

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因調解移轉登記事件，不服原處分機關 97 年 2 月 13 日內湖字第 1554 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

緣訴願人係案外人○○○之繼承人之一，委由代理人林○○檢具臺灣臺北地方法院臺北簡易庭 91 年 7 月 12 日 91 年度北調字第 98 號調解程序筆錄、96 年 7 月 30 日 91 年度北調字第 98 號書記官處分書及臺北市信義區調解委員會 96 年 11 月 14 日 96 年民調字第 543 號調解書等，以原處分機關 97 年 1 月 15 日收件內湖字第 1554 號土地登記案，就○○○（94 年 12 月 16 日死亡）所有本市內湖區○○段○○地號土地申請調解移轉登記。案經原處分機關審查尚有應補正事項，乃以 97 年 1 月 18 日內湖字第 1554 號土地登記案件補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，通知書內容略以：「……補正事項：……2、請併案辦理土地登記名義人（即被繼承人）○○○之繼承登記。……3、請檢附本案土地登記名義人（即被繼承人）○○○之遺產稅繳清（免稅）證明書正影本供審，影本請切結認章，並請查欠地價稅至最近一期，如有再轉繼承情形，應一併檢附遺產稅證明文件。……6、請檢附調解移轉土地增值稅繳納（免）證明書。……」訴願人逾期未補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 97 年 2 月 13 日內湖字第 1554 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 97 年 3 月 7 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」第 1148 條規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。……」

民事訴訟法第 380 條第 1 項規定：「和解成立者，與確定判決有同一之

效力。」第 401 條規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。……」第 416 條第 1 項規定：「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」

鄉鎮市調解條例第 27 條第 2 項規定：「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力……」

土地登記規則第 12 條規定：「登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第 27 條第 4 款、第 30 條、第 35 條第 3 款、第 100 條、第 119 條第 5 項、第 141 條第 1 項第 2 款及第 2 項之規定準用之。」第 27 條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。……二十二、其他依法律得單獨申請登記者。」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。」第 102 條規定：「土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。」

最高法院 69 年臺上字第 1012 號裁判要旨：「分割共有物，性質上為處分行為，依民法第 759 條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟上訴人因被上訴人劉某就系爭建地尚未辦理繼承登記，依法不得為物權之處分。

……」

69 年臺上字第 1134 號裁判要旨：「……本件被上訴人之被繼承人某甲及某乙死亡後，被上訴人迄未辦理繼承登記，依民法第 759 條規定，自不得處分該應有部分……」

69 年臺上字第 1166 號裁判要旨：「依民法第 1151 條規定：繼承人有數人時，再分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有……」

行政法院 82 年度判字第 2269 號裁判要旨：「因法院拍賣、判決確定或訴訟上之和解或調解成立，取得土地權利之登記，得由權利人或登記名義人單獨申請登記，固為土地登記規則第 26 條第 4 款（現行第

27 條) 所規定，然登記機關於接受上開申請登記案件後，仍應依法審查其登記原因證明文件，是否與申請人請求登記之內容相符，並不因單獨申請登記，即可不為上開審查。從而登記申請人所提出之登記原因證明文件所載內容若與登記簿不相符合，登記機關尚非得逕准登記。」

內政部 80 年 9 月 27 日臺(80)內地字第 8078465 號函釋：「土地買賣經訂立契約並申報現值後，義務人及權利人均於申請登記前死亡，得由權利人之繼承人單獨申請買賣移轉登記，免辦繼承登記。……」

二、本件訴願理由略以：

土地登記規則第 102 條規定之意旨係在「簡化手續及防止倒填契約日期」，因此只要是依法公證或申報土地移轉現值或契稅或贈與稅後，即無倒填契約日期之可能，便可由權利人單獨辦理登記。本案被繼承人○○○死亡前與○○○之繼承人○○○於 91 年 7 月 12 日由臺灣臺北地方法院 91 年度北調字第 98 號作成調解程序筆錄，由此可知經法院調解筆錄之移轉登記，應無倒填日期之可能，況且經法院之調解移轉，應無私權爭執之問題，可由權利人單獨辦理登記。

三、卷查本案訴願人於 97 年 1 月 15 日委由代理人林○○以原處分機關收件內湖字第 1554 號登記申請案，就本市內湖區○○段○地號土地申請調解移轉登記。案經原處分機關審查尚有如事實欄所述之應補正事項，乃以 97 年 1 月 18 日內湖字第 1554 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。訴願人逾期未補正，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張被繼承人○○○死亡前與○○○之繼承人○○○於 91 年 7 月 12 日由臺灣臺北地方法院 91 年度北調字第 98 號作成調解程序筆錄，應無私權爭執之問題，可由權利人單獨辦理登記云云。按民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」經查上開調解筆錄內容係相對人○○○願將系爭土地應有部分各四十分之九移轉登記與聲請人○○○等 3 人，惟依上開調解內容，○○○等人於辦竣調解移轉登記前，尚未取得該不動產之物權；又調解成立後尚未申辦移轉登記前，相對人○○○(本案登記義務人)於 94 年 12 月 16 日死亡，而聲請人○○○亦於 95 年 4 月 19 日死亡，嗣相對人與聲請人兩造之繼承人復於 96 年 11 月 14 日經臺北市信義區調解委員會調解，其成立調解

內容為○○○之繼承人應將繼承自○○○所有之系爭土地應有部分 10,000 分之 47,535 移轉登記予○○○之繼承人（含訴願人）。又○○○之繼承人非經辦竣繼承登記，不得處分系爭土地，此觀諸民法第 759 條規定甚明。是訴願人就此主張，恐有誤解，不足採據。

五、至訴願人主張土地登記規則第 102 條規定之意旨係在「簡化手續及防止倒填契約日期」，因此只要是依法公證或申報土地移轉現值或契稅或贈與稅後，即無倒填契約日期之可能云云。查土地登記規則第 102 條規定，土地權利移轉，於「申報土地移轉現值後」，登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人檢附相關證明文件單獨申請登記；而依內政部 80 年 9 月 27 日臺（80）內地字第 8078465 號函釋意旨，土地買賣經訂立契約「並申報現值後」，義務人及權利人均於申請登記前死亡，得由權利人之繼承人單獨申請買賣移轉登記，免辦繼承登記。準此，上開得由權利人單獨申請登記或免辦理繼承登記之情形，皆以申報土地移轉現值後，登記義務人於申請登記前死亡為要件，惟本案登記義務人○○○於 91 年與○○○等成立調解，至 94 年 12 月 16 日○○○死亡前，遲未申報土地移轉現值及申請所有權移轉登記，自與上開規定及函釋意旨之情形有別。訴願人執前開理由主張，難謂有據。從而，原處分機關因訴願人逾期未補正，而以 97 年 2 月 13 日內湖字第 1554 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，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 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

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 7 月 10 日

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）