臺北市政府 90.04.11. 府訴字第九００－００八－００號訴願決定書

訴　願　人　○○○　○○○　○○○　○○○

訴願代表人　○○○

原處分機關　臺北市大安地政事務所

右訴願人因塗銷不動產登記事件，不服原處分機關八十九年十一月二十九日北市大地一字第八九六一六二四四００號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

一、緣案外人○○○就案外人（原土地登記名義人）○○所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍一二０分之二七）以八十五年四月十七日收件大安字第七八六四號登記申請案向原處分機關申辦依法院判決移轉登記，案經原處分機關審核後，認與相關登記法令相符，遂准予辦理登記完竣。惟訴願人○○○（訴願人等均同為本案土地之共有人）以前開登記申請案原處分機關辦理涉有違失等情事，向監察院陳情，案經該院調查終結，並以八十九年五月三十日院臺內字第八九一九００三三六號函原處分機關參處見復，其調查意見略謂：「.....至於八十五年間大安地政事務所各級承辦人員及主管依前揭土地登記規則規定及行政院與內政部函釋辦理系爭土地之移轉登記，尚無積極事證證明該等人員涉有違失.....」。

二、惟訴願人等仍檢具申請書以原處分機關有不應登記而登記之情事等為由，請求依土地登記規則第一百三十二條規定，塗銷上開案外人○○○及案外人○○關於原處分機關八十五年四月十七日收件大安字第七八六四號判決移轉登記案，並副知本府地政處。案經原處分機關審核後，認本件係案外人○○○前檢附臺灣臺北地方法院六十五年度訴字第一二０七二號民事判決、臺灣高等法院六十六年上字第四０二號民事判決及各該判決確定證明書等相關文件，經依相關土地登記規則及行政院、內政部函釋等規定審核認已符規定，遂准予辦理登記，其登記並無有不應登記而登記之情事，遂以八十九年十一月二十九日北市大地一字第八九六一六二四四００號函否准訴願人等之申請。訴願人不服，於八十九年十二月二十六日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、修正前土地法第七十三條之一第一項規定：「土地或建築改良物，自繼承開始之日起，逾一年未辦理繼承登記者，經該管市縣地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以代管。」

公寓大廈管理條例第四條第二項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」
修正前土地登記規則第二十六條規定：「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之.....四、因法院拍賣、判決確定或訴訟上之和解或調解.....」第三十二條規定：「申請登記應提出左列文件：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、其他依法應提出之證明文件。登記原因證明文件為法院權利移轉證書、確定判決、訴訟上之和解或調解筆錄時，得免提出前項第三款之文件....」現行第八十九條規定：「土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附義務人之戶籍謄本及其他有關證件，單獨申請登記。登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證、監證或申報契稅者，準用之。」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。」
行政院五十六年四月一日臺五十六內字第二三五九號令：「.....本案為法院判決移轉登記，其據以判決之買賣契約係訂立在出賣人死亡之後.....按法院依無效之契約為裁判之依據，依民事訴訟法第二二二條第一項規定非當然無效，僅得依有法律上之瑕疵或權利能力已消滅之事實為上訴或再審之理由，或另案訴請解決此項裁判之當否，非屬地政機關依土地法第七十五條規定審查之範圍，從而本案申請土地所有權移轉登記，縱有法律上之瑕疵，基於上開理由，地政機關似應准予辦理登記.....」
內政部五十九年六月十日臺內地字第三六八三九七號函釋：「一、案經函准司法行政部五十九年五月二十日臺〈五九〉函民決三六二六號函以：『查本件土地登記聲請人所提：“請求權之消滅時效完成後民法第一四四條第一項僅認債務人有拒絕給付之抗辯權，非使請求權當然消滅。”故本件聲請土地登記如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，地政機關似應予辦理。』二、本部同意上開司法行政部之意見。」七十年九月二十六日臺內地字第四四九六五號函釋：「按『為執行名義之判決，係命債務人為一定之意思表示而不表示者，視為自判決確定時已為其意思表示』強制執行法第一百三十條前段定有明文。債權人如持有命債務人應協同辦理抵押權設定登記之確定判決，自得單獨向地政機關申請辦理登記，土地登記規則第二十六條第四款（修正前），及同規則第二十七條第一項第四款（修正前）定有明文。況法院所為確定判決之當否，尚非地政機關審查之範圍，前經行政院五十六年四月一日臺五十六內字第二三五九號令示有案。....」

