

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因塗銷土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關八十八年八月五日北市士地一字第八八六一〇六九五〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於七十八年十一月六日持憑臺北市士林區公所（以下簡稱士林區公所）核發之七十八年十月二日北市士建字第三〇二四七號自耕能力證明書，以「買賣」為原因，移轉取得本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇地號等三筆農地。
- 二、嗣士林區公所依據行政院八十八年五月二十七日八十八年度判字第二〇二〇號判決及本府八十八年七月十四日府地三字第八八〇四七四二四〇〇號函，審認訴願人既無自任耕作之意思，亦無自任耕作之事實，應將原核發之自耕能力證明書予以撤銷；乃以八十八年七月二十日北市士建字第八八二一三八七〇〇〇號函撤銷原核發予訴願人之自耕能力證明書，並函知訴願人及副知原處分機關。原處分機關以訴願人違反土地法第三十條規定，塗銷上開系爭土地所有權移轉登記，回復為原土地所有權人〇〇〇名義，並以八十八年八月五日北市士地一字第八八六一〇六九五〇〇號函通知原土地所有權人及訴願人略以：「主旨：關於本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇地號等三筆農業用地，因登記名義人〇〇〇君違反土地法第三十條規定，業經本所依法塗銷該所有權，回復為〇〇〇名義，請查照。....」訴願人對上開函不服，於八十八年九月一日向本府提起訴願，九月八日補具訴願理由書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按民法第七十一條規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。....」  
土地法第三十條規定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。....違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」  
土地登記規則第八十七條（修正前第八十二條）規定：「申請農地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出承受人自耕能力證明書。」  
司法院釋字第三七九號解釋：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，乃土地法第三十條第一項前段所明定。申請農地所有權移轉登記者，依土地登記規則第八十二條第一項第一款（註：修正後第八十七條）前段規定，應提出承受人自耕能力證明

書，登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

行政院六十二年八月九日臺內字第六七九五號函釋：「……私有農地所有權之移轉登記，其承受人有無自耕能力，係登記機關應審查之事項，於登記完畢後既經臺灣省政府查明認定其承受人確不具備自耕能力，是項耕地所有權移轉，顯違土地法第三十條及實施耕者有其田條例第二十八條之強制規定，依民法第七十一條規定，其所有權移轉當然無效。惟此項所有權移轉登記無效之塗銷，因不涉及私權之爭執，當事人間自無由會同辦理塗銷或任由一方訴請塗銷之可言，當可由上級機關本其監督權函知其主管登記機關……逕行照辦之。」

內政部六十六年八月三日臺內地字第七四八五二八號函釋：「…私有農地所有權非法辦理移轉登記完竣，經主管登記機關依照行政院六十二年八月九日臺六十二內字第六七九五號函規定逕行辦理塗銷登記後，其所有權應回復為原所有權人所有。至當事人間已交付之價款應自行循民法債篇規定解決。」

臺北市政府八十八年七月十四日府地三字第八八〇四七四二四〇〇號函：「…本案申請人○○○申請當時是否『能自耕』係屬事實認定問題，有關事實認定乃區公所職掌，本案請依申請當時適用『自耕能力證明書之申請及核發注意事項』有關規定及事後查明事實，逕行查處。」

## 二、本件訴願理由略謂：

（一）按「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」

民法第七百五十八條著有明文，及「依本法所為之登記，有絕對效力。」為土地法第四十三條明定。訴願人取得系爭土地所有權乃依法律行為而取得，並經依法完成移轉登記，是依前揭條文規定，訴願人就系爭土地之所有權登記依法自應受到保障。

（二）次按「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，…違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」土地法第三十條規定甚明。經查訴願人於七十八年間為向○○○承買其所有系爭三筆農地，因此向士林區公所申請自耕能力證明，經士林區公所實質審查程序認定自任耕作屬實，而於七十八年十月二日核發訴願人自耕能力證明書在案，土地法第三十條雖規定，農地承受人須有自耕能力，否則其所有權移轉無效，然解釋上應以農地移轉時亦即於承受「當時」，農地承受人有無自耕能力為準，如農地承受人於「承受時」確實具有自耕能力，即與土地法第三十條規定無違；如於買受後因故未能持續於該農地自任耕作，亦不得認為有土地法第三十條規定之適用。按法律行為無效，應屬自始、確定、當然無效，是農地承受人於承受農地時為有自耕能力，並無移轉無效之原因

，殊不得因事後情事變更，即據以撤銷原已有效存續之法律行為，致使已生效力之法律行為變為無效，此不僅影響法之安定性，甚至侵害訴願人受法律保護之權利。然原處分機關未經查明士林區公所撤銷訴願人之自耕能力證明之理由及其實際認定訴願人不具自耕能力之時點究於「承受」農地時即無自耕能力或事後因故未繼續自任耕作，即逕以訴願人違反土地法第三十條規定，而塗銷該所有權移轉登記，原處分機關塗銷所有權移轉登記之處分，適用法規顯有錯誤。

