

臺北市政府 93.07.02. 府訴字第0九三一七八0四六00號訴願決定書

訴 願 人 ○○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、  
○○○○、○○○、○○○

訴願代表人 ○○○

代 理 人 ○○○ 律師

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人等九人因塗銷登記事件，不服原處分機關九十二年十月六日中字第二八九五一號駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

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原處分機關查明有關本市中山區○○段○○小段○○地號土地（重劃前為中山區○○○段○○地號，以下簡稱系爭土地）登記原因疑義。經原處分機關依土地登記簿查得：（一）系爭土地原權利人為○○○○（四十八年一月十九日死亡，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。（二）與系爭土地同一收件號中其他地號土地（重劃前為下埤頭段三九一之三及三九一之四地號）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、原處分機關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：（一）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。（二）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、有鑑於該案原登記囑託書雖載明其登記原因及日期為「民國四十九年八月十五日收購」，惟該登記案內並無杜賣證書及戶口謄本等證件，原處分機關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惇字第六七六八號函復略以：「……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、原處分機關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八九二二三二八四〇〇號函核示略以：「……說明：……就本案上述所有蒐集資料，判斷本案似係收購取得。」原處分機關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原處分機關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。原處分機關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、訴願人〇〇〇不服前開更正登記，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，而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、訴願人等另於九十一年三月十一日向原處分機關申請將系爭土地登記原因「買賣」更正為「徵收」，經原處分機關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。訴願人鄧〇

○猶未甘服，復向本府提起訴願，案經本府審認實體無理由，以九十一年八月一日府訴字第0九一0五八九三三0一號訴願決定：「訴願駁回」。該案因訴願人等九人不服提起行政訴訟，經臺北高等行政法院九十二年十一月五日九十一年度訴字第三八五二號判決：「原告之訴駁回。……」在案。

七、又訴願人等委任○○○律師以九十一年九月二十四日函請求地政處及原處分機關略以：「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……」案經原處分機關以九十一年九月二十六日北市地一字第0九一三一七一八二00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0九一三二六九二九一0號函通知原處分機關並副知○○○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、訴願人等復委任○○○律師以九十一年十月二日函知地政處及原處分機關略以：「……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0九一三二六九二九00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，而被追奪。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。.....

」訴願人等對上開地政處九十一年十月十五日北市地一字第〇九一二六九二九〇〇號函不服，向本府提起訴願，案經本府審認前開函之內容，係告知訴願人等其所轄原處分機關辦理本案登記應無疑義，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，而以九十二年六月十九日府訴字第〇九二〇三五八一七〇〇號訴願決定：「訴願不受理。」。

九、訴願人等爰於九十二年九月三十日以中字第二八九五一號土地登記申請書，重行向原處分機關提出申請，請求塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復為原登記名義人「〇〇〇〇」。案經原處分機關審查結果，認該案登記原因與登記原案所載原因相符並無錯誤，爰依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定，以九十二年十月六日中字第二八九五一號駁回通知書駁回其土地登記申請。訴願人等九人不服，於九十二年十一月五日向本府提起訴願，同年十月三十一日補正訴願程序，同年十二月十六日、九十三年一月十六日及二月十一日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、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，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」三十五年十月二日公布之土地登記規則第二十三條規定：「官署或法定自治機關自為權利人而為土地權利之登記時，應取得義務人之承諾書，或他項證據，囑託地政機關登記之。」

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。」第五十七條第一項第二款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請.....二、依法不應登記者。」第一百零二條規定：「土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。.....前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂

立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。」第一百四十四條第一項第二款規定：「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。……二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

更正登記法令補充規定第六點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第七點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

內政部七十五年一月二十九日臺內地字第三六八六三三號函頒登記原因標準用語：「……買賣……含出售、投資、核配、標售、得標、收購、收買、轉帳、撥償、買回等……。」

司法院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，而被追奪，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，……。」

## 二、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）臺北市中山區○○段○○小段○○地號土地，原為○○○○所有，其於四十八年一月十九日死亡，應由訴願人○○○等九人共同繼承，後松山所於五十年二月二十八日松山字第三一二九號案公有土地囑託登記，九十年二月十九日前開土地之移轉原因遭原處分機關自行更正登記為「買賣」。訴願人○○○等九人於四十九年五月十八日領取補償費時，均未辦理繼承登記，而直接自○○○○名下以買賣原因登記移轉予空軍總司令部，顯與民法第七百五十九條規定及行為時行政院所頒四十九年四月二日（四九）內字第一八一八號令「軍事機關部隊歷年價購土地辦理土地登記補救辦法」第十六條規定不符，依法不得登記。現原處分機關逕行將登記原因「徵收」更正為「買賣」前，未依法定程序辦理繼承登記，依據現行土地登記規則第五十七條第一項第二款規定，應予駁回登記之申請，卻率為