二、本件訴願理由略以：

（一）原處分機關處理訴願人所為之申請案，在程序根本漠視法律規範，依土地登記規則第一百三十二條規定，原處分機關於收受訴願人等申請案後，應依前開規定程序向直轄市政府地政機關「查明」、「核准」後，始為塗銷與否之行政處分。惟原處分機關於收受訴願人之申請書後，並未報市府地政處即逕復訴願人，率然否定訴願人之申請，使市府嗣後請原處分機關查明逕復，形如具文，毫無意義。

（二）本件應予塗銷登記之登記原因證明文件「臺灣臺北地方法院六十五年度訴字第一二０七二號民事判決及臺灣高等法院六十六年上字第四０二號民事判決」，係屬自始確定當然無效之判決，因本件係案外人○○○對案外人○○訴訟取得上開判決後，據以辦理。惟○○早於民國六十二年死亡，而○君卻於六十五年對○君起訴，則此二件判決均係以無權利能力之死人為被告，此於監察院八十九年五月三十日之調查意見，亦表明此為當然無效之判決，僅有判決之外觀，並不生任何效力，足徵原處分機關率予登記，自屬疏失而為錯誤之登記，應予塗銷。

（三）又依土地登記規則規定，登記權利人或義務人持確定判決向原處分機關申辦土地所有權移轉登記，應係屬強制執行法第一百三十條所定之強制執行程序，是依最高法院四十九年臺上字第一二二五號判例所示「被上訴人既持有判令上訴人應辦理所有權移轉登記之確定判決，原得依強制執行法第一百三十條之規定，單獨向地政機關申請辦理登記.....執行法院對此確定判決除依強制執行法第一百三十條發給證明書外，並無開始強制執行之必要」所示見解，原處分機關對○君持法院確定判決單獨申請移轉登記，自應予以實質審究查明○君是否有申請強制執行之必要，俾憑准駁。

（四）○君持憑之法院判決已罹於時效致其請求權已消滅，因○君取得確定判決後，迨於八十五年始聲請土地所有權移轉登記，依法規定其移轉登記請求權已罹於時效而消滅。又確定終局判決所示請求權因時效完成而消滅，依民法及強制執行法規定，債務人得拒絕給付及提出異議以為救濟。而原處分機關明知○君申請登記時，原土地登記所有權人○君已死亡，竟未通知其繼承人有關○君之請求權已罹於時效而仍辦理登記，致使其繼承人並無拒絕給付及異議之機會。

（五）原處分機關明知○君死亡之事實，且系爭土地尚未辦理繼承登記，惟竟直接由○君名義移轉登記為○君所有，根本漠視未辦繼承登記不動產辦理強制執行時應遵守之程序，直接跳過繼承登記即辦理移轉登記，致使登記有不連續，使國庫漏徵遺產稅。

（六）依公寓大廈管理條例第四條第二項所釋「區分所有建物權利一體化原則」，依其規定，登記申請人於公寓大廈管理條例施行後持憑之民事判決，其判決確定日係發生在公寓大廈管理條例施行前，而申辦登記時，仍應予以適用。則本件○君所持判決書雖係於公寓大廈管理條例施行前所作成，惟其究係於公寓大廈管理條例施行後，始提出所

有權移轉登記之申請，是否符合內政部函釋之規定，實有由原處分機關報經市府地政處查明核准，予以塗銷其登記。

三、卷查本案訴願人等檢具申請書以原處分機關有不應登記而登記之情事等為由，請求依土地登記規則第一百三十二條規定，塗銷原處分機關八十五年四月十七日收件大安字第七八六四號判決移轉登記案，案經原處分機關審核後，認本件係案外人○○○前檢附臺灣臺北地方法院六十五年度訴字第一二０七二號民事判決、臺灣高等法院六十六年上字第四０二號民事判決及各該判決確定證明書等相關文件以八十五年四月十七日收件大安字第七八六四號申請書向原處分機關申辦案外人○○（原登記名義人）持分所有本市○○段○○小段○○地號土地所有權移轉登記，依前開土地登記規則及行政院、內政部函釋等相關規定審核認已符規定，遂准予辦理登記，其登記並無有不應登記而登記之情事，遂以八十九年十一月二十九日北市大地一字第八九六一六二四四００號函否准訴願人等之申請，並無不合，原處分應予維持。

