

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關 94 年 12 月 22 日信義字第 27657 號土地登記案件

駁回通知書之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地所有權人為「○○」，原登記管理人為案外人「○○」；嗣案外人○○有以「○○」即「○○」為由，檢附本市信義區公所 80 年 11 月 18 日（80）北市信民字第 16017 號函

對「○○」派下員推選其為該公業管理人准予備查之文件及相關登記原因證明文件，於 80 年 11 月 27 日以原處分機關收件信義字第 ○○號土地登記申請書，向原處分機關申辦系爭 7 筆土地之管理人變更登記，案經原處分機關於 85 年 7 月 16 日辦竣管理人變更登記及換發書狀登記在案。

二、嗣訴願人與系爭土地登記名義人即案外人「○○」（管理人：○○○），於 94 年 6 月 17 日以原處分機關收件信義字第 ○○號土地登記申請書，向原處分機關申辦系爭 7 筆土地買賣所有權移轉登記。惟因上開 7 筆土地之所有權業經臺灣臺北地方法院 91 年度重訴字第 2720 號民事判決，確認「○○」之派下員全體就系爭 7 筆土地之所有權不存在在案；案經案外人國防部軍備局工程營產中心北部地區營產管理處以 94 年 7 月 4 日旭迺字第 09

40001960 號函原處分機關略謂系爭申請移轉登記之 7 筆土地係國家早年價購未完成產權移轉登記之土地，現為○○營區占有使用中；並檢附前開臺灣臺北地方法院 91 年度重訴字第 2720 號民事判決及臺灣高等法院 93 年度重上字第 495 號民事裁定向原處分機關提出異議；又因前揭土地移轉登記申請案之義務人即案外人「○○」（管理人：○○○），亦以 94 年 10 月 6 日異議申請書，向原處分機關提出異議；原處分機關爰以該移轉登記申請案因權利人與義務人間有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 94 年 10 月 14 日信義字第 ○○號土地登記案件駁回通知書駁回該移轉登記案之申請。

三、嗣訴願人與系爭土地登記名義人「○○」（管理人：○○○）復於 94 年 11 月 29 日以原處分機關收件信義字第 ○○號土地登記申請書，向原處分機關申辦系爭 7 筆土地買賣所有權移轉登記。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以 94 年 11 月 30 日信義字第 27657 號土地登記案件補正通知書載明：「一、臺端於.....94 年 11 月 29 日申請買賣登記（收件信義字第 276570 號）一案，經查尚需補正，請於接到本通知之日起 15 日內前來本所補正。逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回.....三、補正事項：1. 本案依臺北市政府地政處 94 年第 7 次簡化各地政事務所請示案件處理研討會決議，土地既經臺灣臺北地方法院 91 年度重訴字第 2720 號民事判決，確認『○○』之派下員全體就土地所有權不存在，並經該院核發民事判決確定證明書確定在案，則該 7 筆土地之權利主體已非『○○』，本案以祭祀○○就本案土地處分行為，顯屬當事人不適格，請補正。2. 案附土地增值稅繳款書請洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章至 94 年度 11 月。（土地稅法第 51 條）」惟訴願人逾期未補正，原處分機關爰以 94 年 12 月 22 日信義字第 ○○號土地登記案件駁回通知書予以駁回。上開駁回通知書於 95 年 1 月 16 日送達，訴願人不服，於 95 年 2 月 14 日向本府提起訴願， 2 月 20

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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」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：

訴願人前分別於 94 年 5 月 30 日及 95 年 2 月 6 日查詢系爭土地登記簿謄本，其所有權人

、  
管理者與訴願人所簽立合約之人皆為同一人，當事人、標的、意思表示皆完備，且依土

地法第 43 條規定，依該法所為之登記，有絕對效力。又民法第 758 條規定，不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力。訴願人不解原處分機關不為登記之理由，訴願人因信任登記造成損失如何追討，請准予辦理所有權移轉登記，以維訴願人權益。

