

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因撤銷土地及建物所有權移轉及繼承登記事件，不服原處分機關九十年一月十八日收件大安字第一八0一號、第一八一三號及九十年二月二日收件大安字第二七三三號登記案所為登記之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

一、關於不服原處分機關九十年一月十八日收件大安字第一八0一號、第一八一三號登記案部分，訴願不受理。

二、關於不服原處分機關九十年二月二日收件大安字第二七三三號登記案部分，訴願駁回。

事 實

一、緣土地登記代理人○○○由複代理人○○○檢具○○○（訴願人之被繼承人）之戶口名簿、土地及建物所有權狀、臺北市政府出售國民住宅繳款通知單、買賣契約書等相關文件，以原處分機關九十年一月十八日收件大安字第一八0一號及第一八0（一）三號登記申請案，向原處分機關申辦本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地及同段○○建號建物（門牌號碼：臺北市大安區○○街○○巷○○號○○樓）買賣所有權移轉登記，案經原處分機關審核認符合規定，准予辦理登記。

二、嗣訴願人再委由代理人檢具○○○之戶籍謄本、繼承系統表、土地及建物所有權狀、遺產稅證明書、理由書等相關文件，以原處分機關九十年二月二日收件大安字第二七三三號登記申請案，向原處分機關申辦上開系爭土地及建物繼承登記，案經原處分機關於審核相關資料時發現訴願人之被繼承人○○○已於八十九年四月二十八日死亡，原處分機關認其於九十年一月十八日申辦上開系爭土地及建物所有權移轉登記之時已死亡，應不得為登記名義人。因原處分機關對是否得依行為時土地登記規則第一百三十二條規定塗銷上開土地及建物買賣移轉登記，滋生疑義，乃以九十年二月十四日北市大地一字第九0六0二0三二00號函報本府地政處（以下簡稱地政處）核示，案經該處以九十年二月二十六日北市地一字第九0二0三七0一00號函復略以：「……說明：……二、……查首揭不動產所有權移轉登記之程序，就來函所敘以：『查……九十年一月十八日收件大安字第一八0一、一八一三號登記案……○○○卷附身分證明文件係戶口名簿影本無死亡記事，故經審核無誤准予辦理買賣移轉登記在案……並無疏失』，則尚無土地登記規則第一百三十二條…規定之適用，是以貴所擬據以塗銷首揭不動產所有權移轉登記，似有未妥。三、惟本案得由貴所敘明登記及法令適用情形，向本府國

宅處函詢是否同意維持原以『○○○』名義辦竣之所有權移轉登記，並得由繼承人續辦繼承登記，如該處同意，則首揭不動產所有權移轉登記之瑕疵業因○○○之繼承人申辦繼承登記而補正，尚無須予以塗銷。」

三、案經原處分機關以九十年三月二日北市大地一字第第九〇六〇二八一五一〇〇號函請本府國民住宅處（以下簡稱國宅處）表示意見，經該處以九十年三月十六日北市宅三字第九〇二〇六五六〇〇號函復略以：「……說明：……：二、查……被繼承人○○○八十九年四月二十八日死亡，經國防部八十九年六月二十二日以（八九）祥址字第〇七三〇八號令准由遺眷○○○接替，本處八十九年六月二十九日以北市宅三字第八九二一九八六四〇〇號函同意配合辦理名義變更手續在案，……本案因○○○已死亡勢無法會同本處辦理撤銷大安字第一八〇一號土地登記申請書案件，爰此，本案可否由本處單方申請撤銷，重新以『○○○』名義辦理所有權移轉登記相關事宜，俾與事實相符。」

