

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因調解繼承登記事件，不服原處分機關民國 108 年 10 月 29 日收件萬華字第 087250 號調

解繼承登記、108 年 12 月 3 日北市建地登字第 10870197901 號函及第 10870197902 號公告，提起

訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 108 年 10 月 29 日收件萬華字第 087250 號調解繼承登記部分，訴願駁回。

二、關於 108 年 12 月 3 日北市建地登字第 10870197901 號函及第 10870197902 號公告部分，訴願

不受理。

事實

一、案外人○○○（下稱○君）檢附繼承系統表、土地所有權狀、遺產稅免稅證明書等，於民國（下同）107 年 11 月 6 日以原處分機關 107 年收件萬華字第 XXXXXX 號土地登記申請書

，為全體繼承人（即訴願人及案外人○○、○○○、○○○及○○○○等 5 人）之利益，由其 1 人向原處分機關申請就被繼承人○○○（107 年 5 月 7 日死亡）所遺之本市萬華區

○○段○○小段○○地號（權利範圍全部）、○○小段○○、○○地號（權利範圍各 4 分之 1）土地及其上同區段○○小段 xxx 建號、○○小段 xxx 建號（權利範圍均為全部）建物辦理公同共有之繼承登記，經原處分機關於 107 年 11 月 13 日辦竣繼承登記為訴願人及案外人○○、○○○、○○○及○○○○等 5 人公同共有繼承登記，原處分機關另以同日期北市建地登字第 1076012753 號函通知訴願人等上開登記，並因其未能會同申辦，尚需繳納書狀費，請其攜帶身分證及印章至本市任一地政事務所申辦書狀換給及繳費事宜。經訴願人以原處分機關 107 年 12 月 12 日收件萬華字第 143750 號土地登記申請書向原

處分機關申辦書狀換給登記，並經原處分機關於同日辦竣書狀換給登記在案。

二、嗣案外人○○委由代理人○○○○（下稱○君）檢附臺灣臺北地方法院家事調解庭 108

於年 7 月 17 日調解筆錄（下稱 108 年 7 月 17 日調解筆錄）、戶籍謄本、土地所有權狀等，

108 年 10 月 29 日以原處分機關 108 年收件萬華字第 087250 號土地登記申請書，向原處分機

審關申請辦理本市萬華區○○段○○小段○○、○○地號土地（權利範圍各 4 分之 1）及同區段同小段 XXX 建號建物（權利範圍全部，建物門牌：本市萬華區○○街○○巷○○號，下稱系爭建物；上開土地及建物，下合稱系爭不動產）調解繼承登記為○○、○○○○及○○○等 3 人所有（權利範圍：土地各 12 分之 1，建物各 3 分之 1），經原處分機關審

查後認尚有應補正事項，乃以 108 年 11 月 1 日建登補字第 001183 號補正通知書通知補正，

嗣經○○於 108 年 11 月 22 日補正後，原處分機關於 108 年 11 月 25 日辦竣系爭不動產調解繼

人承登記為繼承人○○、○○○○及○○○等 3 人所有（下稱原處分），並以 108 年 12 月 3 日北市建地登字第 10870197901 號函（下稱 108 年 12 月 3 日函）通知訴願人及其他繼承人

○○○，另以同日期北市建地登字第 10870197902 號公告（下稱 108 年 12 月 3 日公告）註

銷訴願人及其他繼承人○○○系爭不動產之所有權狀。訴願人不服原處分、原處分機關 108 年 12 月 3 日函及 108 年 12 月 3 日公告，於 109 年 1 月 3 日向本府提起訴願，並據原處分機

關檢卷答辯。

理由

壹、查本件訴願書記載略以：「……對調解筆錄內容成立之必要條件，均未履行成就。其所申請辦理○○街房地之繼承登記於法不合，並損及本人之權利，應屬自始無效之行為。是以，請撤銷原處分及公告……。」揆其真意，訴願人應有不服原處分機關 108 年 10 月 29 日收件萬華字第 087250 號調解繼承登記；又查訴願人提起訴願日期（109 年 1 月 3 日）距

