臺北市政府 108.10.14.　府訴二字第 1086103471 號訴願決定書

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 108 年 7 月 15 日中登駁字第 000163 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、本市中山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 2 分之 1）於民國（下同）98 年 9 月 8

日經原處分機關以 98 年中山字第 xxxxxx 號辦竣繼承登記為訴願人與案外人○○○、○○○、○○○、○○○（下稱○○○等 4 人）所有（權利範圍各為 10 分之 1），嗣○○○等 4 人將其所有上開土地持分共計 10 分之 4 部分（下稱系爭土地），於 99 年 6 月 2 日辦竣信託

登記予○○股份有限公司（下稱○○）；○○於 107 年 3 月 30 日以原處分機關收件中山字第 xxxxxx 號土地登記申請書就系爭土地向原處分機關申請辦理所有權移轉為○○股份有限公司所有（登記原因為買賣），○○股份有限公司則將系爭土地中 5000 分之 1972 部分，於 107 年 8 月 24 日辦竣信託登記予○○股份有限公司。

二、訴願人自 101 年起對於共有人出售系爭土地損害其優先承買權利迭次提出陳情，並經原處分機關函復後，又以 108 年 1 月 28 日檢舉書提出陳情，經原處分機關以 108 年 2 月 14 日北

市中地登字第 1087002603 號函復訴願人。訴願人於 108 年 6 月 12 日向原處分機關請求「儘

速撤銷現登記所有權人名義，更改回原登記所有權人名義，以保障發文者優先購買權利」，原處分機關乃以收件中山字第 xxxxxx 號登記案收文，並以 108 年 6 月 19 日中登補字第

000869 號補正通知書載明應補正事項略以：「.....三、補正事項：1、本案登記申請書不合程式及應提出之文件不符或欠缺，請檢附相關登記申請文件，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）2、已登記土地權利，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷之登記，請檢附經法院判決塗銷確定及其確定證明之文件並以『判決塗銷』為登記原因辦理收件。（土地登記規則第 7、34 條）.....」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 108 年 6 月 27 日送達，惟訴願人逾期仍未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 108 年 7 月 15 日中登駁字第 00163 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 108 年 7 月 15 日向本府提起訴願，7 月 24 日補正訴願程式，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。」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。」

二、本件訴願理由略以：本案登記機關應依土地登記規則第 97 條第 3 項有優先購買權異議之法令執行審查，駁回購地出售人登記之申請，但原處分機關卻採用第 97 條第 1 項或第 2 項之沒有優先購買權異議之法條審查，顯然錯誤，還讓購地出售人以偽造文書之假切結認章混淆並輕易通過審查；原處分機關前有長達 7 個月多次利用各種法令刁難訴願人優先購買權異議申請，經陳情市長，遂同意訴願人申請，並執行市長裁示以土地登記規則第 97 條施行，後卻違反該條第 3 項規定，違法核准系爭土地所有權移轉，圖利他共有人，剝奪訴願人對其他共有人出賣土地之優先購買權，造成訴願人利益損失。

三、查訴願人於 108 年 6 月 12 日函請原處分機關「儘速撤銷現登記所有權人名義，更改回原登記所有權人名義，以保障發文者優先購買權利」，經原處分機關以收件中山字第 xxxxxx 號登記案收文，並以 108 年 6 月 19 日中登補字第 000869 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；該通知書於 108 年 6 月 27 日送達，有送達證書影本附卷可稽。惟訴願人逾期仍未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 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。

四、至訴願人主張原處分機關錯誤採用土地登記規則第 97 條第 1 項或第 2 項之沒有優先購買權異議之法條審查，又違反該條第 3 項規定，違法核准系爭土地所有權移轉，剝奪訴願人對系爭土地之優先購買權云云。按依土地登記規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；又登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者，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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；土地登記規則第 7 條、第 56 條第 2 款及第 57 條第 1 項第 4 款定有明文。查訴願人申請塗銷系爭土地登記之事項，因其登記申請書不合程式，且欠缺應提出之經法院判決塗銷確定之判決等，原處分機關依上開規定，以 108 年 6 月 19 日中登補字第 000869 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，惟訴願人逾期仍未補正，則原處分機關依土地登記規則第 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。

五、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　盛　子　龍

委員　洪　偉　勝

委員　范　秀　羽

中華民國 108 年 10 月 14 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）