三、卷查訴願人與系爭土地登記名義人「○○」（管理人：○○○）於 94 年 11 月 29 日以原處分機關收件信義字第 ○○號土地登記申請書，向原處分機關申辦系爭 7 筆土地買賣所有權移轉登記。經原處分機關以上開 7 筆土地之所有權業經臺灣臺北地方法院民事判決確認祭祀○○之派下員全體就系爭 7 筆土地之所有權不存在；此有臺灣臺北地方法院 91 年度重訴字第 2720 號民事判決影本附卷可憑。原處分機關乃認該 7 筆土地之權利主體已非「○○」，本案以祭祀○○就本案土地處分行為，顯屬當事人不適格；又有案附土地增值稅繳款書應洽稅捐機關加蓋無欠繳地價稅及工程受益費戳記及主辦人職名章至 94 年度 11 月等情，爰以 94 年 11 月 30 日信義字第○○號土地登記案件補正通知書載明如事實

實

欄所述應補正事項請訴願人於文到 15 日內補正，惟訴願人逾期未補正，是原處分機關遂以 94 年 12 月 22 日信義字第 ○○號土地登記案件駁回通知書，駁回訴願人前開登記申請案。

四、至訴願人主張系爭 7 筆土地其所有權人、管理者與訴願人所簽立合約之人皆為同一人，當事人、標的、意思表示皆完備，且依土地法第 43 條規定，依該法所為之登記，有絕對效力，請准予辦理所有權登記以維權益云云。查本件依卷附系爭 7 筆土地「土地買賣所有權移轉契約書」所載，其契約當事人之買受人為○○○（即訴願人），出賣人為「○○○（管理者：○○○）」，而查 94 年 11 月 29 日原處分機關收件信義字第 ○○號土地登記申請書，其申請人分別為權利人○○（即訴願人），義務人為「○○○（管理者：○○○）」，則原處分機關查認本案事實係「○○」就系爭 7 筆土地之處分行為，是否與事實有間？本案訴願人等是否如原處分機關所認未具為正當當事人之資格，而得認其當事人為不適格？固不無疑義。然查臺北市政府地政處 95 年 1 月 26 日北市地一字第 09530333100 號函釋：「主旨：檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會.....會議紀錄 1 份，請依會議決議事項辦理。.....會議紀錄..... 一、案由：有關○○所有本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 7 筆土地之管理人回復登記為原管理人○○○疑義..... 四、決議：查○○○君於 80 年間檢具臺北市信義區公所 80 年 11 月 18 日（80）北市信民字第 16017 號函准其為祭祀○○管理人備

查

之文件申請該公業管理人變更登記，並經本市○○地政事務所據以辦理登記在案。今上

開信義區公所准予備查之文件業經該所 94 年 12 月 22 日北市信民字第 09432671000 號函  
撤

銷並副知松山所有案，則原據以登記之事由，已失所附麗，參照司法院釋字第 379 號解  
釋，○○地政事務所自得依信義區公所函及申請人○○○之函，予以撤銷該管理人變更  
登記，回復管理人為○○○，原權利書狀公告註銷，並於辦竣登記後通知○○○君。..  
....」，是就系爭土地，原處分機關於 80 年 11 月 27 日收件信義字第 26960 號管理人變

更

登記案，所附原因證明文件即非能證明「○○○」係「○○」之「管理人」，且上開系  
爭土地管理人變更登記業經原處分機關於 95 年 2 月 10 日辦竣撤銷系爭土地管理者變更登  
記，回復管理人為「○○○」，則本案系爭土地所有權移轉登記申請書所載出賣人為「  
○○（管理者：○○）」，即有可議；且訴願人就系爭 7 筆土地至 94 年 11 月之地價稅是  
否已完納，既未補正，原處分機關據此仍得依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以  
駁回。從而，本件原處分機關駁回訴願人申請之處分，依訴願法第 79 條第 2 項：「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。」之規定，  
原處分仍應予以維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 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 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 6 月 21 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，得於本決定書送達之次日起 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）