四、嗣由原處分機關將國宅處上開意見以九十年三月二十二日北市大地一字第第九〇六〇二八一五二〇號函報請地政處核示，經該處以九十年三月三十日北市地一字第第九〇二〇七二五四〇〇號函核復略以：「……說明：……二、經查貴所九十年一月十八日收件大安字第一八〇一、一八〇（一）三號所有權移轉登記案附本府出售國民住宅繳款通知單之繳款及簽約日期為八十九年三月二十日（簽約人：○○○、代理人：○○○），○○○君於八十九年四月二十八日死亡，上開所有權移轉登記於九十年一月二十九日辦竣，是以本案係屬土地登記規則第八十九條第二項規定之情事，原應於登記前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，會同本府國民住宅處辦理登記，然當時未依該規則規定辦理，致生登記主體之錯誤。……爰本案應由繼承人依法辦理繼承登記，始堪稱適法。」原處分機關遂依上開函示意旨受理訴願人之繼承登記申請案，並於九十年四月二十四日辦竣登記。訴願人於九十年五月二十二日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，請求撤（塗）銷上開土地及建物所有權移轉及繼承登記，九十年十月五日、十一月十四日及九十一年二月二十日補充訴願理由及檢送相關資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

壹、關於九十年一月十八日收件大安字第一八〇一號及第一八一三號登記案部分：

一、按訴願法第十四條第一項、第三項規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。」「訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。」第七十七條第二款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不予受理之決定……二、提起訴願逾法定期間……者。」

行政法院四十九年度判字第一號判例：「官署於受理訴願時，應先從程序上加以審核，合於法定程序者，方能進而為實體上之審理。其不合法定程序而無可補正者，即應予以

駁回。」

六十二年度判字第五八三號判例：「提起訴願應自官署原處分書達到之次日起三十日內為之，逾期則原處分即歸確定，如仍對之提起訴願，即為法所不許。」

- 二、查本件訴願人九十年一月十八日收件大安字第一八〇一號及第一八一三號登記申請案，原處分機關受理後，經審核認符合規定，准予辦理登記，並於九十年一月二十九日辦竣登記，系爭土地及建物所有權狀正本等相關資料於九十年二月一日由訴願人授權委任之代理人〇〇〇之複代理人〇〇〇蓋章收受，此有原處分機關檢附之登記收件清冊影本可證，參酌民法第一百零三條：「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之。」之規定，則本件原處分機關核准系爭土地及建物所有權移轉登記之處分，於九十年二月一日當日已對訴願人發生效力，是依首揭訴願法第十四條第一項規定，訴願人如有不服，應於行政處分達到之次日起算三十日內提起訴願，其期間之末日（九十年三月三日）及次日各為星期六及星期日之例假日，參酌民法第一百二十二條規定：「於一定期日或期間內，應為意思表示或給付者，其期日或其期間之末日，為星期日、紀念日或其他休息日時，以其休息日之次日代之。」，則本案應以九十年三月五日（星期一）為期間之末日，訴願人至遲應於是日提起訴願，始為適法。且訴願人地址在臺北市，無在途期間可資扣除，然訴願人遲至於九十年五月二十二日始提起訴願，此有原處分機關之收文日期章戳蓋於訴願書上可稽，是其提起訴願顯逾三十日之法定不變期間，揆諸首揭規定及判例意旨，原處分業告確定，訴願人對之提起訴願，自為法所不許。

貳、關於原處分機關九十年二月二日收件大安字第二七三三號登記案部分：

- 一、按民法第六條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」第八十八條第一項規定：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。」

行為時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。」第四十九條規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。……申請登記案件，經審查證明無誤者，應即登載於登記簿。……」第五十八條規定：「申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書之附件發還申請人。」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。」內政部七十四年十二月二日臺內地字第三六五五五九號函釋：「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第三章第六節『塗銷登記』規定情事外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記，土地登記規則第七條訂有明文。本

