

訴 願 人 〇〇〇

右訴願人因請求塗銷抵押權設定登記及所有權移轉登記等事件，不服臺北市古亭地政事務所（以下簡稱古亭地政事務所）八十五年收件文山字第一三一五四號抵押權設定登記、九十年收件文山字第一七五號所有權移轉登記及九十年二月七日北市古地一字第第九〇六〇一六二九〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願不受理。

理 由

壹、關於古亭地政事務所八十五年收件文山字第一三一五四號抵押權設定登記及九十年收件文山字第一七五號所有權移轉登記部分：

- 一、按訴願法第一條第一項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第七十七條第八款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院四十八年度判字第九十六號判例：「訴願法第一條所稱官署之處分，損害人民之權利或利益者，限於現已存在之處分，有直接損害人民權利或利益之情形者，始足當之。如恐將來有損害其權利或利益之行政處分發生，遽即提起訴願，預行請求行政救濟，則非法之所許。」

- 二、緣訴願人於八十五年五月十八日與案外人〇〇股份有限公司簽訂擔保權利金額為本金最高限額新臺幣一千零二十六萬元之抵押權設定契約，約定由訴願人提供所有本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地乙筆（面積五百五十二平方公尺，權利範圍：九萬五千六百六十分之三十二百一十）及該土地之地上建物（建號：〇〇段〇〇小段〇〇號，建物門牌號碼：本市文山區〇〇街〇〇巷〇〇號）所有權全部作為擔保，嗣訴願人及債權人美商花旗銀行股份有限公司共同委任代理人〇〇〇持憑前開抵押權設定契約及其他相關文件，以古亭地政事務所八十五年收件文山字第一三一五四號土地登記申請案申請辦理抵押權設定登記，於同年五月二十二日辦竣登記。上開不動產經債權人即抵押權人〇〇股份有限公司聲請法院強制執行，案經臺灣臺北地方法院以八十六年一月二十三日北院瑞八十六民執辛字第一五三一號囑託查封登記書囑託古亭地政事務所辦理查封在案；系爭不動產嗣經該院依拍賣程序由債權人〇〇股份有限公司承受取得，該院遂以八十九年十一月十六日北院文八十六民執辛一五三一字第七一二六七號函囑託古亭地政事務所就

系爭不動產辦理塗銷查封登記及塗銷抵押權登記，並准由系爭不動產承受人「○○股份有限公司臺北分公司」辦理所有權移轉登記，此經古亭地政事務所以八十九年收件文山字第二八四〇一號及第二八四四一號案辦竣塗銷登記。臺灣臺北地方法院復以八十九年十二月十五日北院文八十六民執辛一五三一字第七七二四六號不動產權利移轉證書，宣示系爭不動產自承受人「○○股份有限公司」自領得該證書之日起，取得該不動產所有權，該證書並載明該院八十九年十一月十六日北院文八十六民執辛一五三一字第七一二六六號不動產權利移轉證書之受文者名稱有誤（原載為「○○股份有限公司臺北分公司」）應予作廢，改由本件辦理。○○股份有限公司嗣就其因拍賣取得系爭不動產所有權乙案報請本府核准，案經本府以八十九年十二月十三日府地一字第八九一一一七三五〇〇號函請內政部核轉行政院同意在案，○○股份有限公司遂檢附前開不動產權利移轉證書以古亭地政事務所九十年一月三日收件文山字第一七五號登記申請案申請辦理系爭不動產之所有權移轉登記，於同月四日辦竣登記。訴願人不服，於九十年二月二十三日向本府提起訴願，於同年三月十四日補正程序。

三、按土地權利之登記縱有實體上無效或得撤銷之原因，在當事人或利害關係人未提起塗銷登記之訴並取得勝訴之確定判決前，其登記仍不失其效力；且登記機關原則上無權為實體權利存否之審查，對法院宣示權利人取得不動產權利之公文書，登記機關自無從為不同之認定。次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。」第三十四條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，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、其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。」本件系爭抵押權設定登記及所有權移轉登記既係依據前開規則所為之登記，訴願人質疑其合法性而請求塗銷，應俟取得法院塗銷之確定判決後，持向古亭地政事務所為塗銷登記之請求，方為正辦。惟綜觀全卷，並無訴願人依前揭規定提出申請之文件，古亭地政事務所亦未作成任何准駁處分，訴願人遽行提起訴願，揆諸前揭判例意旨，自為法所不許。又系爭抵押權登記嗣因臺灣臺北地方法院前開函囑託古亭地政事務所辦理塗銷，並經古亭地政事務所以八十九年收件文山字第二八四〇一號及第二八四四一號案辦竣塗銷登記，系爭抵押權登記已不存在，併予指明。

貳、關於古亭地政事務所九十年二月七日北市古地一字第九〇六〇一六二九〇〇號函部分：

一、按訴願法第一條第一項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第三條第一項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第七十七條第八款規

定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定。……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院五十六年度判字第二一八號判例：「人民提起訴願，須以官署之處分致損害其權利或利益為前提。所謂損害其權利或利益，係指原處分所生具體的效果，致損害其確實的權利或利益而言。……」六十二年度裁字第四十一號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、卷查訴願人以九十年一月二十三日再陳訴書列舉古亭地政事務所多項違失，指陳該所將訴願人所有之系爭不動產違法設定抵押權予○○股份有限公司，向市長提出陳情。案轉該所以九十年二月七日北市古地一字第9060162900號函復訴願人略以：「主旨：有關先生與債權人○○股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件乙案，復請查照。……說明。……二、本案有關先生與債權人○○股份有限公司間拍賣抵押物程序事件業經本所以九十年一月十五日北市古地一字第9060050700號函復在案，故不再敘明。三、另先生提及『○○股份有限公司』與『○○股份有限公司臺北分公司』主體不符乙節，按『本法稱外國銀行，謂依照外國法律組織登記之銀行，經中華民國政府認許，在中華民國境內依公司法及本法登記營業之分行。』、『法人之分支機構不得為登記權利主體。其因判決確定取得之權利應以該法人名義辦理登記。』此為銀行法第一百一十六條及申請土地登記應附文件法令補充規定第十點所明文規定。故先生所提本所八十五年收件文山字第一三一五四號抵押權設定登記及九十年收件文山字第一七五號拍賣登記其權利人登記為『○○股份有限公司』應符合上開規定，併予敘明。」

三、查前開函係古亭地政事務所對訴願人指述之諸點違失，就所為系爭不動產之抵押權設定登記及所有權移轉登記提出之說明，核其性質，係屬對訴願人所為之觀念通知，訴願人之權益尚不因該通知而發生具體之法律效果，自非行政處分。訴願人對該函有所不服，遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，爰依訴願法第七十七條第八款規定，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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 七 月 二 十 五 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

執行秘書 王曼萍 代行

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。