

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○律師

原 處 分 機 關：臺北市○○所

訴願人因申請更正抵押權登記事件，不服原處分機關 94 年 11 月 7 日北市松地一字第 09431538100 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 50 日內另為處分。

事 實

緣訴願人委任訴願代理人○○○律師以 94 年 10 月 28 日非制式申請書向本府地政處申請更正訴願人所有本市南港區○○段○○小段 ○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地之土地登記第 2 類謄本即個人全部謄本他項權利部第 1 項至第 6 項記載；嗣本府地政處以 94 年 11 月 3 日北市地一字第 09432863800 號函移請原處分機關辦理，案經原處分機關以 94 年 11 月 7 日北市松地一字第 09431538100 號函復訴願代理人○○○律師，駁回訴願人之申請。上開處分函於 94 年 11 月 9 日送達，訴願人不服，於 94 年 12 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 12 月 28 日補正訴願程序，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 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 54 條第 1 項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。」第 56 條第 2 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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正……二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。」第 57 條第 1 項第 4 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……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人為本案系爭本市南港區○○段○○小段 ○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地之所有權人，權利範圍分別為 100000 分之 2023、100000 分之 1818、100000 分之 2023、100000 分之 2023、100000 分之 2023、100000 分之

2023

、100000 分之 2023。前開土地係訴願人與第三人分別共有，各自有其應有部分，是否有抵押權亦應就各自之應有部分以觀。如同原處分機關於原處分書所陳明，系爭土地係訴願人向○○○所買受，○○○並未設定抵押權。訴願人向原處分機關申請上開地號土地之個人全部謄本，查訴願人既非債務人亦非設定義務人，且標的並非訴願人權利範圍之抵押權，原處分機關將此抵押權記載於土地他項權利部之第 1 項至第 6 項，致使第三人誤以為此 6 項抵押權存在於訴願人所有土地，而不願購買訴願人之系爭土地。

- (二) 查行政機關就相同情形應為相同之處理，原處分機關於其他申請案中皆僅記載當事人之抵押權，而從未記載其他共有人之抵押權，因此就相同情形之訴願人，亦應僅記載訴願人之抵押權，不得記載其他共有人之抵押權。且本案所申請者，並非塗銷抵押權之登記，亦不涉及任何人權利義務之變動，僅係請求就「登記方式」之錯誤加以更正，刪除各謄本土地他項權利部第 1 項至第 6 項之記載，並不會變更任何人現有權利，亦無礙登記之同一性，故得適用土地法第 69 條規定而為更正登記。

- (三) 至原處分機關舉土地登記規則第 107 條為依據，則與本件無涉。按依據該條文所辦理者，係指「地號全部」之謄本，本件所涉及者為「個人全部」謄本，查該條文之規定係「……轉載於分割後各宗土地之上……」因此若人民所申請者為「地號全部」之謄本，則分割後各宗土地自應記載應有部分之抵押權事項，但若人民所申請者為「個人全部」之謄本，則僅應記載與個人有關之部分，以免將他人之權利義務誤植於該申請人，致生誤會及法律爭議。

三、卷查本件原處分機關就訴願人系爭更正登記申請案以 94 年 11 月 7 日北市松地一字第 09431538100 號函復訴願代理人○○○律師略以：「主旨：有關貴律師代理○○○君申請更正其所有南港區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地之抵押權負擔乙案……說明：……二、查○君前以本所 93 年收件南港字第 11139 號申請案向原所有權人○○○買賣取得旨揭地號土地，致其地號上現登記之抵押權係該土地之原所有權人○○○，○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人，分以 80 年收件南港字第 6863 號、第 7432 號、81 年收件南港字第 6904 號、82 年收件南港字第 7143

號

、84 年收件南港字第 1534 號等申請案，向本所申請抵押權登記。嗣申請人○○○等持憑

臺灣臺北地方法院士林分院（現臺灣士林地方法院）83 年度重訴字第 153 號民事判決書，以 86 年 3 月 24 日收件南港字第 2471 號申請案，向本所申請本市南港區○○段○○小段

○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 8 筆土地之判決共有物分割登記，並經本所於 86 年 5 月 26 日依該民事判決辦竣登記為分割後之所有權人分別共有，其中○○○君分別取得○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地權利範圍 2023/100000，先予敘明。三、按『分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。』為土地登記規則第 107 條所明訂（定）（修正前為 94 條）；另各土地之部分共有人就應有部分設定抵押權者，參依內政部 83 年 6 月 7 日臺（83）內地字第 8379978 號函意旨：『共有土地經協議分割後，共有人之一訴請其他共有人協同辦理自己分得土地之分割登記，於勝訴判決確定後，該共有人持確定判決申請登記，地政機關應依判決主文辦理。』本所於 86 年受理○○○君等人申辦旨揭地號土地之共有物分割登記申請案，因該案內所附之民事判決並未敘明抵押權應載轉於原設定人分割後取得之土地上，申請人亦未提出已徵得抵押權人之同意，將該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上之文件，本所爰依上開規定，將該抵押權轉載於分割後各宗土地之上，由分割後各宗土地之全體共有人承受該抵押權。嗣○○○君移轉該土地予○君，該抵押權自應由○君承受無誤。四、末查『申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或其他權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前項第 4 款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。』、『辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。……』分為土地登記規則第 34 條、53 條所規定。本案抵押權擔保之債務倘已清償或有內容變更等情形，請依土地登記規則第 34 條之規定，檢齊登記申請書及相關證明文件，向本所申辦抵押權塗銷或內容變更或相關登記，始足適法。」駁回訴願人之申請。

四、惟查土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收登記申請書時，應即收件，而有登記申請書不合程序者，或應提出之文件不符或欠缺者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請，土地登記規則第 34 條第 1 項、第 54 條第 1 項、第 56 條第 2 款及第 57 條第 1 項第 4 款分別定有明文。本件訴願人既以 94 年 10 月 28 日

申請書申請系爭土地更正登記，其登記申請書不合程序等，係屬原處分機關應依上開條

文規定敘明理由或法令依據通知訴願人補正之事項。姑不論本件原處分機關駁回訴願人申請之理由在實質上是否妥適；原處分機關未踐行上開法定程序，逕予駁回，自有未合。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，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 95 年 5 月 5 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行