

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因土地抵押權塗銷登記事件，不服原處分機關 94 年 6 月 8 日收件松山字第 12826 號塗銷抵押權設定登記所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣本府於 57 年間為興辦打通本市民權東路工程，案經行政院 57 年 7 月 29 日臺 57 內字第 59

57 號令核准徵收案外人○○○等 15 人共有之重測前本市下○○段○○地號（重測後為本市中山區○○段○○小段○○地號及松山區○○段○○小段○○地號）等土地，並特許先行使用，復經本府 57 年 8 月 2 日府民地四字第 36314 號公告徵收在案。

二、嗣本府地政處以 57 年 9 月 12 日北市地四字第 6284 號函通知原所有權人訂於 57 年 9 月 15 日

辦理發放補償費，嗣因○○○逾期未領取補償費，本府地政處爰依徵收時土地法第 237 條及民法第 326 條規定，將補償費提存於臺灣臺北地方法院提存所，並經該提存所以 92 年 11 月 11 日（58）存智字第 1153 號函查復本府地政處，○○○業於 62 年 1 月 8 日依法聲

請領取提存物新臺幣（以下同）19,667.8 元完竣。

三、惟查原徵收公告所列土地所有權人○○○等人之持分，於徵收補償費提存或領取後，未辦理徵收所有權移轉登記，土地登記簿上亦無加註徵收註記，嗣本府地政處乃以 72 年 4 月 29 日北市地四字第 16518 號函囑本市中山地政事務所，將前開本市中山區○○段○○小段○○地號土地加註禁止移轉及設定他項權利之註記，惟該地號土地於 86 年間辦理分割時，由其分割出之同小段○○地號土地漏未辦理徵收註記之轉載，經臺北市政府地政處查明後，再以 92 年 12 月 16 日北市地四字第 09233546500 號函囑原處分機關將分割出之

該筆土地（重測分割及行政區域調整後為本市松山區○○段○○小段○○地號土地）補加註禁止移轉及設定他項權利之註記。

四、次查本市松山區○○段○○小段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）於本府地政處以 92 年 12 月 16 日北市地四字第 09233546500 號函囑原處分機關加註禁止移轉及設定他項權利

之註記前，均無相關徵收或禁止移轉等註記。訴願人與案外人○○○於 88 年 7 月 15 日以原處分機關收件松山字第 12784 號登記申請案，就系爭土地申辦最高限額 425 萬元之抵押權設定登記。

五、嗣本府地政處查明系爭土地補償費業已發放完竣，案外人○○○對系爭土地之權利義務關係應已終止，其與訴願人間就系爭土地申辦最高限額之抵押權設定登記，應屬案外人○○○無權處分，該處乃以 94 年 5 月 11 日北市地四字第 09431158800 號函囑原處分機關塗銷原核准之最高限額抵押權設定登記。惟原處分機關為查明訴願人有無信賴利益保護之必要，乃以 94 年 5 月 19 日北市松地一字第 09430598600 號函通知訴願人陳述意見。嗣訴願人以 94 年 6 月 3 日臺北北門郵局第 2690 號存證信函，以案外人○○○尚未清償債務為由，請求原處分機關勿逕予塗銷抵押權；惟原處分機關以案外人○○○設定抵押權予訴願人之行為係屬無權處分，訴願人所請無理由，遂以 94 年 6 月 8 日收件松山字第 12826 號登記申請案，塗銷系爭土地抵押權設定登記，並以 94 年 6 月 14 日北市松地一字第 09430720200 號函通知訴願人。訴願人不服，於 94 年 7 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，8 月 8 日補具訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、查本件訴願書雖載明係對原處分機關 94 年 6 月 14 日北市松地一字第 09430720200 號函提起訴願，然綜觀該函意旨，僅係說明原處分機關業辦竣系爭土地抵押權塗銷登記之情形，尚非行政處分；且依訴願理由書所載略以：「.....四、綜上所陳.....原處分機關逕為塗銷抵押權登記之行政處分亦屬違法，為此，訴願人爰於法定期間內提出本訴願.. ....」揆其真意，應係對原處分機關 94 年 6 月 8 日收件松山字第 12826 號塗銷抵押權設定登記處分不服；合先敘明。

