

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因塗銷登記事件，不服原處分機關民國 106 年 12 月 22 日北市松地登字第 10632551500 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 50 日內另為處分。

事實

一、案外人中華民國（管理人：財政部國有財產署）原所有本市南港區○○段○○小段○○、○○地號土地，前於民國（下同）87 年 6 月 26 日、94 年 9 月 5 日以原處分機關收件南港

字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號土地登記申請書，就上開國有○○、○○地號土地所有權分別移轉登記予案外人○○○（下稱○君）及○○○（下稱○君）等 2 人（○○地號土地權利範圍：應有部分各 2 分之 1）、○君（○○地號土地權利範圍 1 分之 1）所有，並經原處分機關於 87 年 7 月 6 日、94 年 9 月 13 日辦竣登記在案（○君嗣將其所有○○地號土地【

權利範圍：2 分之 1】讓與○君，經原處分機關於 88 年 12 月 27 日辦竣登所有權移轉登記

）。○君於 89 年 7 月 21 日、94 年 9 月 13 日以原處分機關收件南港字第 XXXXXX 號、XXXXXX 號

登記案，就其所有○○、○○地號土地分別向原處分機關申請合併至同段同小段○○地號（下稱系爭土地）土地，案經原處分機關辦竣合併登記；嗣○君以 103 年 8 月 13 日收件南港字第 XXXXXX 號及收件松信字第 XXXXXX 號土地登記申請書，向原處分機關申請就系爭土地分別設定最高限額抵押權及信託登記予案外人○○股份有限公司，原處分機關於 103 年 8 月 15 日辦竣登記在案。

二、嗣訴願人以 106 年 12 月 15 日申請書向原處分機關申請塗銷 87 南港字第 XXXXXX 號、89 南港

字第 XXXXXX 號、94 南港字第 XXXXXX 號、94 南港字第 XXXXXX 號、103 年松信字第 XXXXXX 號

、103 年南港字第 XXXXX 號之土地登記，經原處分機關以 106 年 12 月 22 日北市松地登字第

10632551500 號函復略以：「主旨：有關臺端反映為申請本所塗銷中華民國（管理人：財政部國有財產署）與○○○於 87 年 7 月 6 日、94 年 9 月 6 日以買賣為登記原因，所為之本

市南港區○○段○○小段○○、○○地號土地之違法所有權移轉登記等案..... 說明..

.... 二、查『依本法所為之登記，有絕對效力。』為土地法第 43 條所明定，臺端反映旨揭買賣、信託、設定等登記係由申請人檢附相關文件，其屬雙方合意之私權契約行為，依前開規定所為之登記，有絕對效力，先予敘明。三、次查『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。』、『人民如以所有權被不法侵害請求救濟者，無論其相對人為私人或官署，均係解決私法上之法律關係，自應由普通司法機關受理，非行政官署所應審究。』分為土地登記規則第 7 條及最高行政法院 60 年判字第 175 號判例要旨所明定，旨揭事項如涉私權爭執者，仍請臺端參酌前開規定訴諸司法途徑辦理，以為權益。.....。」該函於 106 年 12 月 26 日送達，訴願人不服該函，於 107 年 1 月 12 日向本府提起訴願，2 月 23 日補充訴願理由，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 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 54 條第 1 項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。」第 56 條第 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：.....二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。」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。」

二、本件訴願及補充理由略以：本市○○街○○巷原坐落本市南港區○○段○○小段○○地

號土地，嗣該○○地號因分割而增加○○、○○、○○及○○等地號，其中○○、○○地號復因合併而合併至同段同小段○○地號；而○○街○○巷自道路開闢，數十年來皆供附近居民通行使用，為居民聯絡至主幹道之唯一道路，中華民國違法出售供公共交通道路之土地給○君，原處分機關未察竟核准該等土地之所有權移轉、合併、抵押權設定及信託等登記；因訴願人為同區段同小段○○地號土地所有權人，日常進出皆須經原來之○○、○○地號土地始能為之，從社會發展因素等綜合判斷，系爭所有權移轉登記，自侵害訴願人法律上之利益，依新保護規範理論，訴願人乃法律上利害關係第三人，具有訴訟權能，詎訴願人向原處分機關申請塗銷上開登記案，竟遭原處分機關否准，乃依法提起訴願，以維附近居民通行權利。

三、卷查本件訴願人向原處分機關申請塗銷○○、○○地號土地所有權移轉、合併、抵押權設定及信託等登記，案經原處分機關依土地法第 43 條、土地登記規則第 7 條規定及最高行政法院 60 年判字第 175 號判例，以 106 年 12 月 22 日北市松地登字第 10632551500 號函否

准訴願人所請。

四、惟查土地登記之申請，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，如有登記申請書不合程式或應提出之文件不符或欠缺等情形，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 項所明定。查本件依卷附 106 年 12 月 15 日申請書之記載觀之，

訴願人所申請者乃係申請塗銷○○、○○地號土地所有權移轉、合併、抵押權設定及信託等登記，而訴願人向原處分機關申請塗銷上開登記之 106 年 12 月 15 日申請書並非制式土地登記申請書；依前掲規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，訴願人倘逾期不補正者，則予駁回塗銷登記之申請。是原處分機關未踐行上開法定程序，而逕駁回其塗銷登記之申請，即難謂妥適。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、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 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 王曼萍

中華民國

107

年

5

月

7

日

委員 陳 愛 娥

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行