

臺北市政府 90.08.31. 府訴字第九〇一〇五七二四〇〇號訴願決定書

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

代理人 ○○○ 律師 ○○○ 律師

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因申請塗銷土地拍賣所有權移轉登記事件，不服原處分機關九十年二月二十三日北市中地一字第九〇六〇二七四二〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

事 實

緣本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（原〇〇段〇〇地號，分割後為同段〇〇地號，重測後為〇〇段〇〇小段〇〇地號），原屬訴願人所有，惟欠稅而經法院查封拍賣，因無人應買而由臺北市稅捐稽徵處承受，並於七十五年四月八日登記為臺北市所有，臺北市稅捐稽徵處為管理人，訴願人遂對此拍賣及登記程序提出質疑，於九十年二月十二日請求原處分機關塗銷系爭土地之所有權移轉登記，原處分機關以九十年二月二十三日北市中第一字第九〇六〇二七四二〇〇號函復在案。訴願人不服，於九十年三月二十七日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，四月二十四日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第七百五十八條規定：「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。」

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。」第二十九條第一項規定：「左列各款得由登記機關逕為登記：一、依第一百二十二條第二項規定而為更正登記。二、因建物基地依法逕為分割或合併時，基地號之變更登記。三、其他依法律得逕為登記者。」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、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。」第五十條規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。……」

第五十一條規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……」第一百三十一條規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本件因臺北市政府工務局未依民國六十二年九月六日修正公布之都市計畫法第五十條規定辦理，即「延誤一會計年度」始辦理徵收事宜，致引事端而損及訴願人之權益，故有釐清事實真相之必要。查土地法第二條規定，土地依其使用分為四類，本案○○地號之土地，應係指「第二類直接生產用地」之「農地」，即「公共設施保留地」而言，非指「第一類建築用地」之「公園用地」，原處分機關對此認知是否有誤？原處分機關明知未依照財政局七十五年三月十五日函示要求檢附「土地增值稅繳納證明」即予辦理所有權移轉登記給臺北市，於法自有未合。嗣後原處分機關不察，仍維持原所有權移轉登記，實難謂恰當。
- (二) 又原處分機關函復訴願人本案拍賣移轉登記情形，此等因欠稅案件而衍生之物權移轉行為係為公法上行為，屬於訴願法第三條第一項之行政處分，另依行政程序簡單二分法而言，因申請案件而為之處分，是為行政處分，因釋示案件或公布、公告、通告、通知等案件，才能以觀念通知論，是訴願人主張登記有無效之原因，依法申請塗銷登記而遭駁回，依法自屬行政處分。另關於原處分機關認非其所職掌部分，亦有怠忽職守之嫌，蓋依行政程序法第十七條第一項明文對管轄權之有無，應依職權調查，其認定無管轄權者，應即移送有管轄權之機關，並通知訴願人，倘屬他管，原處分機關不依法移送，於法要屬不合。又本案原申請書曾送至地政處，地政處轉予原處分機關，請其依法查明處理逕復。其間訴願人曾向原處分機關提出依行政程序法第一百零二條應給予該處分相對人陳述意見之機會，但原處分機關不僅未調閱原始資料查明，還公然曲解法令，迅為枉法之處分，令人遺憾。
- (三) 另系爭土地之土地登記簿可證明七十五年四月強制執行承受時，該田地仍為土地法所定「第二類」直接生產用地之私有農地，復依土地法第三十條之規定，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，而土地法第三十條係為強制規定，縱依「強制執行法第九十四條（舊）」之規定而為私有農地所有權移轉者，亦應受本條之限制。綜上以觀，原處分機關七十五年四月七日收件，七十五年四月八日登記之拍賣承受移轉登記申請書及其附件，皆未見有申請人臺北市稅捐稽徵處檢附「自耕能力證明書」等資料，故依法該次移轉登記應屬無效。而事實上原處分機關或稅捐稽徵處並非不知應以具備此等資格為要件，此可見登記清冊

