

訴 願 人 ○○○（七十五年五月二日宣告為禁治產人）

法定代理人 ○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因更正登記回復所有權事件，不服原處分機關八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、查坐落於本市北弄區○○段○○小段○○地號土地（面積〇．四八二五公頃）原為○○○所有，於民國七十六年辦竣買賣所有權移轉登記為○○○所有，嗣第三人○○○以○君與○君為被告，訴求為（一）○君與○君間之所有權移轉登記應予塗銷（二）俟塗銷登記後，○君應將所有權移轉登記予○○○指定之登記名義人○○○，案經前臺灣臺北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號民事判決主文略以：被告○○○就首揭土地於七十六年間所為之所有權移轉登記應予塗銷，原告其餘之訴駁回。該判決理由四略以：「……不動產經查封後，債務人以之移轉登記於第三人，債權人訴請塗銷登記，僅須以該第三人為被告，即足達訴訟目的，無贅列債務人為對造之必要……」而將原告併請求債務人○○○塗銷前揭移轉登記，認核無實益予以駁回。○○○、○○○不服，均以○○○為被上訴人提起上訴，案經臺灣高等法院七十七年度重上字第一三九號民事判決，主文：「○○○及○○○之上訴均駁回。……」該判決理由三載明略以：「……○○○上訴請求○○○將系爭土地移轉予○○○所有，而未曾請求判令○○○塗銷七十六年十月二十三日之移轉登記，顯然對原判決駁回此部分請求未併予上訴，併此敘明。」其後○○○另不服該高等法院判決，單以○○○為被上訴人向最高法院提起上訴，案經最高法院以七十八年度臺上字第二二六五號判決，主文：「上訴駁回。……」
- 二、因○○○於七十九年三月二十一日死亡，○○○之繼承人即訴願人等八人，於八十七年八月二十四日持前開前臺灣臺北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號、臺灣高等法院七十七年度重上字第一三九號、最高法院七十八年度臺上字第二二六四、二二六五號、臺灣高等法院七十八年度重上更（一）字第七二號民事判決、最高法院八十年度臺上字第二二六二號民事裁定及民事判決確定證明書等文件向本市士林地政事務所申辦塗銷○○○之所有權登記並回復為○○○所有，同時辦竣繼承登記為訴願人等八人所有。
- 三、嗣○○○因不服○○○之繼承人所為之登記行為，並認○君之繼承人無權申請塗銷登記

，且士林地政事務所受理○君之繼承人之申請登記係屬違法，以八十八年二月二日申請書向士林地政事務所請求更正回復其所有，該所乃以八十八年三月十一日北市士地一字第八八六〇一六六七〇〇號函報請原處分機關核示，同時○君亦於八十八年三月三十一日向原處分機關陳情請求塗銷該○君繼承人所為之回復登記與繼承登記。因本案事涉法令疑義，原處分機關遂以八十八年四月二十九日北市地一字第八八二〇九一〇七〇〇號函請內政部核示。

- 四、案經內政部以八十八年九月十日臺內中地字第八八〇九五三〇號函復原處分機關略以：「……說明……二、案經函准司法院秘書長八十八年八月十二日秘臺廳字第一四四五四號函略以：按債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，依強制執行法第五十一條第二項規定，僅對於債權人不生效力而已，並非絕對無效，最高法院著有七十二年臺上字第二六四二號判例。又因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第二十八條第四款定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。三、本部同意上開司法院秘書長意見。則本案○○○君非判決主文諭知勝訴之當事人，其繼承人無權持憑確定判決單獨申請塗銷登記並同時辦理繼承登記，士林地政事務所准其登記，自有所失誤；至已辦之登記，應否塗銷，請依土地登記規則第一百三十二條規定，本於職權自行核處。」原處分機關遂依示以八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函轉請本市士林地政事務所依上開內政部函釋意旨，辦理塗銷訴願人等八人之繼承登記及○○○所有權登記並回復為許吉義所有，該函正本並予訴願人之法定代理人○○○等。訴願人不服，於八十八年十一月六日向本府提起訴願，同年十二月八日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件訴願人於八十八年十一月六日向本府提起訴願，距原處分書發文日期八十八年九月十七日雖已逾三十日，惟因原處分機關並未查明處分書之送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按土地登記規則第八條規定：「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。」
- 強制執行法第五十一條第二項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。」
- 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。」