移轉登記，依現行土地登記規則第七條及第一百四十四條第一項第二款，純屬登記機關之疏失而錯誤之登記，其物權移轉行為無效，應予塗銷。

- (二) 訴願人於九十二年九月三十日檢具土地登記申請書，重行向原處分機關提出申請，請原處分機關塗銷所有權移轉登記，回復原登記名義人○○○○名下，原處分機關於九十二年十月六日以中山字第二八九五一〇號土地登記案件駁回通知書通知申請人「本案登記原因與登記原案所載原因相符，並無錯誤，依行為時土地登記規則第二十三條及土地法第四十三條、司法院字第一九一九號解釋，土地登記規則第七條規定，本案依法不應登記，依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定予以駁回。」然而訴願人並未要求原處分機關撤銷更正「登記原因」，原處分機關駁回理由所引用之法令依據，與本案情形無關，顯有錯誤。
- (三) 依民國三十五年公布之土地登記規則第二十三條規定，並無政府機關購買土地囑託買賣登記得省略繼承登記，直接登記為政府機關所有之規定，且無排除民法第七百五十九條規定之效力。又原處分機關在判斷土地登記之合法與否時，不應將「軍用土地處理結案報告單」列入作為判斷依據。
- (四) 另依行為時遺產稅法之規定，本件系爭土地未辦理繼承登記、未繳清遺產稅，未繳付完稅證明，其土地移轉登記行為均為無效；因原處分機關拒絕塗銷違法之移轉登記，使訴願人等未依法繳納遺產稅，有違反遺產及贈與稅法規定之虞。

三、卷查本案依訴願人之訴願書及歷次訴願補充理由書所載理由，訴願人等仍係不服原處分機關以九十年二月十九日收件中山字第三七〇一號登記案將系爭土地登記原因由「徵收」更正為「買賣」。惟查原處分機關以前開登記案將系爭土地登記原因由「徵收」更正為「買賣」是否適法乙節，業經訴願人等前於九十一年三月十一日向原處分機關申請將系爭土地登記原因「買賣」更正為「徵收」，經原處分機關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在案後，由本案訴願人○○○向本府提起訴願，案經本府實體審認結果認訴願無理由，而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。」在案，其理由略以：「... ..三、卷查本案原登記囑託書『登記原因』欄載明為『收購』，『證

明書據』欄記載『杜賣證書、戶口謄本』，雖原案尋無上述證明文件；惟依前開內政部函訂登記原因標準用語規定，登記原因買賣包含出售、收購、收買等，及自原登記囑託書證明書據欄中有『杜賣證書』即買賣契約之記載，顯見本案申請時應附有買賣契約書，是可合理推斷系爭囑託書登記原因欄記載之『收購』即『買賣』之意。次查本案更正登記前之原處分機關土地登記簿所載系爭土地登記原因為『徵收』，與原登記囑託書登記原因欄記載之『收購』，二者內容顯不相符，又遍觀全案登記卷內亦無任何與徵收相關事項之記載，且本案原囑託登記書系爭土地之登記原因為『買賣』已如前述，則此登記之事項與登記原因證明文件所載內容不符之登記錯誤情事，原處分機關自得依前揭土地法第六十九條規定，以書面聲請該管上級機關查明核准後辦理更正登記。四、復按更正登記法令補充規定第七點規定所稱更正以不妨害原登記之同一性為限，係指更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的不得與原登記原因證明文件所載不符；是原處分機關既經報請本府地政處核示本案似係收購取得並准予辦理更正登記，則其將系爭土地登記原因『徵收』更正為『買賣』，係使土地登記簿所載登記事項與登記原卷查得之原囑託登記書等登記原因文件相符，尚未違反登記之同一性。另訴願理由主張更正登記法令補充規定第七點規定，如有登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判；原處分機關將系爭土地登記原因逕行更正為『買賣』時，正值訴願人申請撤銷徵收程序進行中，應可預料訴願人必定對此有所爭執，是本案應先行將登記原因更正回復為『徵收』，再交由司法機關認定登記原因云云。查原處分機關依土地法第六十九條規定所為更正登記，僅係將土地登記簿所載登記錯誤之登記事項更正，使與登記原因證明文件相符，並未對本案登記所示之法律關係逕為實體認定；又該更正登記僅須以書面聲請該管上級機關查明核准後即可為之，而非以先經司法機關認定登記原因為要件，訴願人執此為辯，應係誤解。五、再查訴願人訴稱公有土地囑託書屬公文書如無反證，雖可推定為真正，乃係推定其形式而非其實質，所以登記囑託書內載明以杜賣證書為證明文件，但登記案內查無杜賣證書，則當初是否真訂有買賣契約即無從得知。惟自卷附公有土地囑託登記書影本，其上蓋有松山所收件章戳，登記原因及年月日欄載明『民國四十九年八月十五日收購』，審查意見欄則有各層審核人員所蓋職名章，並批註『擬准予