二、按徵收時土地法第 233 條規定：「徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之。.....」第 235 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.....」第 237 條規定：「市縣地政機關交付補償地價及補償費，遇有左列情形之一時，得將款額提存待領：一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。二、應受補償人所在地不明者。」

行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第 119 條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」第 118 條規定：「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。但為維護公益或為避免受益人財產上之損失，為撤銷之機關得另定失其效力之日期。」第 119 條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成

行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」

行政法院 24 年度判字第 18 號判例：「……公用徵收之性質與買賣有別非屬繼承取得乃係原始取得被徵收者之權利非直接移轉於徵收者而係徵收者依法律之力以取得新權利同時被徵收者之權利在與此不能兩立之限度內無形歸於消滅。……」

司法院釋字第 379 號解釋：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，乃土地法第 30 條第 1 項前段所明定。申請農地所有權移轉登記者，依土地登記規則第 82 條第 1 項第 1 款前段規定，應提出承受人自耕能力證明書，登記機關應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

### 三、本件訴願理由略謂：

（一）系爭土地雖經臺北市政府報奉行政院 57 年 7 月 29 日臺內字第 5957 號令核准徵收並特許

先行使用，並經臺北市政府以 57 年 8 月 2 日府民四字第 36314 號函公告在案，惟臺北市政府並未於公告期滿後 15 日內就案外人○○○辦理發價補償，依土地法第 233 條、司法院院字第 2704 號解釋、司法院釋字第 110 號、第 425 號及第 516 號解釋意旨，上開徵收土地核准案，即應於 57 年間已失其效力，縱假設案外人○○○於 62 年 1 月 8 日領取補償價款，因該系爭土地徵收案業已失效，並不因案外人○○○事後是否領取補償費而變為有效，案外人○○○仍為系爭土地之所有權人無誤。

（二）因系爭土地徵收無效，案外人○○○仍為系爭土地所有權人，是其於 88 年 7 月 15 日將該系爭土地設定抵押權予訴願人並為登記，自屬有權處分，原處分機關所稱係無權處分云云，自屬無據，其所為之行政處分（即塗銷抵押權之登記）亦屬違法。

四、卷查本案本府於 57 年間為興辦打通本市○○○路工程，案經行政院 57 年 7 月 29 日臺 57 內

字第 5957 號令核准徵收系爭土地並特許先行使用，復經本府 57 年 8 月 2 日府民地四字第 36314 號公告徵收在案。嗣因系爭土地原所有權人○○○未領取補償費，本府地政處爰依徵收時土地法第 237 條及民法第 326 條規定將款額提存於臺灣臺北地方法院提存所，並依該提存所以 92 年 11 月 11 日（58）存智字第 1153 號函查復，原所有權人○○○業於

年 1 月 8 日依法聲請領取提存物完竣。故原處分機關以案外人○○○設定抵押權予訴願人之行為係屬無權處分，乃以 94 年 6 月 8 日收件松山字第 12826 號登記申請案，塗銷系

爭土地抵押權設定登記，並以 94 年 6 月 14 日北市松地一字第 09430720200 號函通知訴願人，揆諸首揭規定，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地之徵收，案外人○○○未於公告後 15 日內領取補償費，應於 57 年間已失其效力，並不因案外人○○○事後領取補償費而變為有效，案外人○○○仍為系爭土地之所有權人無誤，是其於 88 年 7 月 15 日將系爭土地設定抵押權予訴願人並為登記，自屬有權處分，原處分機關所為塗銷抵押權之登記即屬違法等節。按土地徵收係政府機關興辦公共建設之公權力行使，土地所有權人之權利義務於地價補償費發放完竣即告終止，國家因土地徵收而取得之土地所有權，係屬原始取得，不待登記即取得該權利。經查本件依卷附本府地政處 94 年 8 月 29 日北市地四字第 09432209500 號函影本記載略以：「.....說明.....三、關於訴願人訴稱本案系爭土地之徵收補償費未核准提存乙節，本處補充說明如下：（一）案查○君於 88 年 4 月 20 日曾向本處提出申請影印相關之徵收補償資料，並經本處以 88 年 8 月 25 日北市地四字第 8822420600 號.....函復查有補償

