

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 110 年 2 月 19 日松山駁字第 000065 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○○○（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，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 050780、054790 至 054800 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 071810 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。……」訴願人不服提起訴願，經本府審認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，以 109 年 12 月 30 日府訴二字第 1096102387 號訴願決定：「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。」在案。

三、案經原處分機關依前開訴願決定撤銷意旨另立 110 年 1 月 15 日收件信義字第 004910 號登記案（下稱系爭登記案），並以 110 年 1 月 18 日松山補字第 000103 號補正通知書（下稱 110 年 1 月 18 日補正通知書）載明應補正事項略以：「……三、補正事項 依土地登記規則第 7 條規定，已登記之土地權利，除另有規定外，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。本案登記之申請，請填具土地登記申請書、登記清冊，並檢附身分證明文件、登記原因證明文件（如法院判決其確定證明書）至本所送件辦理。（內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函、土地登記規則第 7、34 條、內政部土地登記申請書、登記清冊填寫說明）……」並請訴願人於接到補正通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 110 年 1 月 29 日送達，惟訴願人逾期未為完全之補正，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 110 年 2 月 19 日松山駁字第 000065 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 110 年 2 月 22 日送達，訴願人不服，於 110 年 3 月 19 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、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。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

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 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。」第 144 條規定：「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。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」

內政部 74 年 12 月 2 日台內地字第 365559 號函釋：「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第 3 章第 6 節『塗銷登記』規定情事外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記，土地登記規則第 7 條訂有明文。本案土地於台灣光復時辦竣移轉登記，縱經前台灣省公產管理處認定其移轉登記有無效之原因，並註記於土地登記簿，然未經法院判決塗銷確定辦理塗銷登記前，其所為登記仍應予維持。」

87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函釋：「……二、案經函准司法院秘書長 87 年 2 月 5 日秘台廳民二字第 02839 號函略以：『二、按〔民事訴訟法第 400 條規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。〕業經最高法院 73 年台上字第 3292 號判例指明在案。又法律關係之一部為判決標的者，其判決之既判力僅及於法律關係之一部，故已登記之土地權利，如非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚非確定判決既判力所及，縱法院之判決係就法律關係之一部為之，其他部分未經於判決主文判斷者，似亦非該確定判決既判力所及。……』……」

二、本件訴願理由略以：原處分所載尚應補正事項未經原處分機關通知補正及依其性質延長補正期間，即以同規則第 57 條第 1 項第 4 款駁回，顯

有違誤；○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 項之保障。

三、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，經原處分機關另立系爭登記案，並審認尚有應補正事項，乃以 110 年 1 月 18 日補正通知書載明如事實欄所述應補正事項，通知訴願人依限補正；惟訴願人逾期未為完全之補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未依應補正事項性質延長補正期間即駁回，顯有違誤；○君之代筆遺囑經法院判決認定無效，原處分機關不得辦理○君申請之登記卻為登記，屬登記機關之疏失而錯誤登記，應予以塗銷；○君之配偶○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 項之保障云云。經查：

- (一) 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。次按已登記之土地權利，如非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚非確定判決既判力所及，是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；亦有內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函釋意旨可參。
- (二) 查訴願人申請塗銷事實欄所述系爭房地登記之事項，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，原處分機關乃依前揭規定，以 110 年 1 月 18 日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，惟訴願人逾期仍未為完全之補正，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。又申請人向登記機關申請登記時，依規定本即有提出申請書及相關證明文件之法定義務，若因申請人疏未提出相關證件即予駁回，未免過苛，故土地登記規則第 56 條明定登記機關應給予 15 日補正期間，以便申請人能及時提出相關證明文件；是訴願主張原處分機關未依應補正事項性質延長補正期間即駁回等語，容有誤解。復查系爭房地所有權移轉已於 107 年 5 月 22 日及 107 年 6 月 7 日辦竣登記在案，有系爭房地異動清冊影本在卷可憑，縱依訴願人提出之臺灣高等法院 106 年度重家上字第 43 號民事判決主文所示，亦無塗銷系爭房地所有權移轉登記之記載；是系爭房地之所有權移轉登記未經法院判決塗銷確定，原處分機關自不得為塗銷登記。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 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  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 6 月 10 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）