

訴 願 人 ○○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因塗銷所有權移轉登記等事件，不服原處分機關九十一年七月二十三日北市大地一字第0九一三0九0五五0一號函、九十一年七月二十三日大安字第二一三三六號登記案及北市大地一字第0九一三0九0五五0二號公告，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

- 一、關於原處分機關九十一年七月二十三日北市大地一字第0九一三0九0五五0一號函部分，訴願不受理。
- 二、關於原處分機關九十一年七月二十三日大安字第二一三三六號登記案及北市大地一字第0九一三0九0五五0二號公告部分，訴願駁回。

事 實

- 一、緣本府於六十二年為辦理本市○○路○○段道路拓寬工程，經報奉行政院核准以本府六十二年六月二十八日府地四字第29531號公告徵收原土地所有人○○○（即訴願人之夫）所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍六六五六七六0分之一三九三二0），該筆土地因漏辦移轉登記為市有，於公告徵收後亦未於土地登記簿加註公告徵收註記，致○○○於八十九年間以夫妻贈與方式移轉予訴願人。
- 二、原處分機關嗣以九十一年七月二十三日大安字第二一三三六號登記案塗銷訴願人與其夫間之贈與登記及以同日期大安字第二一三三七號登記案將系爭土地所有權登記為臺北市所有，並以九十一年七月二十三日北市大地一字第0九一三0九0五五0一號函知訴願人並副知○○○略以：「主旨：有關女士前於八十九年十一月三十日與夫○○○簽訂夫妻贈與契約取得本市大安區○○段○○小段○○地號土地所有權登記乙案（本所八十九年大安字第三四二七0號登記申請案），復請查照。說明……二、有關首揭乙案，因涉本府六十二年興辦○○路○○段道路拓寬工程，經陳報本府地政處研議。嗣經本府地政處九十一年七月十二日北市地四字第9131890-00號函示本案似已完成徵收補償之法定程序，本府已因徵收原始取得該筆土地之所有權，……是以，原土地所有權人○○○先生雖以夫妻贈與方式辦理所有權移轉

登記與○○○，依民法第一百十八條第一項規定：『無權利人就權利標的所為之處分，經有權利人之承認始生效力。』故該移轉登記行為如本府拒絕承認並不生所有權移轉之效力，該土地仍為本府所有。是以，本案依前開號函囑依土地登記規則第一百四十四條規定，以本所九十一年大安字第二一三三六號登記案塗銷女士與○○○君原申辦八十九年大安字第三四二七〇號夫妻贈與所有權移轉登記案，且恢復原登記名義人為○○○。即再依同函檢具之囑託登記清冊及相關資料，辦理徵收所有權移轉登記為本市所有。隨文檢送貴原管有之土地所有權狀註銷公告乙紙。....」又原處分機關九十一年七月二十三日北市大地一字第〇九一三〇九〇五五〇二號公告略以：「主旨：○○○女士管有之土地所有權狀公告註銷。依據：土地登記規則第六十七、六十九條及本所九十一年七月二十三日大安字第二一三三六號登記。公告事項：依土地登記規則第一百四十四條規定及臺北市政府地政處九十一年七月十二日北市地四字第九一三一八九〇－〇〇號函塗銷本所八十九年大安字第三四二七〇號登記案，登記名義人○○○○管有之土地所有權狀（書狀號碼：八十九北大字第一五八七一號）依法予以公告註銷。」訴願人不服上開大安字第二一三三六號登記案、註銷土地所有權狀公告處分及通知函，於九十一年八月二十二日經由原處分機關向本府提起訴願，九十一年九月十九日補正程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

壹、關於原處分機關九十一年七月二十三日北市大地一字第〇九一三〇九〇五五〇一號函部分：

一、按訴願法第一條第一項前段規定：「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。」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、按原處分機關上開九十一年七月二十三日北市大地一字第0九一三0九0五五0一號函之內容，僅係通知訴願人有關其前於八十九年十一月三十日與案外人○○○簽訂夫妻贈與契約取得本市大安區○○段○○小段○○地號土地所有權登記乙案（該所八十九年大安字第三四二七0號登記申請案），業經該所以九十一年七月二十三日大安字第二一三三六號登記案塗銷，恢復原登記名義人為案外人○○○，並依本府地政處函囑，以二一三三七號登記案囑託辦理徵收登記為本市所有。準此，前開函僅係對案外人○○○及訴願人所為之觀念通知，尚不因該通知而發生具體之法律效果，是該函自非屬行政處分。訴願人對之遽提起本件訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

