

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 112 年 7 月 21 日松山駁字第 000276 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○○○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○○○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○○○在案。○○○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訴願人，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○○○（下稱○君）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 號前單一陳情系統案件回復表否准所請。○君不服提起訴願，經本府審認原處分機關未踐行通知○君補正之法定程序逕為駁回之處分有瑕疵，以訴願決定撤銷原處分，由原處分機關另為處分。案經原處分機關另立 110 年 1 月 15 日收件信義字第 004910 號登記案，並以 110 年 1 月 18 日松山補字第 000103 號補正通知書請○君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○君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號駁回通知書駁回○君之申請。○君不服，提起訴願，經本府以110年6月10日府訴二字第1106101057號訴願決定：

「訴願駁回。」在案。○君不服訴願決定向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並經該院以110年12月29日110年度訴字第925號裁定訴願人及○○○應獨立參加訴訟，嗣經該院以111年4月21日110年度訴字第925號判決：「原告之訴駁回。……」○君對本件判決不服，提起上訴，現正於最高行政法院審理中。

三、嗣案外人○○○（下稱○君）委由○○○（下稱○君）以原處分機關112年6月30日收件信義字第054350號土地登記申請書檢附相關資料，向原處分機關申請以買賣為登記原因，辦理系爭房地所有權由訴願人移轉登記（下稱系爭申請案）予○君。經原處分機關審查後，審認本件尚有待補正事項，乃以112年7月4日松山補字第001211號補正通知書（下稱112年7月4日補正通知書）載明：「一、台端……申請買賣登記……經查尚需補正，請於接到本通知之日起15日內前來本所補正。逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第五十七條規定駁回。……三、補正事項：1.查本案不動產標前以臺北高等行政法院110年度訴字第925號刻正審理中，義務人○○○為參加人之一，請檢附臺北高等行政法院110年度訴字第925號判決確定證明書或異議人撤回訴訟之證明文件憑辦。……」訴願人不服112年7月4日補正通知書，於112年7月11日向原處分機關提出異議，經原處分機關以112年7月17日北市松地登字第1127011319號函復訴願人在案。嗣因○君未於接到112年7月4日補正通知書之日起15日內補正，原處分機關審認該案有登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，及經通知補正逾期未補正之情形，乃依土地登記規則第57條第1項第3款、第4款規定，以112年7月21日松山駁字第000276號駁回通知書（下稱原處分）駁回其申請。訴願人不服，於112年7月24日經由原處分機關向本府提起訴願，9月1日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人雖非原處分之受文者，然系爭申請案係理系爭房地所有權由訴願人移轉登記予○君，是應認訴願人具有法律上利害關係而得提起本件訴願，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。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

行政訴訟法第 23 條規定：「訴訟當事人謂原告、被告及依第四十一條與第四十二條參加訴訟之人。」第 42 條第 1 項規定：「行政法院認為撤銷訴訟之結果，第三人之權利或法律上利益將受損害者，得依職權命其獨立參加訴訟，並得因該第三人之聲請，裁定允許其參加。」

行政程序法第 114 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定：「違反程序或方式規定之行政處分，除依第一百十一條規定而無效者外，因下列情形而補正：……二、必須記明之理由已於事後記明者。」「前項第二款至第五款之補正行為，僅得於訴願程序終結前為之……。」

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，除第七十條之五另有規定外，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 3 款及第 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：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋：「……又按土地登記規則第 51 條第 1 項規定……所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言……。」（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）

89 年 9 月 21 日台內中地字第 8916841 號函釋：「按『有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請……登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。……』為土地登記規則第 51 條第 1 項所明定，本案當事

人既因涉及私權爭執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記，依照上開規定，得予以駁回登記之申請，並將登記申請書件全部發還申請人。」（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）

三、本件訴願及補充理由略以：有關係爭房地產權登記爭議尚在法院審理中，訴願人為參加人之一而無法辦理買賣登記移轉，該訴訟被告為原處分機關，涉及前屋主及原告間糾紛，和訴願人無關；訴願人係善意取得系爭房地，受土地法第 43 條、民法第 759 條之 1 及土地登記規則第 144 條第 1 項之保障。

四、查本案○君委由○君向原處分機關申請辦理事實欄所述系爭房地所有權移轉登記，經原處分機關審認尚有應補正事項，乃以 112 年 7 月 4 日補正通知書載明如事實欄所述應補正事項，通知○君依限補正；惟其逾期未補正，復經原處分機關審認該案有登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房地產權登記爭議尚在法院審理中，訴願人為參加人之一而無法辦理買賣登記移轉，該訴訟被告為原處分機關，涉及前屋主及原告間糾紛，和訴願人無關；訴願人係善意取得系爭房地，受土地法第 43 條、民法第 759 條之 1 及土地登記規則第 144 條第 1 項之保障云云。經查：

（一）按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，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；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，或登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 3 款、第 4 款所明定。上開土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定僅賦予原處分機關審查登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有無私權爭執之權限，而未賦予原處分機關審查該爭執執有理由之權限，此依該規定文義觀之自明。是地政機關應審認者，乃異議人提出之私權爭執證明文件，是否影響申請登記之法律關係，如有影響即應依前開規定駁回登記申請，至私權爭執是否有理由，尚難謂屬地政機關應審認事項。

- (二) 查○君委由代理人○君檢具相關文件，向原處分機關提出系爭申請案，經原處分機關考量○君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之訴訟進行中，其訴訟結果影響訴願人就系爭房地所有權之認定；經通知○君補正上開訴訟確定判決證明書或異議人撤回訴訟之證明，惟其逾期未補正，則系爭申請案有登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，及申請人經通知補正逾期未補正之情事，是原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定駁回訴願人所請，並無違誤。
- (三) 復查原處分機關業以 112 年 8 月 4 日北市松地登字第 1127011511 號函所附訴願答辯書理由三說明略以：「……(二)次按內政部 89 年 9 月 21 日台內中地字第 8916841 號函釋：『……本案當事人既因涉及私權爭執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記，依照上開規定，得予以駁回登記之申請……』，本案訴願人主張其於 107 年以買賣登記案善意取得系爭不動產，應受土地法第 43 條、民法第 759 條之 1 第 2 項及土地登記規則第 144 條第 1 項保障。然訴願人是否為善意第三人，依上開規定非本所審認範圍，本所尚非以此為駁回之理由。駁回理由乃係依上開法令規定，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記……訴願人主張系爭訴訟僅為原告與被告即本所間之爭議，與其無關，本所查訴願人前經臺灣高等行政法院依行政訴訟法第 42 條規定，依職權裁定其為參加人之一，依同法第 23 條規定屬訴訟當事人，難謂其與該訴訟無涉，是以尚難依訴願人之主張，於判決確定前辦理前開買賣登記案……」可知依上開內政部 89 年 9 月 21 日台內中地字第 8916841 號函釋意旨，因本案涉及私權爭執尚在法院審理中，訴願人為該訴訟案之當事人，是原處分機關於法院判決確定前不得辦理登記。訴願主張，不足採據。未查本案原處分漏載土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定作為否准○君申請之依據，然原處分機關於訴願答辯時業已敘明補充本件否准申請之依據、理由，並副知訴願人在案。是原處分縱有漏載部分依據之瑕疵，惟已於事後記明，依行政程序法第 114 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，該瑕疵業經補正。從而，原處分機關審認關於系爭申請案，有登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，及經通知補正逾期未補正之情形，而駁回

系爭申請案，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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 連 堂 凱（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 11 月 7 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）