信賴利益一節。按行政程序法第 117 條規定，違法之行政處分，於法定救濟期間經過後，除撤銷對公益有重大危害者，或受益人無行政程序法第 119 條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政

處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者外，原處分機關得依職權為一部或全部之撤銷。查本件訴願人因信賴原處分機關於系爭土地所有權部之其他登記事項欄註記：「依地籍清理條例第 11 條第 1 項規定代為標售」登記，及本府 104 年 9 月 16 日

府

地籍字第 10432569100 號公告，於 104 年 12 月 28 日決標取得系爭土地，則訴願人就系

爭

登記案，因無行政程序法第 119 條信賴不值得保護情事，對系爭登記案具信賴利益；惟衡諸土地登記規則第 61 條第 1 項規定及前開地籍清理條例等規定，考量系爭土地繼承登記申請案申請人之利益等情，原處分機關撤銷訴願人系爭登記案難謂對公益有重大危害，或有訴願人信賴系爭登記案之利益顯然大於撤銷所欲維護之公益等情，且訴願人就此部分主張亦未具體舉證以實其說，尚難遽對其為有利之認定。

(三) 至訴願人所稱原處分機關為依地籍清理條例代為標售之註記，依法賦予絕對真實之公信力等語；查本件系爭土地所有權部之其他登記事項欄記載：「依地籍清理條例第 11 條第 1 項規定代為標售」之註記登記，係屬土地登記簿之標示部記載之其他事項，非屬依法律或習慣創設之物權或涉及物權法律關係，核無土地法第 43 條規定之適用（最高行政法院 103 年度判字第 173 號判決意旨參照），所辯尚難採憑。

(四) 另本件訴願人若有因信賴系爭登記案致遭受財產上之損失，得依行政程序法第 120 條規定向原處分機關請求合理之補償，併予指明。

六、再按地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條第 2 項規定，得標人得持標售取得土地之產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記；又依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，依法不應登記者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。查本府以 105 年 4 月 27 日府授地籍字第 10531094402 號函載明：「主旨：有關

註

銷本府 104 年度第 6 批地籍清理未能釐清權屬土地.....土地產權移轉證明書.....說明：.....二、查貴所於 103 年 5 月 28 日受理本市士林區○○段○○小段○○地號.....土地之繼承登記案，既經貴所.....陳報其駁回程序未完成，該.....土地原.....陳報暫緩標售原因尚未消滅，貴所應不得依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 22 條第 3 項規定通知本府囑託辦理塗銷暫緩標售之註記，致本府辦理標售作業有瑕疵。三、本府 105 年 4 月 27 日府地籍字第 10531094400 號及 10531094401 號公告已撤銷該

....

..土地之標售公告、開標結果公告及註銷產權移轉證明書.....。」並有卷附本府 105 年 4 月 27 日府地籍字第 10531094400 號及第 10531094401 號公告等影本可憑。是系爭土

地

移轉證明書，業經本府公告註銷在案，原處分機關自無從依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 17 條第 2 項規定受理系爭登記案，則原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人之申請，於法亦無違誤。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關 105 年 4 月 26 日辦竣土地所有權撤銷登記及以 105 年 4 月 29 日士登駁字第 000094

號駁回通知書駁回訴願人之申請，揆諸前開規定，並無違誤，均應予維持。

七、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 楊 芳 玲

委員 張 慕 貞

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 吳 秦 雯

中華民國 105 年 9 月 20 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲請假

副局長 林淑華代行

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：臺北市士林區文林路 725 號）