- 三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 查○○○、○○○及○○○等三人因請求塗銷土地所有權移轉登記事件，業經前臺灣臺北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號、臺灣高等法院七十七年度重上字第一三九號、最高法院七十八年度臺上字第二二六四、二二六五號、臺灣高等法院七十八年重上更（一）字第七二號民事判決、最高法院八十年度臺上字第二二六二號民事裁定，並已確定。觀其內容已足認定○○○與○○○所訂之契約無效，且因其違反土地法第三十條之規定而自始無效。又○○○與○○○所訂立之契約亦屬無效，其移轉登記更違反強制執行法第五十一條第二項規定，應予塗銷，且塗銷之對象僅○○○即可，無併列○○○之必要。足徵前臺灣臺北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號判決主文雖僅列「○○○」，但○○○仍為判決效力所及之關係人，非常明確。
- (二) 又該判決當事人欄雖列「○○○」為原告，但判決理由既認定契約無效，且○○○無意思能力，依民法第七十五條第二項之規定，其法律行為自屬無效。而無效之法律行為，任何人均得主張無效，訴願人為○○○之繼承人，自得以○○○與○○○之買賣契約無效，而為塗銷之登記。原處分機關不查上開各判決全部之敘述，竟遽准其回復登記，嚴重侵害訴願人之權利。
- (三) 又其回復登記應回復所有之登記（包括查封、假處分等登記），但原處分並未把查封、假處分等登記一併回復，使系爭土地有隨時被變賣之虞。
- (四) 又查「登記錯誤」係指登記事項與實際不同而言，此觀土地法第六十八條、六十九條規定甚明。亦即所謂登記錯誤僅限於登記事項之錯誤，如涉及登記原因之錯誤，應不包括在內。因土地登記完畢後，權利人對其登記之權利，依法即獲得絕對之保障，故對登記所示之法律關係有所爭執，則應由司法機關判決以資解決，非更正登記所得救濟。故土地登記規則第一百三十二條規定之錯誤登記，應係登記事項之錯誤而言，否則將違反登記有絕對效力之本意，對人民之權利影響甚鉅。故本案既經士林地政事務所准予登記，則登記事項應無錯誤可言，至於登記原因之錯誤，已非上開條文可救濟。況前述土地登記規則，係規定「依本規則不應登記」，而非「依本規則不得登記」，原處分機關遽認本案屬「依本規則不應登記」之登記，不知法律論點何在、依據為何？又土地登記規則第二十八條第四款之權利人究指何者，本即見仁見智，而原處分機關以內政部及司法院之見解為依據，仍令人不服。如果司法院見解變更，則本案是否即可變成合法嗎？
- (五) 又本案訴願人之辦理登記，所依據者還有前臺灣臺北地方法院士林分院七十八年度重訴字第六十六號、臺灣高等法院七十九年度重上字第三十九號、最高法院八十一年度臺上字第一五二三號等民事判決，依上開判決，均認案外人○○○與○○○有關七十六年間之買賣契約無效，則○○○無權指定○○○為登記權利人，○○○事實上與○○○間並無買賣關係存在。故該等買賣既屬無效，則無效應為自始無效、絕對無效，

自可為訴願人作為塗銷登記之依據，原處分機關竟無視無效之效力，自屬不當。

四、卷查本案訴願人等持前臺灣臺北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號等民事判決、裁定及民事判決確定證明書等文件於八十七年八月二十四日向本市士林地政事務所申辦塗銷○○○之所有權登記為○○○所有，案經該所以北弄字第一七三三五、一七三三六號收文受理後，除准予塗銷登記外，同時辦竣繼承登記為訴願人等八人所有。案經權利人○○○向該所提出申訴請求撤銷訴願人等繼承登記並回復原所有權，因事涉法律爭議，該所遂以八十八年三月十一日北市土地一字第八八六〇一六六七〇〇號函報請原處分機關核示，經原處分機關審核後發現：本案訴願人所提供之民事判決，如前臺灣臺北地方法院士林分院七十七年度重訴字第五號民事判決等，其為○○○以○○○及○○○為被告訴請法院判決○○○及○○○之所為之土地移轉登記，因在系爭土地實施查封後，應對○○○不生效力，故訴請塗銷所為之移轉登記。因塗銷登記僅須對現土地登記名義人為之，即足達訴訟之目的，以○○○（債務人）為被告殊無實益，故該判決針對塗銷移轉登記部分，遂認○○○之登記應予塗銷，而○○○之部分以無訴訟實益駁回。案經○○○提起上訴，惟仍經高等法院及最高法院分別予以駁回，故其判決亦告確定。則本案○○○得塗銷○○○之土地登記，應可確認。惟確定判決除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼承人者，亦具有效力，此為民事訴訟法第四百零一條第一項所明定，本件訴願人主張○○○為該判決之效力所及，故其為繼承人自為效力所及，遂持該等相關判決申請塗銷登記及辦理繼承登記，雖士林地政事務所亦已受理並登記，然如前述該判決原告係○○○，故權利人似應為○○○而非○○○，則有權辦理塗銷登記者應係○○○，而非○○○，訴願人更無辦理之權利，從而士林地政事務所似有登記違誤之情況。惟如僅針對法院終局判決係塗銷○○○土地登記及所有權移轉應屬無效而論，則○○○自為當事人，訴願人等既為○○○之繼承人，自得申辦塗銷登記，故士林地政事務所受理登記，亦難謂不當。因本案有上開之疑義，且事涉法律爭議，原處分機關遂以八十八年四月二十九日北市地一字第八八二〇九一〇七〇〇號函請內政部核示，案經內政部以八十八年九月十日臺內中地字第八八〇九五三〇號函復原處分機關，謂本案○○○非判決主文諭知勝訴之當事人，其繼承人無權持憑確定判決單獨申請塗銷登記並同時辦理繼承登記，士林地政事務所准其登記，自有所失誤。原處分機關遂以八十八年九月十七日北市地一字第八八二二六七九〇〇〇號函，請士林地政事務所辦理塗銷訴願人等之繼承登記及○○○所有權登記並回復為○○○所有，其處分自無不合。

