

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因土地所有權塗銷登記等事件，不服原處分機關民國 107 年 11 月 14 日大安字第 xxxxxx 號、第 xxxxxx 號至第 xxxxxx 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

關於 107 年 11 月 14 日大安字第 xxxxxx 號土地所有權塗銷登記部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事 實

一、菲律賓籍僑民○○○（統一編號：Zxxxxxxxxx）為本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：3 分之 1，下稱系爭土地）之所有權人；案外人○○○檢附授權人英文姓名：○○○，護照號碼：EBxxxxxxxx 之授權書及中華民國駐菲律賓台北經濟文化辦事處（下稱駐菲律賓辦事處）民國（下同）106 年 5 月 24 日簽發之證明（證明授權書確經○○○簽字屬實）、菲律賓護照（姓名：○○○，護照號碼：EBxxxxxxxx）、切結書等相關資料，就系爭土地分別以 106 年 7 月 13 日收件大安字第 xxxxxx 號至第 xxxxxx 號土地登記申

請書，委由代理人○○○向原處分機關申請書狀補給登記、住址變更登記（變更後：菲律賓馬尼拉岷倫洛區○○號）及統一編號變更登記（變更後：19240110SH）。其中書狀補給登記之申請經原處分機關依法公告，公告期滿無人提出異議，原處分機關乃於 106 年 8 月 17 日辦竣書狀補給登記，並於同日辦竣○○○之統一編號變更登記及住址變更登記。嗣訴願人委由代理人○○○檢附系爭土地之買賣移轉契約書、上開授權書、駐菲律賓辦事處 106 年 5 月 24 日簽發之證明、菲律賓護照等相關資料，以 106 年 8 月 24 日收件大安

字第 174590 號土地登記申請書向原處分機關以買賣為登記原因將系爭土地所有權移轉登記予訴願人，經原處分機關於 106 年 8 月 30 日辦竣系爭土地之所有權移轉登記予訴願人在案。

二、嗣駐菲律賓辦事處以駐菲律賓代表處（按：應為辦事處）107 年 9 月 25 日菲領字第 107106 07730 號函通知原處分機關該處註銷上開 106 年 5 月 24 日簽發之證明文件，並記載：「...說明：一、旨揭二份文件證明書係本處於 106 年 5 月 24 日驗證某持菲律賓護照人士（

護照號碼：Exxxxxxx，姓名：○○○……）於同年 5 月 23 日所簽署之授權書，授權國人○○○至貴所辦理不動產出售等相關事宜。二、有菲籍人士○○於本（107）年 7 月來處主張○○○為其生父，該護照係遭人偽造冒用，本案經本處向菲國外交部查詢獲復，該部並無核發上述護照之紀錄，該申請人之行為涉及偽造文書，爰本處已於本年 9 月 25 日於三合一領務資訊系統註銷該二份文件證明書。……」案經原處分機關以 107 年 10 月 30 日北市大地登字第 1076010353 號函請本府地政局核示，系爭土地之所有權移轉登記等案附授權書、申請人護照因涉及偽造變造，經駐菲律賓辦事處註銷其簽發之證明，因目前未有第三人取得權利，原處分機關擬依土地登記規則第 144 條第 1 項第 1 款規定，塗銷上開 106 年大安字第 xxxxxx 號至第 xxxxxx 號、第 xxxxxx 號登記案（統一編號更正登

記

、住址變更登記、書狀補給登記及買賣登記），並回復登記前狀態等；經本府地政局以 107 年 11 月 6 日北市地登字第 1076017795 號函復原處分機關，同意其依所擬意見辦理。

原

處分機關乃於 107 年 11 月 14 日辦竣系爭土地所有權塗銷登記並回復原登記名義人○○○所有（大安字第 xxxxxx 號）、統一編號更正塗銷登記（大安字第 xxxxxx 號）、住址變更塗銷登記（大安字第 xxxxxx 號）及書狀補給塗銷登記（大安字第 xxxxxx 號）；另以 107 年 11 月 15 日北市大地登字第 10760108141 號函通知訴願人上開塗銷登記結果。訴願人不服，於 107 年 12 月 4 日經由原處分機關向本府提起訴願，108 年 1 月 11 日補正訴願程式

，並

據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件依訴願人 108 年 1 月 11 日（收文日）補正函記載：「……說明：……二、……更正欲訴願之行政處分為『北市大地登字第 10760108141』……」經查原處分機關 107 年 11 月 15 日北市大地登字第 10760108141 號函，係通知訴願人關於魏地政士代理申辦系爭土地所有權狀書狀補給、統一編號更正、住址變更及買賣登記等，經原處分機關報奉本府地政局核准同意依土地登記規則第 144 條第 1 項第 1 款規定辦理，原處分機關已於

107

年 11 月 14 日辦竣塗銷登記；揆其真意，應係對原處分機關 107 年 11 月 14 日大安字第

xxxx

xx 號土地所有權塗銷登記、第 xxxxxx 號統一編號更正塗銷登記、第 xxxxxx 號住址變更塗銷登記及第 xxxxxx 號書狀補給塗銷登記結果不服，合先敘明。

貳、關於 107 年 11 月 14 日大安字第 xxxxxx 號至第 xxxxxx 號登記案部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不

當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

行政法院 75 年判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、查本件原處分機關 107 年 11 月 14 日大安字第 xxxxxx 號至第 xxxxxx 號登記案，係原處分機關

