

訴願人 〇〇〇〇

〇〇〇

〇〇〇

〇〇〇

〇〇〇

〇〇〇

〇〇〇〇

〇〇〇

訴願人 〇〇〇

代理人 〇〇〇律師

〇〇〇

右訴願人等九人因塗銷登記事件，不服臺北市政府地政處九十一年十月十五日北市地一字第〇九一三二六九二九〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主文

訴願不受理。

### 理由

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、

(一) 緣本府地政處（以下簡稱地政處）前以八十九年八月十日北市地四字第八九二一九九五四一〇號函請本市中山地政事務所（以下簡稱中山所）查明有關本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（重劃前為中山區〇〇段〇

○地號)登記原因疑義。經中山所依土地登記簿查得：1. 系爭土地原權利人為○○○(四十八年○○月○○日死亡，訴願人等為其繼承人)，本市松山地政事務所(以下簡稱松山所)於五十年二月二十八日以四十九年收件松山字第三一二九號案辦竣所有權移轉登記，所有權人為中華民國，管理機關為空軍總司令部，登記原因為「徵收」，原因發生日期為四十九年八月十五日。2. 與系爭土地同一收件號中其他地號土地(重劃前為○○段○○之○○及○○之○○地號)之舊登記簿載有於六十二年登記原因由「徵收」更正為「收購」之更正記事。

(二) 中山所復函請前開四十九年收件登記案資料保管機關松山所提供相關資料，查得：1. 該登記案內原登記囑託書內容所載登記原因及日期為「民國四十九年八月十五日『收購』」，惟該登記原卷內並無原登記囑託書內證明書據欄所載之杜賣證書及戶口謄本等證件。2. 松山所曾以五十年收件松山字第二〇五號登記案辦理陸軍後勤司令部囑託本市松山區○○段○○小段○○地號及○○段○○小段○○之○○地號(重測前為上○○段○○、○○之○○、○○之○○地號)等土地之所有權移轉登記，原登記囑託書之登記原因載明係「收購」、證明書據為杜賣證書及戶口謄本等證件(該證明書據亦無隨登記原卷歸檔)，惟土地登記簿登載其登記原因為「徵收」，嗣於八十三年經松山所辦理更正登記，將登記原因更正為「買賣」在案。

(三) 有鑑於本案原登記囑託書雖載明其登記原因及日期為「四十九年八月十五日收購」，惟該登記案內並無杜賣證書及戶口謄本等證件，中山所爰函請系爭土地之管理機關國防部軍務局表示意見並提供收購當時之有關證明文件，經空軍總司令部政治作戰部以八十九年十二月二十八日近憲字第6768號函復略以：「……說明……二、首揭土地當初收購有關證明文件，本部雖已多次協請本軍後勤署等相關單位實施清查，惟因年代久遠，均查無相關案卷資料，然本案當年產權移轉登記為國有之公有土地登記囑託書載明登記原因為『收購』，並委由臺北市政府代為發放補償金，及該筆土地自民國四十年間即由本軍松指部建造房舍，民國四十五年間做為眷舍使用迄今，均屬不爭之事實，尚請貴所惠予依權責辦理更正登記作業……」

(四) 中山所據前開軍方函復事實，函請地政處核示本案究否依現有資料即可辦理更正登記，經該處以九十年一月二十日北市地一字第八九二三三二八四〇〇號函核示略以：「……說明……(六)……就本案上述所有蒐集資料，判斷本案似係收購取得。」中山所乃依地政處簡化土地建物更正登記要

點規定，以九十年二月七日北市中地一字第九〇六〇一五一九〇〇號函陳報地政處核示辦理更正登記，經該處以九十年二月十四日北市地一字第九〇二〇二九〇一〇〇號函請中山所依內政部函頒訂定之「登記原因標準用語」中「買賣」登記原因之規定，逕依職權辦理。中山所遂以九十年二月十九日收件中山字第三七〇一號案辦竣登記原因更正登記，並函復國防部軍務局。