(三)再者，訴願人於承受農地時，確有自任耕作及居住臺北市士林區之事實，嗣因子女就學問題而將戶籍搬回臺南，然斯時訴願人並未隨即將實際居所搬回臺南，仍繼續於系爭農地從事耕作，此一事實有戶籍謄本及多位證人可證。然士林區公所不查，僅憑戶籍遷移，即率予認定訴願人無自任耕作，而撤銷訴願人之自耕能力，其處分顯屬率斷且違法。士林區公所並未善盡調查之能事，即撤銷訴願人之自耕能力證明，更甚者，於撤銷訴願人之自耕能力證明前，並未予訴願人提出答辯之機會，嗣後該撤銷自耕能力之處分亦未依法送達訴願人，益徵士林區公所撤銷訴願人自耕能力證明之處分，非但實質違法，且有形式違法之虞。

(四)承前所述，原處分機關不查，僅憑士林區公所違法撤銷原核發之自耕能力證明，而塗銷訴願人系爭土地已登記之所有權，未究明事實真相，其塗銷所有權移轉登記之處分，顯然違反「依法行政」之原則。況查，訴願人係依買賣關係取得系爭土地之所有權，已給付全部買賣價金，所有權登記已長達十年，今竟突遭原處分機關以行政處分溯及既往予以塗銷所有權登記，直接回復為出賣人名義，致訴願人財產受到侵害，原處分機關顯有直接侵害人民財產權之違法，此與中央法規標準法第五條第二款及第六條規定有違，請將原處分撤銷，並回復訴願人所有權登記。

三、卷查本件訴願人取得系爭本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○地號等三筆農地所有權移轉登記所持憑之自耕能力證明書，業經士林區公所予以撤銷，經查士林區公所係依據行政法院八十八年五月二十七日八十八年度判字第020號判決撤銷意旨辦理，按上開行政訴訟之原告為○○○○，被告為臺北市士林區公所，原告因有關核發證明事件，不服內政部八十七年八月十八日臺內訴字第八七0四三二三號再訴願決定，提起行政訴訟，經行政法院判決：「再訴願決定、訴願決定及原處分均撤銷。」理由載明：「……查該訴外人○○○於七十八年九月六日向被告申請核發自耕能力證明書，經被告向臺南縣麻豆鎮公所及臺北市政府警察局士林分局查明，○○○在臺南縣麻豆鎮原有耕地（麻豆鎮○○○段○○、○○號土地二筆），自任耕作，嗣將農地出售，當時在該鎮轄內已無耕地，而○○○居住於臺北市士林區○○里○○鄰○○路○○段○○號，當時在被告轄區內亦無耕地，則其當時是否仍具有農民身分，是否符合核發自耕能力證明書之要件，已不無疑問。況該○○○申請核發自耕能力證明書，並非購買系爭農地自任

耕作，而係被○○○利用為人頭來購買農地，業據本院八十二年度判字第二二四五號判決予以認定。則該○○○既無自任耕作之意思，亦無自任耕作之事實，已極明顯。被告事後查明承受人○○○不具備自耕能力，自應將原核發之自耕能力證明書予以撤銷，不能以『當時申請人○○○是否為他人利用作為人頭來購買農地，非原處分機關當時所能或所應查明之事項』等理由作為搪塞。是被告否准撤銷自耕能力證明書之處分，自有違誤，一再訴願決定未予糾正，亦嫌疏略。原告執此指摘，非無理由，應由本院將原處分及一再訴願決定均予撤銷，由被告另為適當之處理。」士林區公所並據以八十八年七月六日北市士建字第八八二一三八七〇一〇號函報經本府八十八年七月十四日府地三字第八八〇四七四二四〇〇號函核釋後，查明審認訴願人既無自任耕作之意思，亦無自任耕作之事實，乃以八十八年七月二十日北市士建字第八八二一三八七〇〇〇號函將原核發予訴願人之自耕能力證明書予以撤銷，則訴願人所據「具有自耕能力」之事由已失所附麗，從而原處分機關據以塗銷訴願人取得系爭農地之所有權移轉登記，既不涉及善意第三人之權利與私權之爭執，原處分機關所為之塗銷土地所有權移轉登記處分，揆諸前揭規定解釋及函釋，並無不合，原處分應予維持。

四、至訴願人所稱士林區公所未善盡調查之能事，即率予撤銷訴願人之自耕能力證明，原處分機關不查，僅憑士林區公所撤銷原核發予訴願人之自耕能力證明，未究明真相，即塗銷訴願人系爭土地已登記之所有權，其處分亦有不當云云。查本案既經士林區公所查明審認訴願人無自任耕作之意思，亦無自任耕作之事實，始將原核發之自耕能力證明書予以撤銷，是以訴願人如對士林區公所上開撤銷原核發自耕能力證明書之處分縱有不服，應循行政救濟程序尋求救濟，方屬正辦，此部分並非本件訴願所得審究，併予敘明。

五、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 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 黃旭田  
委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 八 年 十 二 月 三 十 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 執行

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)