四、次查訴願人等稱原處分機關未依土地登記規則第一百三十二條規定陳報本府地政處，率予否准，殊有不當云云；查依土地登記規則第一百三十二條規定，係以有不應登記而登記之情事且純屬登記機關之疏失而錯誤登記及在第三人取得該土地權利之新登記前，經登記機關報奉直轄市或縣（市）地政機關查明核准後，予以塗銷；惟本案經原處分機關審核後，認本件登記案係依土地登記相關規定審核無誤，准予登記，並無不應登記而登記之情事，即無所謂應報經上級地政機關查明之程序，原處分機關將其事由函復訴願人等，自無不當。訴願人等謂原處分機關未依土地登記規則第一百三十二條規定程序處理訴願人之申請，應係誤解該規定之意旨。

五、又查訴願人等以○○○以無效判決辦理登記，致原處分機關為不實之登記乙節。按前揭行政院五十六年四月一日臺五十六內字第二三五九號令及內政部七十年九月二十六日臺內地字第四四九六五號函釋意旨，訴願人主張本件移轉登記之原因證明文件係屬無效之判決乙節，並非原處分機關所得審認，是其所稱尚難採據。再查○君持憑之法院判決其效力是否罹於時效消滅乙節，按前揭內政部五十九年六月十日臺內地字第三六八三九七號函釋，原處分機關於受理該件登記申請案當時，除登記義務人○○為拒絕給付之抗辯外，尚無須審核○君請求權有無罹於時效而消滅。

六、再查訴願人等主張原處分機關未辦理繼承登記即逕辦移轉登記及漏徵遺產稅等節。按土地登記規則第八十九條規定，義務人於申請登記前死亡，仍可由權利人單獨向地政機關申請登記。且查上開規定立法說明「.....按土地權利之移轉或設定契約書如經公證、監證、申報契稅或申報土地移轉現值，應可認定其無倒填訂約日期之虞。.....」是以，如經證明義務人有訂立契約之行為，縱其於立約後死亡，權利人仍得持憑相關證件申辦登記事宜，此部分見解亦經內政部六十九年十二月十一日臺內地字第三五九二三號函

、七十年四月二十八日臺內地字第一四八四四號函、七十一年十月二十日臺內地字第一一六八三一號函釋在案。況法院判決書內就契約內容已為審核，亦足以證明義務人〇〇生前與〇〇〇有訂立契約之行為，〇君當然得持憑相關證件，逕向原處分機關申辦移轉登記。又依遺產及贈與稅法第一條第一項規定：「凡經常居住中華民國境內之中華民國國民死亡時遺有財產者，應就其在中華民國境內境外全部遺產，依本法規定，課徵遺產稅。

」第六條第一項規定：「遺產稅之納稅義務人如左：一、有遺囑執行人者，為遺囑執行人。二、無遺囑執行人者，為繼承人及受遺贈人。三、無遺囑執行人及繼承人者，為依法選定遺產管理人。」，是以，如非屬遺產或非為納稅義務人，當然即無須申報遺產稅。本案土地既經〇〇生前立約出賣予〇〇〇，於其死後，當然不屬遺產及贈與稅法第一條規定之遺產，且〇君亦非該法第六條所規定之納稅義務人，故其申辦本案登記，即無須檢附遺產稅繳（免）納證明。

七、末查訴願人等主張應適用公寓大廈管理條例乙節，依內政部八十五年二月五日臺內地字第八五七八三九四號函釋：「.....有關『公寓大廈管理條例』第四條第二項規定登記機關如何配合執行乙案，請依左列原則為之：一、已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。.....」，故本案既經原處分機關查明八十五年〇〇〇申辦判決移轉登記當時，原登記名義人〇〇並無〇〇段〇〇小段〇〇地號上已登記之區分所有建物產權，依上開內政部函釋，自不受公寓大廈管理條例第四條第二項規定之限制，訴願人所稱均不足採據。

八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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　曾巨威

委員　黃旭田

委員　劉興源

委員　曾忠己

中　華　民　國　九十　年　四　月　十一　日市長　馬英九

訴願審議委員會主任委員　張明珠　決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行

政訴訟，並抄副本送本府。