土地標示之地目為「建」，與系爭土地土地登記簿土地標示之地目為「田」，兩者不符。其間何以不同，可以合理推論承受機關欲規避「田」地目自耕能力之問題，而故意載為「建」地目，方所以也。

(四) 又土地稅法第五十一條明定，欠繳土地稅之土地，應於所有權移轉登記時，將所欠稅款繳清，此為強制規定，但查所有的文件資料，均未見有完稅證明書或土地稅繳納單據，故其移轉登記違反強制規定，依民法第七十一條規定應屬無效。且稅捐機關可承受動產，不能承受不動產，係財務案件處理辦法第三十九條第二項所明定，依統計歷來全部財務強制執行案件只有本件由稅捐稽徵處承受，姑不論本件自課稅依據、執行次數、徵收時點、執行承受時點及承受資格，在在均有疑義，單就其承受資格而言，亦屬違反禁止規定，應屬無效。又即便稅捐稽徵處得辦理承受，但依法應登載承受人為執行債權人稅捐稽徵處，再行更名為臺北市，方屬正確，本件卻逕為登載為臺北市，是否正確？況以承受後臺北市政府工務局公園路燈工程管理處八十一年十二月三十日北市工公藝字第二六七六八號函，亦稱系爭土地所有權為其所有，既承受後為臺北市政府工務局公園路燈工程管理處可為所有人，稅捐處亦無何不能作為承受人之理由，原處分機關對此當初未審慎，於今不作更正，亦有可議。綜上所述，本件移轉行為有無效之原因，原處分機關應依職權予以塗銷。

三、卷查訴願人以系爭土地所有權之移轉登記係屬違法，於九十年二月十二日向原處分機關申請塗銷該所有權之移轉登記，案經原處分機關以九十年二月二十三日北市中地一字第九〇六〇二七四二〇〇號函略以：「主旨：有關貴律師代理○○（股份）有限公司申請函為請塗銷本市中山區○○段○○小段○○地號土地所有權移轉登記乙案，復如說明，請查照。說明：……二、經查修正前土地登記規則第八十二條規定：『申請農地所有權移轉登記，應提出下列文件之一：一、承受人自耕能力證明書。……依法編定為建築用地或公共設施用地之農地，其移轉免受前項之限制。』，另查土地法第四條規定：『本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。』準此，公有土地以外為私有土地，合先敘明。三、本案土地依案附臺北市政府都市發展局八十九年十月二十四日北市都二字第八九二二五四五一〇〇號函所載，於四十五年五月四日公告為公共設施保留地（公園用地），本所依臺灣臺北地方法院七十五年二月二十日北院立財執七三專天一七九二字第三三七九四號不動產權利移轉證書與臺北市政府財政局七十五年三月十五日（七五）財二字第八三四七號函受理所有權移轉登記為臺北市所有，管理機關為臺北市稅捐稽徵處，於法並無不合。」駁回訴願人申請。並於九十年五月七日北市中地一字第九〇六〇七五一五〇〇號函所附補充答辯書中載明：「……訴願人未依土地登記規則第三十四條檢附有關文件向本所申請登記，而僅以九十年二月十二日十四號公園案字第G00一號函主張塗銷系爭土地所有權移轉案

，申請程序已違背規定，本所以九十年二月二十三日北市中地一（字）第九〇六〇二七四二〇〇號函……告知七十五年四月七日收件中山字第九八二四號案……之辦理情形，應屬適法。」

四、惟查依土地登記規則第五十條規定，登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正。本件訴願人以系爭土地所有權之移轉登記係屬違法，向原處分機關申請塗銷該所有權之移轉登記，其登記之申請有關登記申請書不合程序及應提出之文件不符或欠缺等，均屬原處分機關應依上開條文規定，敘明理由或法令依據，通知訴願人補正之事項。是原處分機關未依法給予補正之機會，逕予駁回訴願人之申請，該行政處分顯有不當。從而，原處分應予撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源

中華民國九十一年八月三十一日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行