

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 9 月 12 日中登駁字第 000221 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、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○○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 107 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。……。」訴願人不服該函向本府提起訴願。案經本府以原處分機關未踐行通知訴願人補正之法定程序逕為駁回之處分有瑕疵為由，乃以 107 年 8 月 13 日府訴二字第 1072091073 號訴願決定

：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之日起 50 日內另為處分。」在案。

三、嗣原處分機關依上開本府訴願決定撤銷意旨，以 107 年 8 月 22 日北市中地登字第 10760079

47 號函檢附 107 年 8 月 21 日中登補字第 001209 號補正通知書載明應補正事項略以：「
....

.. 三、補正事項：1. 本案申請塗銷 102 年內湖字第 XXXXXX 號登記案，請依土地登記規則第 7 條規定，檢附經法院判決塗銷確定及其確定證明之文件辦理判決塗銷登記。2. 本案請依內政部訂頒之土地登記申請書格式由申請人提出登記申請案（需檢具登記申請書、登記清冊、申請人身分證明文件等）並認章；若委託代理人代理申請登記時，請由代理人持身分證明文件正本親自到場，並由登記機關核對身分後於登記申請書委任關係欄蓋章。（土地登記規則第 34、36、37、156 條、內政部訂頒『土地登記申請書』填寫說明）.....」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 107 年 8 月 28 日

送

達，惟訴願人並未依前開補正事項為完全之補正，原處分機關乃依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 107 年 9 月 12 日北市中地登字第 1076009839 號函檢附 107 年 9 月

12 日中登駁字第 000221 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 107 年 9 月 18 日送達，訴願人不服，於 107 年 10 月 12 日第 2 次向本府提起訴願，11 月 15 日補正

訴願程式，12 月 12 日及 108 年 1 月 15 日補充訴願理由，108 年 3 月 13 日補正訴願程式，並據

原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人 107 年 11 月 15 日來函及所附訴願書訴願請求欄雖記載不服之處分為原處分機關 107 年 9 月 12 日北市中地登字第 1076009839 號函，嗣於 108 年 3 月 13 日來函載明係不服原

處分，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。」行為時第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。」行為時第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。原處分機關通知補正內容與法規不符，與訴願人之請求無關。
- (二) 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；訴願人107年3月13日之請求，係依行政程序法之相關規定，請求原處分機關撤銷違法之行政處分，將系爭土地登記回復原狀，原處分機關來函要求補正，以申請判決塗銷方式辦理，並為補正，與訴願人之原意不合，亦與行政程序法規定不符。

四、查本件前經本府以 107 年 8 月 13 日日府訴二字第 1072091073 號訴願決定：「原處分撤銷，

由原處分機關關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」其撤銷理由略以：「……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○○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。……。」

五、嗣經原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨以 107 年 8 月 22 日北市中地登字第 1076007947 號

函檢附 107 年 8 月 21 日中登補字第 001209 號補正通知書載明事實欄所述補正事項通知訴願

人於接到通知之日起 15 日內補正；該函於 107 年 8 月 28 日送達，有掛號郵件收件回執影本

附卷可稽。惟訴願人並未依前開補正事項惟完全之補正，原處分機關乃依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回訴願人之申請，自屬有據。

六、至訴願人主張本案原處分機關前次所為判決移轉登記未依規定命土地登記之申請人補正有關優先購買權之相關文件，即准予登記，其登記顯有瑕疵；原處分機關應先保留系爭土地之全部，並依法通知訴願人，原處分機關竟無視該優先購買權訴訟之註記之存在，擅自為部分土地所有權之移轉登記，自有不當云云。按土地登記規則行為時第 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：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者……。」行為時第 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。」查本案訴願人委由○○事務所○○○律師以 107 年 3 月 13 日德凱字第 1070007 號文申請撤銷（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；查行政程序法第 117 條係規定行政處分之撤銷及其限制，並未賦予訴願人有請求原處分機關撤銷其所主張違法之系爭判決移轉登記處分之公法上請求權（最高行政法院 95 年度判字第 01809 號及 96 年度判字第 715 號判決可參）；然因其申請既屬申請塗銷系爭土地登記之事項，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，嗣原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨以 107 年 8 月 22 日北市中地登字第 1076007947 號函檢附 107 年 8 月 21 日中登

補字第 001209 號補正通知書載明前述補正事項通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；業如前述，惟訴願人未依前開補正事項為完全之補正，則原處分機關依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	劉	昌	坪
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 4 月 30 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）