

臺北市政府 94.03.31. 府訴字第 0 九四 0 五二四二三 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因塗銷登記事件，不服原處分機關 93 年 10 月 15 日內字第 25318 號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人原所有本市內湖區○○段○○小段○○地號土地及其地上建物（建號 xxxx），於 86 年 6 月 30 日以贈與為原因移轉登記予○○○（為本案訴願代理人，與訴願人係夫妻關係）。嗣訴願人以○○○未依約定履行繳納房屋貸款之負擔為由於 93 年 9 月 15 日以原處分機關內湖字第 25318 號登記申請書申請撤銷其所有權移轉登記。案經原處分機關審查後，依土地登記規則第 56 條規定，以 93 年 9 月 20 日內字第 25318 號土地登記案件補正通知書通知訴願人補正略以：「……一、……請於接到本通知書之日起 15 日內前來本所補正……三、補正事項：……惟依物權行為發生之物權變動，在不動產須經登記，而土地登記係國家基於公法上之行為，此土地登記行為縱有登記無效或得撤銷之原因，依司法院院字第 1919 號解釋及內政部 62 年 7 月 23 日臺（62）內地字第 529795 號函示……本案應訴請法院判決塗銷或申辦移轉登記。」訴願人逾期未補正，原處分機關乃依同規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 93 年 10 月 15 日內字第 25318 號駁回通知書駁回訴願人之申請，上開駁回通知書於 93 年 11 月 4 日由石○○領回。訴願人不服，於 93 年 11 月 23 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 37 條第 2 項規定訂定之。」第 7 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 57 條規定：「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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……」第 143 條規定：「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。前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。」

鄉鎮市調解條例第 1 條規定：「鄉、鎮、市公所應依本條例之規定，設置調解委員會，辦理左列調解事項：一、民事事件。二、告訴乃論之刑事事件。」第 24 條規定：「調解經法院核定後，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力，經法院核定之刑事調解，以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者，其調解書具有執行名義。」

內政部 62 年 7 月 23 日臺內地字第 529795 號函釋：「土地法第 43 條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力』。又依法登記之土地權利人，真正權利人在未有第三人取得權利前，仍得以登記原因之無效或得撤銷為塗銷登記之請求（司法院院字第 1919 號解釋）。本案……依法申辦拍賣移轉登記完畢，則已發生登記效力。該項登記，倘有無效或得撤銷之原因，依照首開說明，應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記。俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記，並為新登記。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 依民法第 114 條及司法院院字第 3336 號解釋，贈與之法律行為經撤銷者，視為自始無效，訴願人依民法第 419 條第 2 項規定，自得請求返還系爭不動產所有權，回復原狀。
- (二) 法務部 80 年 1 月 8 日法 80 律字第 00302 號函釋指出，撤銷權之行使應包括以意思表示撤銷之情形在內，訴願人既已合法撤銷其意思表示，自得由權利人及義務人依土地登記規則第 26 條、第 143 條第 1 項及其他相關規定申請塗銷登記。
- (三) 土地登記規則第 143 條第 1 項所稱「撤銷權之行使」究屬於「以意思表示有錯誤或瑕疵為原因者」抑或「不以意思表示有錯誤或瑕疵為原因者」，法無明文規定，縱令有內政部函釋可稽，但因違背中央法規標準法第 5 條第 2 款及第 6 條規定，應不生效力。

- 三、卷查本案訴願人與○○○就系爭土地及建物，於86年6月30日以贈與為原因之所有權移轉登記，業已發生登記效力。該項登記，倘有無效或得撤銷之原因，應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記；俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記。是訴願人於93年9月15日僅以撤銷贈與為原因，卻未檢具法院判決之相關文件，即逕向原處分機關申請塗銷系爭土地及建物因贈與之所有權移轉登記，原處分機關予以駁回，依首揭規定，自屬有據。
- 四、又查訴願人於93年10月21日在本市內湖區調解委員會，以○○○未依約定履行繳納房屋貸款之負擔為由撤銷贈與，而達成調解之協議，此有臺北市內湖區調解委員會93年民調字第190號調解書影本附卷可稽。訴願人並會同○○○持上開經臺灣士林地方法院核定之民事調解書向原處分機關申辦調解回復所有權，並於94年1月11日辦理所有權移轉登記完成，此亦有系爭土地及建物登記簿謄本影本附卷可稽。是訴願請求業已實現，訴願人就此訴願已無實益，應認訴願為無理由。
- 五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 3 月 31 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2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3段1巷1號)

