

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請塗銷登記事件，不服原處分機關民國 107 年 4 月 17 日北市中地登字第 10730810800 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○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 7 人委由○○○為代理人檢附臺灣士林地方法院民國（下同）99 年 7 月 28 日 98 年度重訴字第 435 號民事判

決及其判決確定證明書、土地買賣契約書、拋棄優先購買權書等文件影本，以 102 年 7 月 11 日收件內湖字第 XXXXXX 號土地登記申請書，向本市古亭地政事務所跨所申請祭祀公業○○○所有之本市內湖區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地（下稱系爭土地）判決移轉登記為其等 7 人所有，經原處分機關於 102 年 7 月 23 日辦竣系爭判決移轉登記在案。

二、嗣訴願人委由○○法律事務所○○○律師以 107 年 3 月 13 日德凱字第 1070007 號文向本市

古亭地政事務所申請撤銷（塗銷）系爭判決移轉登記，案經本市古亭地政事務所以 107 年 4 月 9 日北市古地登字第 10730487600 號移文單移請原處分機關辦理；嗣原處分機關以 1

07 年 4 月 17 日北市中地登字第 10730810800 號函復略以：「主旨：有關貴律師代理○○○

君請求撤銷本市內湖區○○段○○小段○○地號等 6 筆土地判決移轉登記一案……說明……二、查內政部 81 年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函已規範權利人依土地登記規

則第 27 條第 4 款及第 102 條規定，單獨申請土地所有權移轉登記時有關優先購買權處理之規定，是旨揭登記案所附判決書既已載明優先購買權處理情形，登記機關無須再請申請人檢附優先購買權通知之文件，先予敘明。三、旨揭土地係經○○○君等人持憑臺灣士林地方法院 98 年度重訴字第 435 號民事判決書及其確定證明書申辦判決移轉登記，並依

內政部 77 年 5 月 30 日台內地字第 600068 號函之規定計算其得主張之優先承買權範圍，
本

案依申請人所請辦理判決移轉登記尚無違誤，當事人倘若主張塗銷旨揭登記案，請依土地登記規則第 7 條之規定持憑法院判決塗銷確定之證明文件申請判決塗銷登記。.....

。」該函於 107 年 4 月 18 日送達，訴願人不服，於 107 年 5 月 17 日向本府提起訴願，7 月 10

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 107 年 4 月 17 日北市中地登字第 10730810800 號函，其內容足認已就訴

願人申請事項，有否准之意思表示，即含有駁回訴願人申請之法律效果，應認該函係行政處分，訴願人得對之提起訴願，合先敘明。

二、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 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。」

三、本件訴願及補充理由略以：

(一) 本件系爭土地係由○○○等 7 人於 102 年 7 月間持臺灣士林地方法院判決，向臺北市古亭地政事務所申請土地所有權人祭祀公業○○○基於地上權之優先購買權關係與○○○等 7 人訂定土地買賣契約，再將土地所有權移轉於○○○等 7 人；依土地登記規則第 97 條規定，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件，或出賣人已通知優先購買權人之證明；惟○○○等於提出該次申請時，並無檢附所需證明文件，訴願人為前揭土地之共同共有人及地上權人，亦未於○○○等 7 人申請登記前收到出賣人

之通知，○○○等 7 人之申請顯與法規不符。原處分機關未依法令要求申請人○○○等 7 人提出必要之證明文件，亦未審及土地登記上既有之註記，告知訴願人及其他共有人、地上權人，即准予登記，已違反上開法規。

(二) 原處分機關上開 107 年 4 月 17 日北市中地登字第 10730810800 號函文中以訴願人請求塗

銷之土地移轉登記係依據法院確定判決，而判決中已載明優先購買權處理情形，登記機關無須再請申請人檢附優先購買權通知之文件；惟該確定判決中並未論及訴願人之優先購買權，自不能將確定判決之拘束力擴及判決範圍以外之權利。對確定判決未論及部分，土地登記之申請人仍須依據法令之要求，提出已通知其他優先購買權人之證明，原處分顯與法令不符。

(三) 訴願人就系爭土地主張之優先購買權，依據原土地所有權人與買受人間之土地買賣契約，應為系爭土地之全部，為保障訴願人之權利，原處分機關應先保留系爭土地之全部，並依法通知訴願人，以利訴願人主張權利及進行救濟，而非自訂比例而為部分土地所有權之移轉登記。原處分機關竟無視該優先購買權訴訟之註記之存在，擅自為部分之移轉登記，自有不當。

四、查本案訴願人向本市古亭地政事務所跨所申請辦理塗銷事實欄所述土地登記，案經移請原處分機關辦理後審認旨揭土地係經○○○君等人持憑臺灣士林地方法院 98 年度重訴字第 435 號民事判決書及其確定證明書申辦判決移轉登記，並依內政部 77 年 5 月 30 日台內地

字第 600068 號函之規定計算其得主張之優先承買權範圍，而認本案依申請人所請辦理判決移轉登記尚無違誤，乃以 107 年 4 月 17 日北市中地登字第 10730810800 號函否准訴願人所請。

五、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。查本件訴願人委由○○法律事務所○○

○○律師以 107 年 3 月 13 日文載以：「主旨：代理當事人○○○先生請求 貴事務所撤銷臺北市內湖區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地之土地登記簿上登記日期 102 年 7 月 23 日，登記原因為判決移轉，移轉義務人為祭祀公業○○

○，權利人為○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 7 人之土地所有權移轉登記……。」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」規定申請塗銷系爭土地登記之意思。是其依土地登記規則第 11 章規定申請辦理土地登記之塗銷登記，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 50 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 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 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 盛子龍
委員 劉建宏
委員 劉昌坪

中華民國 107 年 8 月 13 日
市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧決行