

訴 願 人 ○○○
○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人等二人因申請塗銷登記事件，不服原處分機關九十一年五月二十日北市土地一字第0九一三0八二九六00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

緣訴願人等二人委任代理人○○○於九十一年五月十五日向原處分機關申請塗銷訴願人○○○所有之本市士林區○○段○○小段○○地號土地及同段同小段 xxxxx 建號建物（門牌為本市士林區○○路○○巷○○之○○號）所有權登記，並變更登記為訴願人○○○名義，案經原處分機關審認後以九十一年五月二十日北市土地一字第0九一三0八二九六00號函復否准所請。訴願人等二人不服，於九十一年六月二十一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件提起訴願日期（九十一年六月二十一日）距原處分書發文日期（九十一年五月二十日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，致訴願期間無從起算，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地登記規則第七條規定：「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。」第十三條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」第一百四十三條第一項規定：「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。」第一百四十四條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，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：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

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。」第七百六十條規定：「不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。」

三、本件訴願理由略謂：

系爭房地係訴願人○○○之父○○○所購置，並於七十七年二月十二日贈與訴願人○○○。又本案訴願人○○○與○○○原為夫妻關係，前於九十一年二月十九日訂立離婚協議書兩願離婚，並約定系爭房地於離婚後分歸男方即訴願人○○○所有。今引起本件登記錯誤發生之原因及經過，即訴願人等二人於離婚並辦妥離婚登記手續後，復於九十一年四月一日補訂離婚協議書補充條款，且明文約定訴願人○○○願意將系爭房地，以登記錯誤之原因及理由，向原處分機關辦理塗銷其所有權，再變更為訴願人○○○之名義所有。本案因原處分機關函復否准訴願人等二人辦理上開塗銷登記，乃訴請撤銷原處分。

四、卷查本市士林區○○段○○小段○○地號土地及其上 xxxxx 建號建物（門牌為本市士林區○○路○○巷○○之○○號）原為訴願人○○○之父○○○所有，前於七十七年二月十二日為訴願人○○○受贈取得，七十七年三月二十三日完成所有權移轉登記。嗣訴願人○○○與○○○於九十一年二月十九日兩願協議離婚，且約定系爭房地歸訴願人○○○所有；復於九十一年四月一日變更離婚協議內容同意將系爭房地變更為訴願人○○○名義，渠等乃於九十一年五月十五日委任代理人○○○以民國七十七年間錯誤登記為由，向原處分機關申請塗銷訴願人○○○所有之系爭房地所有權登記，並變更登記為訴願人○○○所有。惟查訴願人○○○之父○○○與訴願人○○○於七十七年二月十二日訂立贈與契約將系爭房地贈與訴願人○○○，該贈與契約業經前臺灣臺北地方法院士林分院公證處公證人核對與契約有關之證件及到場人之身分證明等均屬相符；又自渠等於七十七年三月二十一日檢附相關文件向原處分機關申辦系爭房地贈與登記之登記聲請書及登記簿記載資料以觀，尚無登記事項與登記證明文件所載內容不符之登記錯誤情事，此有原處分機關七十七年三月二十一日士林字第七三四一號收件之登記聲請書、土地及建築改良物贈與所有權移轉契約書、前臺灣臺北地方法院士林分院公證處七十七年二月十二日公證書、臺北市士林區○○段○○小段建築改良物登記簿等影本附卷可稽。是系爭房地前經原處分機關於七十七年三月二十三日以登記原因「贈與」辦竣所有權移轉登記，則本案既無前揭土地登記規則第一百四十三條規定應申請塗銷登記之情事，亦無同規則第一百四十四條規定有純屬登記機關之疏失而錯誤登記，或登記證明文件經認定係屬偽造之情形，而得由登記機關塗銷登記，原處分機關自無從辦理本案塗銷登記。從而，原處分機關否准訴願人等二人辦理系爭房地所有權塗銷登記之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、至本案訴願人○○○倘欲將系爭房地移轉為訴願人○○○所有，渠等自應檢具土地登記規則第三十四條規定之文件，另以適法之登記原因向登記機關申辦所有權移轉登記，尚不得逕以申請函請求原處分機關辦理系爭房地所有權之塗銷登記及變更登記，併予指明。

六、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 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 十 月 九 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）