登記』等字樣以觀，雖於卷內尋無杜賣證書等證明書據，似尚不足以推翻該囑託登記書為有效公文書之認定；又依三十五年十月二日公布之土地登記規則第二十三條規定：『官署或法定自治機關自為權利人而為土地登記時，應取得義務人之承諾書，或他項證據，囑託地政機關登記之。』查本案係囑託登記，且卷附『軍用土地處理結案報告單』已載明『……業由繼承人○○○填送答復表選擇補償，並經繼承人全體立約領受補償金……完畢……』，並經○○○等九人簽章記明『本案糾紛已全部清結』，則本案當時已符合上開規定，依法得辦理登記，此亦與前述審查意見欄批註內容相符，是訴願人質疑系爭囑託登記書之真實性，卻未提出具體事證以實其說，所辯尚難採憑。

六、另訴願理由提列『軍事機關部隊歷年價購土地辦理土地登記補救辦法』、『軍事機關歷年價購、徵收、撥用土地辦理登記簡化規定』、行政院頒『軍事機關部隊歷年價購土地辦理土地登記補充辦法』、『清理軍用土地糾紛案件案情變化表』等相關規定，並據此推定本案系爭土地登記原因應係『徵收』。惟查上開規定係規範軍用土地登記問題，並非取代土地法上徵收之規定；又依『軍事機關歷年價購、徵收、撥用土地辦理登記簡化規定』第十九點規定：『徵收土地辦理囑託登記時，應由軍事機關填明徵收文號，免附奉准徵收令或公告文件。』，非謂徵收土地可不經徵收之法定程序，且查本案囑託登記書並無記載任何有關徵收字句或所謂徵收文號，訴願人亦未能舉出本案土地係徵收之任何證明文件，則原處分機關係就系爭囑託登記書所載為形式上認定，並依土地法第六十九條規定、行為時土地登記規則第一百二十二條規定及本府地政處簡化土地建物更正登記要點規定，陳報本府地政處核定，將系爭土地登記原因由『徵收』更正為『買賣』，自屬有據。

七、末查訴願人以本案原土地所有權人○○○○前於四十八年一月十九日已死亡，認欲以其繼承人○○○等九人為出賣人，並以買賣方式取得所有權者，非俟出賣人辦妥繼承登記後，不得為所有權處分登記乙節。查原處分機關將系爭土地登記原因『徵收』更正登記為『買賣』，僅係使土地登記簿所載登記事項與登記原卷查得之原囑託登記書等登記原因文件相符，並未對本案登記所示之法律關係逕為實體認定；訴願人質疑本案當時登記之法律關係應為徵收，並申請將系爭土地登記原因由『買賣』更正回復為『徵收』，係對登記所示之法律關係有所爭執，依前揭更正登記補充法令規定第七點規定應訴



由司法機關審判，以資解決，尚不得申請更正登記，是訴願理由所辯各節，均不足採。從而，原處分機關依首揭規定及函釋意旨否准訴願人所請，並無不合，應予維持。……」該案嗣因訴願人等不服提起行政訴訟，經臺北高等行政法院九十二年十一月五日九十一年度訴字第三八五二號判決：「原告之訴駁回。……」其理由載以：「……六、……且查本件囑託登記書並無記載任何有關徵收字句或所謂徵收文號，原告亦未能舉出本件土地係徵收之任何證明文件，則被告係就系爭囑託登記書所載為形式上認定，並依土地法第六十九條規定、行為時土地登記規則第一百二十二條規定及更正登記要點規定，陳報臺北市政府地政處核定，將系爭土地登記原因由『徵收』更正為『買賣』，自屬有據。七、……查本件被告將系爭土地登記原因『徵收』更正登記為『買賣』，僅係使土地登記簿所載登記事項與登記原卷查得之原囑託登記書等登記原因文件相符，並未對本件登記所示之法律關係逕為實體認定，且系爭土地於四十三年地目為建，無自耕能力移轉限制問題；又原告在本院訴訟階段迄未能提出具體證據資以證明當時登記原因係『征收』之文號等對其有利資料，原告此部分所訴，亦不足採。……」在案，是本案系爭松山所四十九年收件松山字第三一二九號案所有權移轉登記，其登記原因為「買賣」，業經臺北高等行政法院判決確認在案，先予敘明。