辦竣調解繼承登記（108 年 11 月 25 日）雖已逾 30 日，惟查原處分機關 108 年 12 月 3 日函於

108 年 12 月 9 日送達訴願人，訴願人於 109 年 1 月 3 日提起訴願，並未逾期；合先敘明。

貳、關於原處分部分：

一、按民法第 1147 條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」第 1151 條規定：「繼承人有

數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」

民事訴訟法第 380 條第 1 項規定：「和解成立者，與確定判決有同一之效力。」第 416 條第 1 項規定：「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」

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 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」

第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」第 6 條規定：「土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」第 12 條規定：「登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款……第三十五條第三款……之規定準用之。」第 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」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、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 35 條第 3 款規定：「有下列情形之一者，得免提出前條 第一項第三款之文件：……三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。」第 67 條規定：「土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：……六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款、第十三款及第十四款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。」第 69 條規定：「由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。……」

內政部 87 年 1 月 21 日台內地字第 8785251 號函釋：「……二、……又共同共有遺產之分割

，應依關於遺產分割之規定，其分割方法乃屬共同共有財產之清算程序，而非僅限於共同共有物之分割（謝在全民法物權論第 388 頁參照）。故已辦妥共同共有繼承登記，其再申辦遺產分割繼承登記者，宜以國稅稽徵機關所核發遺產繳（免）稅證明書所列之遺產全部協議分割，惟如當事人因故僅就部分遺產協議分割者，基於一物一權主義，就個別遺產之標的分割，法無明文禁止，登記機關仍應受理。……。」

臺北市政府地政局 105 年 3 月 18 日北市地登字第 10530625100 號函：「二、……已辦妥
公

同共有繼承登記之土地，仍為遺產，繼承人……以協議申辦遺產分割登記者，仍得以『分割繼承』為登記原因。另若因繼承人間無法達成協議，仍得以法院之確定判決、和解筆錄或調解筆錄替代協議分割。……三、次查內政部訂頒之登記原因標準用語並無『調解分割繼承』，依內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函釋規定，登記案件如屬特

例，非經常辦理者，其登記原因之填載，自行選用性質相類之現有『登記原因標準用語』。……該調解筆錄內容與繼承登記性質相類似，得以『調解繼承』為登記原因辦理。
……」

二、本件訴願理由略以：○○於 108 年 10 月 29 日在未知會訴願人等之情形下，擅自持調解筆錄逕向原處分機關申請辦理系爭不動產之繼承登記，惟至 108 年 12 月 31 日止○○、○○○○及○○○等 3 人均未對系爭不動產提出應付之對價新臺幣（下同）1,200 萬元，○君也未處理完成○○街房地出售事宜，顯見對調解筆錄內容成立之必要條件均未履行成就，其所申請辦理系爭不動產之繼承登記，於法不合，並損及訴願人之權利，應屬自始無效之行為，請撤銷原處分。

三、查案外人○○委由代理人○君檢附 108 年 7 月 17 日調解筆錄、戶籍謄本等相關資料，於 10

8 年 10 月 29 日以原處分機關收件萬華字第 087250 號土地登記申請書向原處分機關辦理系爭不動產調解繼承登記，嗣經原處分機關於 108 年 11 月 25 日辦竣系爭不動產調解繼承登記為繼承人○○、○○○○及○○○等 3 人 所有（權利範圍：土地各 12 分之 1，建物各 3 分之 1），有上開土地登記申請書、108 年 7 月 17 日調解筆錄、戶籍謄本等資料影本附卷

可稽。是原處分機關 108 年 10 月 29 日收件萬華字第 087250 號調解繼承登記，自屬有據。

四、至訴願人主張○○在未知會訴願人等之情形下，擅自持調解筆錄逕向原處分機關申請辦理系爭不動產之繼承登記，惟至 108 年 12 月 31 日止○○、○○○○及○○○等 3 人均未提

出應付之對價 1,200 萬元，○○也未處理完成○○街房地出售事宜，顯見對調解筆錄內容成立之必要條件均未履行成就，其所申請辦理系爭不動產之繼承登記，於法不合云云。經查：