案土地於臺灣光復時辦竣移轉登記，縱經前臺灣省公產管理處認定其移轉登記有無效之原因，並註記於土地登記簿，然未經法院判決塗銷確定辦理塗銷登記前，其所為登記仍應予維持。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 依民法第六條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」訴願人之被繼承人○○○已於八十九年四月二十八日死亡，其權利能力自死亡日起消滅；依行為時土地登記規則第八十九條規定，本案也無依法登記之法源。
- (二) 又依行為時土地登記規則第一百三十二條規定：「依本規則不應登記...：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。」本案因代書整理案件時之疏漏，誤將舊有資料檢附入案件內，故原處分機關依所附資料審查，自無疏失或錯誤之處。惟我國之登記制度為實質審查制度，其文件是否完備，是否屬登記機關管轄？是否依規定格式填寫？等等，都是原處分機關依規定應審理之範圍，其權利人或義務人之權利能力亦屬依法審查之範圍。本案之被繼承人死亡在先，取得權利在後，有違民法權利能力之規定。
- (三) 本案被繼承人○○○於八十九年四月二十八日死亡後，世界上已不存在此權利主體，則其後所添附其上之任何權利客體，根本即屬無效之法律行為，縱本案係依土地登記規則之規定辦理，但本案不動產自始登記於不存在於世上之權利主體名下，即屬錯誤及無效，何來「依（行為時）土地登記規則第八條之規定，不得塗銷登記……」，本案自始依法即不應登記。
- (四) 訴願人之被繼承人○○○早在八十九年四月二十八日死亡，國宅處也以八十九年六月二十九日北市宅三字第八九二一九八六四〇〇號函通知辦理所有權名義變更，期間歷時近六個月，何以國宅處未盡督導代書之責造成錯誤，爾後又在九十年一月二十九日土地及建物登記完竣後發現錯誤竟不撤銷登記，重新以訴願人買賣方式辦理，卻協同代書將錯就錯於九十年二月二日將原案以繼承方式辦理過戶，期間從未通知也未經訴願人同意。如今公務員的怠忽職守，及代書大意疏忽造成的失誤，卻要訴願人承受莫大的損失，真是情何以堪！
- (五) 原處分機關於九十年二月二日收件大安字第二七三三號繼承登記案中，既已審核發現訴願人之被繼承人之死亡日期為八十九年四月二十八日，應不得為登記名義人，且報經地政處核示可否依行為時土地登記規則第一百三十二條規定予以塗銷該買賣移轉登記。但地政處卻以「……○○○...：卷附身分證明文件係戶口名簿影本無死亡記事，故經審核無誤准予辦理買賣移轉登記在案……並無疏失」為由，並囑原處分機關洽詢國宅處是否同意由○○○之繼承人申辦繼承登記，試問既已知過程錯誤卻執意不予以更正，此堪稱適法嗎？請塗銷本案之買賣及繼承登記，而回復登記至國宅處名

下。

三、查本件訴願人於其繼承登記申請案附理由書載明：「被繼承人○○○於民國八十九年四月二十八日死亡，其於同年二月二十九日取得○○國宅（臺北市大安區○○街○○巷○○號○○樓）……於繳清國宅處所規定之各項款項及費用後，等待所有權移轉至其名下，惟不幸於民國八十九年四月二十八日死亡，而國宅處之產權於民國八十九年十二月十八日立約，並於民國九十年一月二十九日登記完竣，故其……八十九年四月二十八日至……八十九年十二月十八日之間之期間，不可歸責於我方之原因，故主張免繳納登記罰鍰。」綜上觀之，本案訴願人之被繼承人○○○在死亡之前，既已繳清國宅處所規定本案系爭土地及建物之各項款項及費用，參酌民法第九十五條第二項規定：「表意人於發出通知後死亡……者，其意思表示，不因之失其效力。」意旨，即已完成系爭土地及建物所有權移轉之相關手續。是故，○○○雖因死亡而喪失其權利能力，已非系爭土地及建物權利之權利主體，但該已完成之法律行為，依前揭民法第九十五條第二項規定，仍非繼承人所得撤回，繼承人僅得依法繼承○○○生前所承購之系爭土地及建物，是以系爭土地及建物由訴願人辦理繼承登記，於法並無不合。且繼承登記為一種宣示登記，本件繼承登記自訴願人於九十年二月二日向原處分機關提出申請，迄同年四月二十四日辦理登記完竣為止，期間歷時二個月餘，訴願人並未依行為時土地登記規則第五十八條規定申請撤回，因此，本件繼承登記既經原處分機關依規定辦理登記完竣，亦無由准訴願人撤回該登記。從而本件原處分機關辦竣系爭土地及建物所有權繼承登記，其處分並無不合，原處分應予維持。

參、至訴願人如欲申請塗銷上開已辦竣之系爭土地及建物所有權移轉及繼承登記，是否應依土地登記規則第一百四十三條之規定向原處分機關提出塗銷登記之申請，尚非本案所審究之範圍，併予敘明。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理，部分為無理由，爰依訴願法第七十七條第二款及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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 四 月 十 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）