

臺北市政府 88.11.24. 府訴字第八八〇八二八六九〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因被塗銷原土地所有權移轉登記並公告所有權狀作廢事件，不服原處分機關八十八年七月二十二日北市大地一字第八八六〇八九二二〇一號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十八年一月二十六日與案外人〇〇〇訂立本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地買賣契約，因系爭土地原登記名義人〇〇〇為禁治產人，乃由其監護人〇〇〇與訴願人於八十八年五月二十一日以收件大安字第一四〇二五號土地登記申請書，檢具臺灣臺北地方法院八十八年五月十日八十八年家聲字第三十七號指定親屬會議成員之民事裁定、親屬會議紀錄及其他相關證明文件，向原處分機關申請辦理不動產所有權移轉登記，經原處分機關審核後准予辦理登記完竣在案。嗣經利害關係人〇〇〇於八十八年七月九日，檢具臺灣高等法院八十八年六月二十三日八十八年度家抗字第七十二號廢棄上開裁定之民事裁定，向原處分機關提出異議，經原處分機關調閱原登記案之檔案，發現卷附之前揭臺灣臺北地方法院民事裁定，載有教示條款「如對本裁定抗告，須於裁定送達後十日之不變期間內，向本院提出抗告狀。」而原申請案並未檢附該裁定之確定證明書，顯屬原處分機關審查人員一時失察，誤准其辦理登記。乃擬具塗銷原所有權移轉登記之意見，以八十八年七月十二日北市大地一字第八八六〇八九二二一〇號函報請本府地政處核辦，經該處以八十八年七月十三日北市地一字第八八二一九九六四〇〇號函核准在案，原處分機關乃據以辦理更正塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復其登記名義人為〇〇〇。訴願人持有之所有權狀則另以八十八年七月二十二日北市大地一字第八八六〇八九二二〇二號公告作廢，並以八十八年七月二十二日北市大地一字第八八六〇八九二二〇一號函，將上述結果通知訴願人及〇〇〇之監護人〇〇〇及告以本案應俟司法機關裁定確定後再行申辦登記。訴願人不服，於八十八年八月十六日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第一千一百零一條規定：「監護人對於受監護人之財產，非為受監護人之利益不得使用或處分。為不動產之處分時，並應得親屬會議之允許。」第一千一百三十二條第一項規定：「無前條規定之親屬，或親屬不足法定人數時，法院得因有召集權人之聲請

，於其他親屬中指定之。」

土地登記規則第三十九條規定：「法定代理人處分..... 禁治產人所有之土地，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名或蓋章。前項法定代理人為監護人者，應檢附親屬會議允許之證明文件。.....」第一百三十二條規定：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，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。」

司法院院字第一九一九號解釋：「土地法第三十六條（現行法第四十三條）所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人依賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪.....」

最高法院三十五年度京上字第一六八一號判例：「土地法（舊法）第三十六條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，並非於保護交易安全之必要限度以外，剝奪真正權利人之權利。上訴人既非基於有絕對真實公信力之前登記，而為新登記之第三人，自難援該項法條主張登記之絕對效力。」

行政法院四十四年度判字第四十號判例：「行政官署對其已為之行政行為發覺有違誤之處，而自動更正或撤銷者，並非法所不許。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 按臺灣高等法院八十八年度家抗字第七十二號裁定業經最高法院裁定廢棄，已回復至原一審裁定之狀況，原處分機關依據該廢棄之裁定所為之處分，於法顯有未合。
- (二) 依民事訴訟法第四百九十一條第一項規定：「抗告，除別有規定外，無停止執行之效力。」準此以觀，抗告除經確定變更，應無改定原裁定效力生效之可能，是原處分機關於抗告裁定未確定以前，遽以廢棄原裁定之效力，顯屬無理。
- (三) 依土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」本件訴願人善意買受系爭土地，而經原處分機關審核通過辦理登記完竣，自應有絕對之效力，非得任意予以撤銷。
- (四) 依土地登記規則第一百三十二條規定，係謂「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利」始得塗銷之。本件移轉登記之文件已齊備，應無所謂不應登記及疏失之可言，與前開條項尚屬有間。

三、按民法第一千一百零一條規定，監護人對於受監護人之財產，為不動產之處分時，除應為受監護人之利益外，並應得親屬會議之允許。又土地登記規則第三十九條規定，法定代理人處分禁治產人所有之土地，申請登記時，應檢附親屬會議允許之證明文件。而關於親屬會議之組成，依民法第一千一百三十二條第一項規定，若無民法第一千一百三十一條所定之親屬，或親屬不足法定人數時，法院得因有召集權人之聲請，就其他親屬中指定之。是有關係爭土地之處分及登記事宜，自當依前揭規定辦理之。卷查系爭土地原

登記名義人○○○，經臺灣臺北地方法院以八十五年六月七日八十五年度禁字第四〇號民事裁定宣告為禁治產人，並指定由其次子○○○擔任監護人在案，此有該裁定影本乙份附卷可稽。又本件親屬會議之組成，係經臺灣臺北地方法院依○○○之聲請，以八十八年五月十日八十八年家聲字第三十七號裁定，指定親屬會議成員組成之。惟經案外人○○○提起抗告，案經臺灣高等法院以八十八年六月二十三日八十八年度家抗字第七十二號民事裁定：「原裁定廢棄，發回臺灣臺北地方法院。」後再經最高法院於八十八年八月六日民事裁定：「原裁定廢棄，應由臺灣高等法院更為裁定。」此有上開臺灣臺北地方法院、臺灣高等法院民事裁定及最高法院書記廳臺民主一字第五四四八號通知書影本各乙份在卷可稽，故有關本件親屬會議組成之紛爭事件，尚在相關法院訴訟繫屬中。其組成成員於本件民事裁定尚未確定前，自屬尚未定案。

- 四、次按前揭土地登記規則一百三十二條規定，依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，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。又行政法院四十四年度判字第四十號判例：「行政官署對其已為之行政行為發覺有違誤之處，而自動更正或撤銷者，並非法所不許。」查原處分機關以本件經利害關係人○○○提出異議，經發現原申請案並未檢附該裁定之確定證明書，顯屬審查人員一時之疏失而錯誤准其辦理登記，為維登記之公信力及保障善意第三人之權利為由，於第三人取得該土地權利之新登記前，經報請本府地政處核准後，據以辦理更正塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復其登記名義人為○○○，訴願人持有之所有權狀則予以公告作廢，並通知訴願人本案應俟司法機關裁定確定後再行申辦登記之處分，揆諸前揭規定，尚無不合。訴願人主張原處分機關於抗告裁定未確定前，遽以廢棄原裁定之效力乙節，要屬誤解。
- 五、又訴願主張本件訴願人善意買受系爭土地，而經原處分機關審核通過辦理登記完竣，依土地法第四十三條規定，自應有絕對之效力，非得任意予以撤銷；及本件移轉登記之文件已齊備，應無所謂不應登記及疏失之可言等節，按土地法第四十三條規定，旨在保護善意第三人之交易安全，此揆諸前揭司法院院字第一九一九號解釋及最高法院三十五年度京上字第一六八一號判例之意旨自明。查本件訴願人實為系爭土地買賣之當事人，並非基於信賴有絕對真實公信力之前登記而為新登記之第三人，自難援引該法條主張登記之絕對效力。次查原處分機關發現其所屬審查人員一時之疏失而錯誤准其辦理登記，已如前述，故訴願人主張本件應無所謂不應登記及疏失乙節，核不足採。原處分並無不合，應予維持。
- 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮

委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 十 一 月 二 十 四 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）