- 四、復查本案訴願人等雖以九十二年九月三十日中字第二八九五一號土地登記申請書，向原處分機關提出申請，請求塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復為原登記名義人「○○○○」；惟查依原處分機關函請前開四十九年間收件登記案資料保管機關松山所提供相關資料，查得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，僅案內僅有當初系爭土地管理機關空軍總司令部函請該所辦理登記之公有土地登記囑託書，依其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』」，此有上開公有土地登記囑託書影本附卷可證，依行為時土地登記規則（民國三十五年公布）第二十三條規定：「官署或法定自治機關自為權利人而為土地權利之登記時，應取得義務人之承諾書或他項證據，囑託地政機關登記之。」，本案辦理登記該所既係依當時系爭土地管理機關空軍總司令部之囑託辦理，並簽奉前市長黃○○核准辦理登記，應無疑義，又依前開臺北高等行政法院判決亦認「……理由：……五、……惟自卷附公有

土地囑託登記書影本，其上蓋有松山所收件章戳，登記原因及年月日欄載明『四十九年八月十五日收購』，審查意見欄則有各層審核人員所蓋職名章，並批註『擬准予登記』等字樣以觀，雖於卷內尋無杜賣證書等證明書據，似尚不足以推翻該囑託登記書為有效公文書之認定；又依三十五年十月二日公布之土地登記規則第二十三條規定：『官署或法定自治機關自為權利人而為土地登記時，應取得義務人之承諾書，或他項證據，囑託地政機關登記之。』查本件係囑託登記，且卷附『軍用土地處理結案報告單』已載明『.....業由繼承人○○○填送答復表選擇補償，並經繼承人全體立約領受補償金.....完畢.....』，並經原告即○○○等九人簽章記明『本案糾紛已全部清結』，則本件當時已符合上開規定，依法得辦理登記，此亦與前述審查意見欄批註內容相符，.....」是尚難認該登記機關有疏失而得辦理塗銷登記之情事，訴願人所稱將使訴願人等因此有違反遺產及贈與稅法規定之虞，顯有誤認。

五、退一步言之，縱如訴願人主張本市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，有本案訴願人等所述有登記機關之疏失而錯誤登記情事，要求塗銷前開所有權移轉登記，回復為原登記名義人「○○○○」，先行辦理繼承登記，以免因訴願人等未依法繳納遺產稅，有違反法律規定之虞，再辦理移轉登記。惟查本案訴願人等之被繼承人「○○○○」係於四十八年一月十九日死亡，系爭移轉登記申請收件日期為四十九年十二月三日，依現行土地登記規則第一百零二條規定，土地權利移轉，如須申報土地移轉現值者，登記義務人雖於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請所有權移轉登記，無須先行辦理繼承登記。又如依法無須申報土地移轉現值，亦有準用之規定。是上開訴願人所請，其訴願亦無實益。又訴願人前開主張應先辦理繼承登記，再行辦理所有權移轉登記，依其於九十三年六月二十八日至本府訴願審議委員會第六九〇次委員會議言詞辯論時所述，無非係訴願人等對系爭土地可能有租金之利益，惟依卷附軍方當時委託改制前本府代辦案件之檔卷，其中該收購案有關處理過程文件「軍用土地處理結案報告單」之處理結案經過情形欄已載明「本案通知單所列本市中○○段○○地號.....係○○○○所有，惟該業主已死亡，經通知選擇補償方式業由繼承人○○○

填送答復表選擇補償，並經繼承人全體立約領受補償金四三、六一八·七七元完畢。」、又關係人承諾事項及簽章欄亦載明「本案糾紛已全部清結」，並有包括訴願人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○○在內及案外人○○○○、○○○○等繼承人均列名認章，並由當時臺灣土地銀行總行於四十九年五月十八日將前開金額付訖，是即如訴願人所言，最終仍需依行為時土地登記規則（民國三十五年公布）第二十三條規定，以上開繼承人為義務人，及渠等均列名認章之結案報告單為承諾書，辦理囑託所有權移轉登記，與現有登記情形相同，綜上所述，訴願人所請，除增加社會成本外，顯無實益可言。

六、又依司法院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，而被追奪。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。」，訴願人等如認本案之所有權移轉登記有無效之事由，仍應依前開司法院解釋及土地登記規則規定辦理。綜上所述，本案因訴願人等係提出申請，請求塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復為原登記名義人「○○○○」，案經原處分機關審查結果，就駁回理由中所認「本案登記原因與登記原案所載原因相符並無錯誤」部分之處分理由雖有未當，惟依訴願法第七十九條第二項規定：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」原處分仍應予維持。

七、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、第二項之規定，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 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 三 年 七 月 二 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）