

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市古亭地政事務所

訴願人因申請塗銷登記事件，不服原處分機關 95 年 9 月 20 日文山字第 27311 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

緣訴願人前以原處分機關 95 年 8 月 31 日收件文山字第 26159 號登記案檢具臺北高等行政法院 94 年度訴字第 02784 號裁定，申請塗銷○○○（以下簡稱○君）以本市文山區○○段○○小段○○建號建物（門牌：本市文山區○○○路○○段○○號）權利範圍二分之一申請所有權第一次登記及移轉○○（以下簡稱○君）之所有權登記，其申請書填載之登記原因為「法院裁定塗銷」，案經原處分機關審查結果，認尚有補正事項，乃以 95 年 9 月 6 日文山字第 26159 號土地登記案件補正通知書通知其補正，惟訴願人未照補正事項完全補正，原處分機關乃以 95 年 9 月 13 日文山字第 26159 號土地登記案件駁回通知書駁回申請。訴願人復於同日以原處分機關收件文山字第 27311 號重新申請辦理，經原處分機關審查結果以 95 年 9 月 15 日文山字第 27311 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項：1、請檢具塗銷原因證明文件即法院判決書及判決確定證明書，並請同時據以釐正登記原因及原因發生日。」（土地登記規則第 7、34、56 條），惟訴願人猶未依補正事項完全補正，原處分機關乃以 95 年 9 月 20 日文山字第 27311 號土地登記案件駁回通知書駁回申請。訴願人不服，於 95 年 9 月 20 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。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

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 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。」

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) ○君申請系爭建物所有權二分之一第一次登記未符規定，卻准予登記，依司法院釋字第 379 號解釋，原先○君所有權二分之一第一次登記，經臺北高等行政法院裁定涉及違法登記，已失所附麗，原處分機關自得撤銷前此准予○君登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉予○君之登記。
- (二) 上述申請塗銷登記，原處分機關未按土地登記規則第 56 條規定列舉 4 款之一情形，以書面敘明理由或法令依據，作補正通知，係屬違法補正通知，既屬違法，不得依同規則第 57 條第 1 項第 4 款駁回退件。

## 三、卷查系爭建物係以本府工務局核發 68 使字第 XXXX 號使用執照等為合法

建物之證明文件申辦登記，依該執照所載起造人為○○○及○○○ 2 人，因未辦理建物所有權第一次登記，後經法院囑辦未登記建物查封，再經拍賣，由拍定人謝○○以原處分機關 72 年 5 月 6 日收件景美字第 3650 、 3651 號登記申請案申辦權利範圍二分之一所有權第一次登記。嗣○君以原處分機關 93 年 9 月 21 日收件文山字第 22905 號登記申請案檢附繼承相關文件以○○○之繼承人身分申辦該建物所有權（權利範圍二分之一）第一次登記，案經原處分機關審查結果，認為○君之父○○○為本案建物之起造人，自得承受繼承其父親財產上之權利，從而申辦建物所有權（權利範圍二分之一）第一次登記。○君復以原處分機關 94 年 1 月 20 日收件文山字第 1836 號登記申請案申辦所有權買賣移轉登記，將該建物持有範圍移轉予○君，此等事實均有書面資料影本附卷可稽。是以○君既經建物所有權（權利範圍二分之一）第一次登記完竣，又復將系爭建物出賣予○君，則○君取得之權利既依法辦竣登記，依土地法第 43 條規定，應受登記效力之保護，故而上開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。而訴願人所檢具之裁定係臺北高等行政法院就訴願人不服本府 93 年 7 月 8 日府訴字第 0 9415467300 號訴願決定所為之裁定，並非法院就本案所有權爭議之判決，即逕向原處分機關申請塗銷登記，則訴願人顯有誤解。從而，原處分機關以訴願人未依補正事項完全補正為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人登記之申請，並無不合，原處分應予維持。

四、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 陳淑芳  
委員 陳石獅  
委員 陳媛英  
委員 紀聰吉  
委員 程明修  
委員 林明昕

中 華 民 國 96 年 2 月 2 日

委員 載東麗  
委員 蘇嘉瑞  
委員 李元德

市長 郝龍斌

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)