

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請塗銷登記事件，不服原處分機關民國 109 年 9 月 1 日北市松地登字第 1097017527 號單一陳情系統案件回復表，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○○○（下稱○君）分別以原處分機關民國（下同）107 年 4 月 25 日收件信義字第 050780 號、107 年 5 月 1 日收件信義字第 054790 號及第 054800 號土地登記申請書，檢附遺囑、繼承系統表及說明書等資料，就被繼承人○○○（下稱○君）所遺本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地（權利範圍均為 8 分之 1）及其上 xxx 建號建物（建物門牌：本市信義區○○○路○○段○○號○○樓之○○，權利範圍為全部；以下與上開土地合稱系爭房地），向原處分機關連件申辦遺囑執行人登記、繼承及遺贈登記，經原處分機關於 107 年 5 月 22 日辦竣系爭房地所有權移轉登記予○君在案。○君復以原處分機關 107 年 6 月 5 日收件信義字第 071810 號土地登記申請書檢附相關資料，向原處分機關申請將系爭房地所有權移轉登記予案外人○○○（下稱○君），經原處分機關於 107 年 6 月 7 日辦竣系爭房地移轉登記在案。
- 二、嗣訴願人委由○○○律師以 109 年 8 月 24 日申請書向原處分機關申請塗銷上開 107 年 5 月 22 日及 107 年 6 月 7 日系爭房地所有權移轉登記，經原處分機關以 109 年 9 月 1 日北市松地登字第 1097017527 號單一陳情系統案件回復表（下稱原處分）回復略以：「……有關您代理○○○君請求本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地及同段同小段 xxx 建號建物塗銷所有權登記一事……按『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。』、『依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之』為土地登記規則第 7 條及內政部 87 年 6 月 3 日台

內地字第 8705586 號函釋要旨所規定。查『○○○』所遺前揭不動產，前經本所 107 年信義字第 XXXXXX、XXXXXX 至 XXXXXX 號案辦竣遺囑執行人登記、繼承及遺贈登記，並經受遺贈人以本所 107 年信義字第 XXX XXX 號案辦竣買賣所有權移轉登記予第三人，本案倘確有遺囑偽造之事實，仍請依前開規定訴請法院判決塗銷確定，檢具證明文件辦理登記。……」該函於 109 年 9 月 3 日送達，訴願人不服，於 109 年 10 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件原處分之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，應認其係行政處分；又本件訴願人提起訴願之日期（109 年 10 月 5 日）距原處分之送達日期（109 年 9 月 3 日）雖已逾 30 日，惟查原處分未記載救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，本件訴願視為於法定期間內所為，無訴願逾期問題，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 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。」

三、本件訴願理由略以：○君申請辦理遺囑執行人登記、繼承及遺贈登記所憑○君之代筆遺囑經臺灣高等法院判決認定無效，原處分機關不得辦理登記卻為登記，屬登記機關之疏失而錯誤登記，應依土地登記規則第 144 條第 1 項規定予以塗銷；又○君明知代筆遺囑為無效文件，卻

以買賣登記原因申請移轉系爭房地予其配偶○君，○君難謂不知代筆遺囑係無效文件，屬惡意第三人，不受土地法第 43 條及土地登記規則第 144 條第 1 項但書之保障。

- 四、查本案訴願人向原處分機關申請辦理塗銷事實欄所述系爭房地登記，案經原處分機關辦理後審認本案倘確有遺囑偽造之事實，訴願人仍應訴請法院判決塗銷確定，檢具證明文件辦理登記，乃以原處分否准訴願人所請。
- 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○○○律師以 109 年 8 月 24 日申請書載以：「……

一、請求貴事務所作成塗銷○○○就○○○所有，座落臺北市信義區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地及同段 xxx 建號建物（門牌號碼：臺北市信義區○○○路○○段○○號○○樓之○○）移轉所有權登記予○○○之處分 二、請求貴事務所作成塗銷○○○就○○○所有，座落臺北市信義區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地及同段 xxx 建號建物（門牌號碼：臺北市信義區○○○路○○段○○號○○樓之○○）移轉所有權登記予○○○之處分……」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（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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 109 年 12 月 30 日