費印領清冊其楊君部分載有已提存字樣，為確認○君 57 年間補償費受領情形，本處於 88 年間又多次向轄區地政事務所、審計部臺北市審計處及臺灣臺北地方法院提存所，查調本案相關之徵收登記原卷、核銷紀錄、原始憑證及提存資料等，並經本市中山地政事務所以 88 年 5 月 11 日北市中地三字第 8860724100 號函復.....：相關徵收登記原卷已逾

檔

案保存年限銷毀；及審計部臺北市審計處以 88 年 10 月 30 日北審（一）字第 8801834 號函

復.....：依審計法第 27 條規定保存之原始憑證，因逾法定保存年限業已銷毀；及臺灣臺北地方法院提存所以 88 年 8 月 19 日（58）存勇字第 1153 號函及 88 年 11 月 25 日（88）存

仁字第 18 號函復.....：未核准以○○○為提存物受領人之清償提存事件。因前開臺灣臺北地方法院提存所據稱未辦理提存，故本處以 88 年 12 月 6 日北市地四字第 8823331100 號函.....將全案移由用地機關工務局清查並副知當事人。（二）惟查前開臺灣臺北地方法院提存所據稱未核准以○○○為提存物受領人之清償提存事件乙節，係因本處於 88 年間函詢臺灣臺北地方法院提存所相關提存資料時，所提供之原函附件係以未完成提存程序之本府『聲請提存書』影本 1 份供參，是以提存所以該提存物未經核准為由函復本處在案；案經本府於 92 年間續查相關檔案資料，查得提存字號 58 年度存字第 1153 號以『○○○』為受取人之提存書影本 1 份，其上載有『提存書悉，核無不合.....』批示、『本件已繳提存金如粘附存字第 17843 號國庫存款收款書.....』字樣、收件日期 58 年 10 月 24 日之章戳及臺灣臺北地方法院提存所推事暨法院官戳，按提存法第 10 條規定，該

提存書影本既已載明提存物已經收受之旨，本案應已完成提存程序，復經本處以 92 年 10 月 21 日北市地四字第 09232986610 號函……向臺灣臺北地方法院提存所再度查證，業經該所以 92 年 11 月 11 日（58）存智字第 1153 號函答復……：據本所 62 年提存（取字）

辦案簿記載，該提存物係由受取人○○○於 62 年 1 月 8 日依法聲請領取提存物新臺幣 1 萬 9 千 6 癊 6 拾 7 元 8 角，本案土地徵收補償費確經辦理提存並經當事人領訖完竣。.. ....」是系爭土地於 57 年 8 月 2 日公告徵收，同年 9 月 12 日通知發放補償費，且原所有

權人○○○業於 62 年 1 月 8 日領取補償價款，是本案已依法完成公告徵收及補償程序，並開闢為道路使用，均完成法定程序。

訴願人主張徵收已失其效力乙節，不足採據。又訴願人與案外人○○○於 88 年 7 月 15 日以原處分機關收件松山字第 12784 號登記申請案，就系爭土地申辦最高限額 425 萬元之抵押權設定登記，固屬依法律行為而取得之權利，然其時案外人○○○既已非系爭土地所有權人，其所為之抵押權設定登記自屬無權處分，原核准辦理之抵押權登記，其要件顯有欠缺，原處分機關自得撤銷抵押權設定登記之處分，而為塗銷抵押權設定登記，是訴願人主張塗銷抵押權設定登記係屬違法乙節，亦難採據。從而，原處分機關以 94 年 6 月 8 日收件松山字第 12826 號塗銷抵押權設定登記所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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 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 12 月 23 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)