- (五) 訴願人○○○不服前開更正登記，第一次向本府提起訴願，案經本府審認此一更正登記行為僅屬一行政上之事實行為，且不影響訴願人之權利，非屬行政處分，以九十一年三月六日府訴字第〇九一〇四〇一三四〇〇號訴願決定：「訴願不受理。」
- (六) 訴願人另於九十一年三月十一日向中山所申請將系爭土地登記原因「買賣」更正為「徵收」，經中山所以九十一年三月二十五日北市中地一字第〇九一三〇四〇〇六〇〇號函復否准。訴願人○○○猶未甘服，第二次向本府提起訴願，案經本府審認實體無理由，以九十一年八月一日府訴字第〇九一〇五八九三三〇一號訴願決定：「訴願駁回。」
- (七) 嗣訴願人等委託○○○律師以九十一年九月二十四日函請求地政處及中山所略以：「主旨：請貴單位速將臺北市中山區○○段○○小段○○地號土地九十年間非法以買賣移轉登記完竣後，因未經辦理繼承登記，請予以所有權移轉登記無效之塗銷，回復原土地所有權人○○○名下……」案經中山所以九十一年九月二十六日北市中地一字第〇九一三一七八二〇〇號函復○○○律師略以：「……說明……二、……本所之更正並無違誤。三、次按，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。』，是以，本案請依上開規定辦理。」；地政處則以九十一年九月二十七日北市地一字第〇九一三二六九二九一〇號函知中山所並副知○○○律師，就上開○○○律師代訴願人等所提塗銷登記之請求提報處理意見。
- (八) 訴願人等復委託○○○律師以九十一年十月二日函知地政處及中山所略以：「……說明……三、……請臺北市政府地政處於文到二週內將違法之土地所有權買賣移轉登記予以塗銷，回復原土地所有權人○○○名下。……」案經地政處以九十一年十月十五日北市地一字第〇九一三二六九二九〇〇號函復○○○律師略以：「……說明……二、……本案辦理登記應無疑義。……三、又依司法院二十八年九月十五日院字第一九一九號解釋：『土地法第三十六條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事

項賦予絕對真實之公信力。故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被迫奪。惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利。如在第三人信賴登記，而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。……』及依現行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。』，貴律師如認本案之所有權移轉登記有無效之事由，仍請依上開土地登記規則規定辦理。……」訴願人對上開地政處九十一年十月十五日北市地一字第0九一三二六九二九〇〇號函不服，於九十一年十一月十五日向本府提起訴願，同年十一月二十日補正訴願程序，九十二年一月二日、一月二十八日及三月六日補充訴願理由。

三、卷查訴願人等九人請求地政處及中山所將系爭土地所有權買賣移轉登記塗銷，回復登記於原所有權人○○○名下。惟按土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之，為土地登記規則第三條第一項所明定。準此，本市之土地登記主管機關為本市各地政事務所。且本件系爭土地經登記主管機關中山所查認登記原因應由「徵收」改為「買賣」，乃依土地法第六十九條：「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。」之規定，報請地政處核准後，以九十年二月十九日收件中山字第三七〇一號案辦竣登記原因更正登記。按地政處核准中山所所報之更正登記案，並未直接對外發生法律效果，係屬機關間之內部行為。是以，系爭土地更正登記之原處分機關為中山所，而非地政處。茲訴願人等向中山所及地政處請求塗銷登記，案經土地登記主管機關中山所以九十一年九月二十六日北市中地一字第0九一三一七一八二〇〇號函復○○○律師：系爭土地更正登記並無違誤，請訴願人等依土地登記規則第七條規定辦理。而地政處本於土地登記主管機關中山所之上級機關之監督職權，以九十一年九月二十七日北市地一字第0九一三二六九二九一〇號函請中山所提報處理意見，嗣以九十一年十月十五日北市地一字第0九一三二六九二九〇〇號函復訴願人等所委任之○○○律師略以：「……說明……二、……本案辦理登記應無疑義。……三、又依司法院二十八年九月十五日院字第一九一九號解釋……及依現行土地登記規則第七條規定……貴律師如認本案之所有權移轉登記有無效之事由，仍請依上開土地登記規則規定辦理。……」核其內容，係告知訴願人等其

所轄中山所辦理本案登記應無疑義。是此復函僅為單純的事實敘述、理由說明及觀念通知，並非對訴願人等之請求有所准駁，並未生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，訴願人等對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

五、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 六 月 十九 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。

(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)