（一）按和解成立者，與確定判決有同一之效力；調解經當事人合意而成立；調解成立者，

與訴訟上和解有同一之效力；為民事訴訟法第 380 條第 1 項及第 416 條第 1 項所明定。

復

按因法院判決確定之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之；登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，亦同。次按已辦妥公同共有繼承登記，如當事人因故僅就部分遺產協議分割者，基於一物一權主義，就個別遺產之標的分割，法無明文禁止，登記機關仍應受理；登記完畢後，應通知原登記為公同共有之繼承人，原核發之權利書狀則併同公告註銷。有土地登記規則第 12 條、第 27 條第 4 款、第 67 條、

第

69 條規定及前揭內政部函釋意旨可參。

(二) 本件系爭不動產前經案外人○○向原處分機關申請辦理繼承登記為全體繼承人共 5 人公同共有，並經原處分機關於 107 年 11 月 13 日辦竣登記在案。嗣○○委由代理人○君檢附 108 年 7 月 17 日調解筆錄、戶籍謄本等，於 108 年 10 月 29 日以原處分機關收件

萬華

字第 087250 號土地登記申請書向原處分機關申請就系爭不動產辦理調解繼承登記為○君、○○○○及○○○等 3 人所有，原處分機關依內政部 87 年 1 月 21 日台內地字第 8785

251 函釋意旨，受理案外人○○申請辦理系爭不動產之調解繼承登記，並無違誤。復查 108 年 7 月 17 日調解筆錄就調解成立內容記載略以：「一、就被繼承人○○○所留如附表 1 編號 2 (即本市萬華區○○段○○小段 xxx 建號建物，權利範圍 1 分之 1) 所示之

建物及其坐落如附表 1 編號 4、5 (即本市萬華區○○段○○小段○○、○○地號土地，權利範圍各 4 分之 1) 所示之土地，兩造同意其價值合計以新臺幣（下同）一千兩百萬元計算，並由○○○、○○○○、○○○依建物各三分之一，土地各十二分之一分別共有。相關稅賦、規費由○○○、○○○○、○○○依前開應繼分比例分擔。二、就被繼承人○○○所留如附表 1 編號 1 (即本市萬華區○○段○○小段 xxx 建號建物，權利範圍 1 分之 1) 所示之建物及其坐落如附表 1 編號 3 (即本市萬華區○○段○○小段○○地號土地，權利範圍 1 分之 1) 所示之土地，兩造同意自民國 108 年 10 月 17 日起

(

兩造應於該日前清空其內物品並遷出) 共同委託房屋仲介業者出售 (○○房屋及○○房屋，價高者得)，委託銷售之底價不得低於兩千萬元，並授權○○處理出售相關事宜。三、上開所得價金與○○○、○○○○、○○○應提出現金或台支支票一千兩百萬元，扣除相關稅賦、規費後，由兩造各取得五分之一。……」等語，基此，上開調解筆錄並未記載當事人一方為對待給付同時協同辦理登記，登記機關依該調解筆錄記

載，應辦理調解繼承登記，訴願人主張原處分機關應於調解筆錄約定之外，再行審查有無為對待給付之事實，於法無據，自不足採。是本案繼承人之一○○檢附與判決有同一效力之 108 年 7 月 17 日調解筆錄等文件，依土地登記規則第 27 條第 4 款規定單獨申

請調解繼承登記，經原處分機關於 108 年 11 月 25 日辦竣調解繼承登記，並無違誤。從而，原處分機關 108 年 10 月 29 日收件萬華字第 087250 號調解繼承登記，揆諸前揭規定

及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

參、關於 108 年 12 月 3 日函及公告部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 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：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查原處分機關 108 年 12 月 3 日函及公告，係原處分機關於辦理上開調解繼承登記後，依土地登記規則第 67 條規定辦理公告註銷訴願人及其他繼承人所有系爭不動產之所有權狀，並依同規則第 69 條規定函知訴願人及其他繼承人上開情事。上開函及公告僅係使訴願人及其他繼承人、第三人得以知悉訴願人及其他繼承人所持有表彰系爭不動產權利之書狀狀況，尚無對外直接發生任何法律效果。準此，本件原處分機關所為之 108 年 12 月 3 日函及公告，經核非屬行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

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 8 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
委員 張慕貞
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 吳泰雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍
委員 劉昌坪
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 109 年 3 月 19 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）