就其於 106 年 8 月 17 日辦竣系爭土地所有權人○○○之統一編號更正、住址變更及書狀補給登記所為之塗銷登記，該等塗銷登記處分之相對人皆為○○○，而非訴願人，依行政法院 75 年判字第 362 號判例意旨，循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。上開 3 件塗銷登記均與訴願人權利之得喪變更無涉，訴願人亦非塗銷登記處分之相對人，難謂其對上開 3 件塗銷登記有何法律上利害關係，應屬當事人不適格；是訴願人對本件○○○之統一編號更正、住址變更及書狀補給登記之塗銷登記部分遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、關於 107 年 11 月 14 日大安字第 xxxxxx 號登記案部分：

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條第二項規定訂定之。」第 28 條第 1 項第 3 款規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：……三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。」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 144 條第 1 項第 1 款規定：「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。」

登記原因標準用語（節錄）

登記原因 (代碼)	意義	土地建物所有權部
書狀補給	土地權利書狀因滅失所為之權利書狀補給登記。	
撤銷	因撤銷權之行使所為之塗銷登記。	✓

二、本件訴願理由略以：○○○係受土地所有權人○○○提供護照等身分證明資料至馬尼拉經濟文化辦事處辦理護照及授權書之認證，後再持經認證之護照及授權書辦理買賣過戶事宜，今竟因第三人告發，授權書認證之護照資料係涉偽造文書，授權書遭撤銷，對訴願人權益影響甚大。訴願人於買賣當時，確有查驗過相關證件資料，亦有檢視過授權書，確定有經駐菲律賓辦事處認證核發，竟嗣以該問題，塗銷已完成之土地登記，訴願人無法接受，飽受突襲之感。

三、查本件原處分機關查得其依訴願人之申請，於 106 年 8 月 30 日辦竣菲律賓僑民○○○所有之系爭土地因買賣為登記原因之所有權移轉登記予訴願人案，訴願人檢附之登記證明文件有經主管機關認定係屬偽造之情形，原處分機關依土地登記規則第 144 條第 1 項第 1 款規定，於報經本府地政局查明核准後，於 107 年 11 月 14 日辦竣系爭土地所有權塗銷登記並回復原登記名義人○○○所有；有訴願人 106 年 8 月 24 日收件大安字第 xxxxxx 號土地登記

申請書、英文姓名：○○○（護照號碼：EBxxxxxxx）之授權書、駐菲律賓辦事處 106 年 5 月 24 日簽發之證明、菲律賓護照（護照號碼：EBxxxxxxx，姓名：○○○）、買賣移轉契約書、駐菲律賓辦事處 107 年 9 月 25 日菲領字第 10710607730 號函、原處分機關 107

年

10 月 30 日北市大地登字第 1076010353 號函及本府地政局 107 年 11 月 6 日北市地登字第 1076

017795 號函等影本附卷可稽；此部分處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○○係受土地所有權人○○○提供護照等身分證明資料至駐菲律賓辦事處辦理護照及授權書之認證，後再持經認證之護照及授權書辦理買賣過戶事宜，今竟因第三人告發，塗銷已完成之土地登記，影響訴願人權益云云。經查：

（一）按申請登記，應提出登記申請書、登記原因證明文件等文件；依土地登記規則登記之土地權利，有登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造之情形者，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；揆諸土地登記規則第 34 條第 1 項及第 144 條第 1 項第 1 款等規定自明。查本件依訴願人

委由代理人○○○向原處分機關申請系爭土地所有權移轉登記檢附之土地登記申請書及其證明文件等影本以觀，其中英文姓名為○○○、護照號碼為 EBxxxxxxx 之護照影本上，空白處寫有：「……姓名：○○○……護照號碼：EBxxxxxxx ……本……譯文……與原文內容相符；如有不實……願負……法律責任……」等中文字，並經案外人○○○於文字旁蓋章；另檢附英文姓名為○○○、護照號碼為 EBxxx

xxxx 之授權書（載明授權案外人○○○代理其向原處分機關辦理系爭土地出售、移轉等行為）、駐菲律賓辦事處 106 年 5 月 24 日簽發之證明上開授權書經授權人○○○簽字屬實、買賣移轉契約書等相關資料，並經原處分機關於 106 年 8 月 30 日辦竣系爭土地之所有權移轉登記予訴願人在案。

（二）然查，依駐菲律賓辦事處 107 年 9 月 25 日菲領字第 10710607730 號函內容，駐菲律賓辦

事處上開 106 年 5 月 24 日簽發之證明文件，係驗證某持菲律賓護照人士（護照號碼：EBxxxxxx，姓名 ○○○）於 106 年 5 月 23 日所簽署之授權書（內容：授權國人○○○至原處分機關辦理系爭土地出售等行為），嗣經該處向菲律賓外交部查詢獲復，該部並無核發上述護照（護照號碼：EBxxxxxx，姓名○○○）之紀錄，申請人之行為涉及偽造文書，故駐菲律賓辦事處已於 107 年 9 月 25 日註銷上開 106 年 5 月 24 日簽發之證明。

是以，原處分機關 106 年 8 月 30 日辦竣之系爭土地所有權移轉登記案之登記證明文件，既有經主管機關認定係屬偽造之情形，則原處分機關於報經本府地政局查明核准後，於 107 年 11 月 14 日辦竣系爭土地所有權塗銷登記並回復原登記名義人○○○所有，核與土地登記規則第 144 條第 1 項第 1 款規定，並無不合。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關 107 年 11 月 14 日大安字第 xxxxxx 號系爭土地所有權塗銷登記並回復原登記

名義人○○○所有之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。另本案涉及偽造文書部分，業經原處分機關於訴願答辯書陳明略以，其於 107 年 9 月 28 日向本府警察局大安分局報案，刻由臺灣臺北地方檢察署偵辦中，併予敘明。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 4 月 8 日

如對本決定駁回部分不服者，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：臺北市士林區福國路 101 號）