貳、關於九十一年七月二十三日大安字第二一三三六號登記案及北市大地一字第0九一三0九0五五0二號公告部分：

一、按民法第一百八條第一項規定：「無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力。」土地法第六十九條規定：「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。」第二百三十五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權。……」

土地徵收條例第二十一條規定：「被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。」

土地登記規則第二十八條規定：「下列各款應由登記機關逕為登記....四、依第一百四十四條規定之塗銷登記。....登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記權利人。」第二十九條規定：「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：一、因土地徵收或撥用之登記。....」第三十五條規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。.....五、依法代位申請登記者。.....」第六十七條規定：「土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢時公告註銷：一、.....三、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十一款情形之一者。」第九十九條規定：「因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。」第一百四十四條規定：「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。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- （一）查「中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。……」為憲法第一百四十三條第一項明文規定。訴願人於八十九年十一月三十日因「夫妻贈與」取得原屬配偶○○○所有本案系爭土地，並經原處分機關於八十九年十二月六日辦妥登記，發給八十九年北大字第〇一五八七一號土地所有權狀在案，依據上開規定，訴願人之土地所有權理當受到國家之保護，而今原處分機關竟違背憲法之規定，非法塗銷訴願人與○○○原申辦之八十九年大安字第三四二七〇號所有權移轉登記，且違法註銷原核發之土地所有權狀，違法事實極為明確。
- （二）今訴願人既已依土地法及相關法令規定完成登記程序，則依據土地法第四十三條規定，其所有權之效力，自屬無庸置疑。更何況本案訴願人因信賴其配偶○○○原有所有權之登記，而取得土地所有權，更應受到法律之保障。今原處分機關竟非法塗銷訴願人與○○○原申辦八十九年大安字第三四二七〇號所有權移轉登記，且違法註銷訴願人依法取得之土地所有權狀，顯有失職之情事。
- （三）土地登記規則第六十七條第三款指出，土地登記時，若符合登記規則第三十五條第一至五款、第九款及第十一款情事時，應於登記完畢時公告註銷權利書狀。訴願人早於八十九年十二月六日辦妥與○○○間所有權移轉登記，並由原處分機關發給土地所有權狀在案。今原處分機關誤引土地登記規則第六十七條規定，違法註銷訴願人合法取得之土地所有權狀，此一註銷之處分應屬違法無效之處分。
- （四）訴願人係本於善意第三人信賴原處分機關，早於五十六年十一月三十日將本案土地登記予○○○之事實，而與其簽訂「土地贈與所有權移轉契約書」，並向原處分機關申辦所有權移轉登記，經原處分機關依法登記發給所有權狀在案，豈容原處分機關逕自違法認定符合土地登記規則第一百四十四條規定，而塗銷訴願人與○○○間依法辦妥之所有權移轉登記，嚴重損害訴願人之權益。
- （五）訴願人係基於信賴原處分機關所為土地登記之公信力，而以贈與方式取得本案土地，並無行政程序法第一百一十九條所列各款情事，故訴願人對土

地登記公信力之信賴，理當受到保護，原處分機關竟破壞訴願人對原處分機關之信賴，而塗銷訴願人與○○○間依法辦妥之所有權移轉登記，且違法註銷訴願人依法取得之土地所有權狀，對訴願人造成無可彌補之重大損害，自應依法為撤銷之處分。

三、查本案系爭土地前經本府報請行政院核准徵收完畢，並由○○○及其法定代理人○○受領土地收購地價補償費完竣，此有○○○及其法定代理人簽名及蓋章之收據影本附案可憑。是系爭土地之地價補償費既經○○○受領，○○○對於系爭土地之權利義務即已終止，自不得再行移轉或設定負擔。縱本案原處分機關因漏辦移轉登記為市有，惟系爭土地既已完成徵收補償之法定程序，○○○既非土地所有權人，其與訴願人間之土地贈與移轉行為係無權處分，在經有權利人承認前自不生效力。準此，本案既經本府拒絕承認，並依土地登記規則第一百四十四條規定之意旨，除以九十一年七月二十三日大安字第二一三三六號登記案，塗銷○○○與訴願人間之贈與所有權移轉登記外，並以九十一年七月二十三日大安字第二一三三七號登記案，辦理徵收所有權移轉登記為本市所有，揆諸前揭規定及上開說明，並無不合。且訴願人原持有之系爭土地所有權狀已無所附麗，則原處分機關以九十一年七月二十三日北市大地一字第0九一三0九0五五0二號公告註銷，亦無不合，原處分應予維持。

參、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八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 陳 敏  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉靜嫻  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 一 月 三 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）