五、至訴願人主張依其所提供之判決整體觀之，已足認○○○為判決效力所及之關係人，故訴願人等既為○○○之繼承人，自為其效力所及；又依上述判決已足徵○○○與○○○（○○○為指定登記名義人）之買賣契約無效，而無效之法律行為任何人均得主張無效，故訴願人據以主張並塗銷○○○登記，自無疑義乙節。經查判決之效力，有其主觀之

範圍及客觀之範圍，其主觀之範圍即判決之效力所及者，除兩造當事人外，並及於訴訟繫屬後為當事人之繼受人等，此於民事訴訟法第四百零一條著有明文，其客觀之範圍則以訴訟標的即當事人以訴或反訴所主張或不認之法律關係於該終局判決中已經裁判者為限。故訴願人稱其為判決之效力所及，亦應以此標準觀之。而本案訴願人所提之判決書，其一為○○○請求塗銷○○○及○○○之所有權移轉登記，而法院亦認○○○塗銷○○○之登記有理，且不必將○○○列為被告，故就該判決而言，○○○或其訴訟繫屬後之繼受人得塗銷○○○之登記，而依內政部上開函釋，土地登記規則第二十八條第四款所稱之權利人為判決主文諭知勝訴之當事人，故○○○尚無塗銷之權利自明，則訴願人亦無權利以此判決申請塗銷，至於判決理由所敘之事實，尚非為訴願人得單獨自行另為主張之依據。其二為○○○訴請塗銷與○○○抵押權登記事件，此與塗銷○○○之所有權登記，亦屬無涉，故訴願人所稱應屬誤會。另有關無效法律行為部分，其效力當然、絕對及自始無效，惟辦理塗銷登記，仍應有土地登記規則之特別規定或取得法院之塗銷判決方得為之，此於前揭土地登記規則著有明文，姑不論訴願人所主張之判決書之判決理由是否有既判力，如訴願人認契約確屬無效，自可另行訴請塗銷登記之裁判後，再據以辦理，尚不得以原因行為之法律行為無效為由，即自行辦理塗銷登記，訴願人所述尚不足採。

六、另訴願人主張本案不應依土地登記規則第一百三十二條規定塗銷其已完竣之登記，因登記錯誤依土地法第六十九條及實務上之見解，均以限於不妨礙同一性之範圍內始得為之，本案塗銷則已變更其同一性，自需有法院之判決始可，原處分機關無權依職權變更；另回復登記應回復所有之登記，原處分機關並未回復其查封等登記，自有不當云云。查前揭土地登記規則第八條已明定：「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。」則土地登記規則第一百三十二條自屬特別規定，尚無可議；而依前揭行政法院判例，亦許行政機關於行政處分錯誤時得自行予以更正或撤銷；且土地登記規則第一百三十二條係塗銷登記而非更正登記，其與土地法第六十九條之規定，尚屬有間。況其又特別規定「於第三人取得該土地權利之新登記前」方得為之，已對第三人為保障，尚與土地法保障登記絕對之效力契合，原處分機關予以適用，應無疑義。訴願人如因此受有損害，此為登記機關登記錯誤之損害賠償問題，與本案無涉，訴願人所辯，並非可採，原處分應予維持。另關於查封登記等為何未回復部分，與本案因登記錯誤而塗銷已為之登記無關，併予敘明。

七、綜上論結，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 九 年 三 月 二 十 二 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）