

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

複訴願代理人：○○○律師

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因申請塗銷徵收及拍賣登記事件，不服原處分機關 95 年 11 月 22 日北市中地一字第 09531830900 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，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事 實

一、緣本市中山區○○段○○小段○○、○○地號（原中○○段○○地號，分割出○○之○○地號，重測後為○○段○○小段○○、○○地號）土地，原屬訴願人所有，其中○○地號土地經法院查封拍賣，嗣由臺北市稅捐稽徵處承受，並由原處分機關依臺灣臺北地方法院 75 年 2 月 20 日北院立財執 73 專天 1792 字第 33794 號權利移轉證明書，以 75 年 4 月 8 日收件中山字第 9824 號登記案，辦理拍賣登記為臺北市所有在案。另○○地號土地則以 75 年 12 月 2 日收件中山字第 37240 號登記案，辦理徵收登記為臺北市所有在案。

二、訴願人前於 90 年 2 月 12 日向原處分機關申請塗銷系爭○○地號土地所有權移轉登記，經原處分機關以 90 年 2 月 23 日北市中地一字第 906027 4200 號函復否准所請。訴願人不服，向本府提起訴願，案經本府以 90 年 8 月 31 日府訴字第 9010572400 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 30 日內另為處分。」撤銷理由略以：「.....四、惟查依土地登記規則第 50 條規定，登記申請書不合程序，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。本件訴願人以系爭土地所有權之移轉登記係屬違法，向原處分機關申請塗銷該所有權之

移轉登記，其登記之申請有關登記申請書不合程序及應提出之文件不符或欠缺等，均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。是原處分機關未依法給予補正之機會，逕予駁回訴願人之申請，該行政處分顯有不當。……」在案。

三、嗣原處分機關依前開訴願決定撤銷意旨，以 90 年 10 月 5 日北市中地一字第 9061613401 號函通知訴願人略以：「主旨：有關貴律師代理○○（股份）有限公司申請函為請塗銷本市中山區○○段○○小段○○地號土地所有權移轉登記乙案，請依土地登記規則第 34 條檢附有關文件至所申辦，本所再行依相關規定辦理……」，訴願人不服原處分機關 90 年 10 月 5 日北市中地一字第 9061613401 號函，於 90 年 11 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，經本府以 91 年 5 月 21 日府訴字第 09105856900 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。嗣訴願人委由本案複訴願代理人○○○律師再以 95 年 11 月 14 日申請書，請求原處分機關依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定，報請本府地政處查明後核准塗銷前開拍賣及徵收登記；原處分機關乃以 95 年 11 月 22 日北市中地一字第 09531830900 號函復略以：「主旨：有關貴律師代理○○股份有限公司為原本市中山區○○段○○小段○○地號土地 75 年中山字第 37240 號徵收登記，與同段（同）小段○○地號 75 年中山字第 98 24 號拍賣登記疑義乙案，……說明：……二、……又所謂不動產之囑託登記，係由囑託機關依法為實體審查，並就應否依法囑託登記機關辦理登記有實質核定權；至受理登記之登記機關僅有形式審查權，如囑託之標的資料與土地登記簿相符，登記機關依法不得拒絕受理，故旨揭 75 年中山字第 37240 號徵收登記疑義釋疑，非屬本所職掌，請逕洽徵收主管機關辦理。三、另查內政部 62 年 7 月 23 日臺（62）內地字第 529759 號函釋略謂……臺灣地區土地房屋強制執行聯繫辦法第 4 條及第 7 條明定……與同法第 10 條及行政院 70 年 12 月 12 日臺 70 財 17954 號、司法院（70）院臺廳一字第 06293 號令……是以，旨揭 75 年中山字第 9824 號拍賣登記地政機關無須審核有無繳納土地增值稅及地價稅，本所尚無由逕依土地登記規則第 144 條規定辦理塗銷登記。」訴願人不服原處分機關 95 年 11 月 22 日北市中地一字第 09531830900 號函，於 95 年 12 月 27 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查本件訴願人提起訴願日期（95年12月27日）距原處分函發文日期（95年11月22日）已逾30日，惟原處分機關未查告送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按民法第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。」

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。」

三、本件訴願理由略以：

(一) 本市中山區○○段○○小段○○地號土地拍賣登記事件，經查證結果，未檢附土地增值稅納稅證明或免稅證明及地價稅完稅證明，應構成土地登記規則第144條第1項第2款規定之塗銷原因。又同段同小段○○地號土地徵收登記事件，自45年5月4日公告為公共設施保留地，保留期間屆滿，徵收單位未辦展延，竟於75年公告徵收，其徵收應屬無效，同樣有土地登記規則第144條第1項第2款規定之塗銷原因。

(二) 原處分機關就訴願人申請撤銷系爭拍賣登記，僅以法院拍賣無庸審查稅單為由，規避其審查疏失責任；另系爭徵收登記雖由政府申辦，其有關徵收原因證明文件，登記機關當然應予審查，本件

徵收係單筆土地徵收之登記案件，與一般區段徵收不同，原處分機關就徵收證明文件，非但不為實質審查，連形式亦未真正予以審究，就徵收登記有無瑕疵應予審查而未審查。

四、卷查原處分機關就訴願人申請塗銷系爭土地拍賣及徵收登記，以前揭 95 年 11 月 22 日北市中地一字第 09531830900 號函否准所請，核其內容，尚非無據。惟按土地登記之申請，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。本件訴願人既再以 95 年 11 月 14 日申請書申請塗銷系爭土地拍賣及徵收登記，其登記申請書不合程序等，係屬原處分機關應依上開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，由原處分機關於決定書送達之次日起 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 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 4 月 26 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

