

訴 願 人 陳○○

訴 願 代 理 人 陳○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因塗銷限制登記事件，不服原處分機關如附表所列之註記及復函，提起訴願，本府決定如下：

主文

- 一、關於附表編號 1、3 部分，訴願不受理。
- 二、關於附表編號 2 部分，原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事實

一、案外人陳○○（訴願人之妹）及國有本市松山區西松段 1 小段 12 地號土地管理機關國防部（軍備局）委託代理人林○○檢具登記清冊、配售國有土地產權移轉證明書等文件，以原處分機關民國（下同）97 年 3 月 4 日收件松山字第 4103 號及第 4188 號登記申請案，就

上開土地（權利範圍：100,000 分之 410）及同地段同小段 6029 建號建物（門牌：本市松山區三民路○○巷○○號○○樓）申辦所有權買賣移轉登記；國防部總政治作戰局並以 97 年 1 月 30 日國政眷服字第 0970001146 號函通知原處分機關略以：「主旨：請惠予辦理

臺北市『○○新城』新建住宅 A 區配售戶之不動產產權移轉登記及禁止處分之限制登記事宜.....說明.....二、.....依據『國軍老舊眷村改建條例』第 24 條規定於產權移轉眷戶同時辦理『.....除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿 5 年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換』等禁止處分之限制登記並於所有權部註記相關用語。」案經原處分機關審認上開登記申請案與土地登記相關法令規定相符，於 97 年 3 月 11 日辦竣登記，並以 97 年 3 月 11 日收件松山字第 42071 號及第 42072 號登記申請案

於「其他登記事項」欄辦理註記：「（限制登記事項）除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿 5 年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。」（下稱系爭註記）

二、嗣訴願代理人陳○○律師於 97 年 5 月 5 日以網路申領系爭土地及建物之謄本，並以 97 年 6

月 2 日函文向原處分機關請求塗銷系爭註記，經原處分機關以附表編號 2 號函復訴願代理人略以：「主旨：有關貴律師函請本所塗銷本市西松段 1 小段 12 地號及 6029 建號其他登記事項欄 ..... 註記乙案 ..... 說明 ..... 二、查 ..... 為國軍老舊眷村改建條例第 24 條所規定。三、查旨揭不動產係國防部總政治作戰局依上開規定及該局 97 年 1 月 30 日國政眷服字第 0970001146 號函，以本所 97 年松山字第 4188 號案申辦所有權移轉登記，本所依相關規定及其申請書所為之註記，並無違誤。至於本案標的是否為軍方之違法錯誤之申請 ..... 仍請惠向該局查明，以保權益。」訴願代理人復以 97 年 6 月 11 日函文向原處分機關重申上情，原處分機關乃以附表編號 3 號函復訴願代理人略以：「 ..... 二、查本案不動產之註記事項，仍請參酌本所 97 年 6 月 9 日北市松地一字第 09730788300 號

函。至於陳○○女士如何得承受本案等情事，尚非本所權責。」訴願人就上開原處分機關所為註記及復函均表不服，於 97 年 7 月 9 日向本府提起訴願，8 月 7 日及 11 月 17 日補充訴

願理由及資料，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

壹、查本案訴願書之內容略以：「 ..... 聲明 ..... 限制登記事項 ..... 應予塗銷。事實理由 ..... 限制登記，對訴願人權利損害極大，經 2 次函請塗銷，未達目的 ..... 陳○○先生去世所遺留之財產，其子女因繼承關係始得享有，根本非配售之買賣 ..... 限制登記完全違法，特請塗銷如聲明 ..... 」訴願人並檢附附表編號 2、3 之函文影本，是探求訴願人之真意，本件訴願標的應認係系爭註記及原處分機關上開 2 次復函，合先敘明。

貳、關於附表編號 1、3 部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 14 條規定：「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起 30 日內為之。利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。 ..... 訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準 ..... 」第 57 條規定：「訴願人在第 14 條第 1 項所定期間向訴願管轄機關或原行政處分機關作不服原行政處分之表示者，視為已在法定期間內提起訴願。但應於 30 日內補送訴願書。」第 77 條第 2 款、第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者

，應為不受理之決定： ..... 二、提起訴願逾法定期間或未於第 57 條但書所定期間內補

送訴願書者。……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查附表編號 1 之系爭註記，據訴願人 97 年 8 月 6 日訴願補充理由書（97 年 8 月 7 日收文）記

載略以：「……97.5.5 抄錄……抄錄謄本非訴願人，訴願人在加拿大……97.6.20 知悉，即訴願，其期間 30 日內完全合法……」且查訴願代理人具有民法第 533 條規定之特別代理權，此並有由訴願代理人名義以網路申領列印之系爭土地及建物登記電子謄本、96 年 7 月 20 日蓋有駐加拿大臺北經濟文化代表處公證專用戳記之授權書等影本可稽。是訴願代理人於 97 年 5 月 5 日即知悉系爭註記，堪認訴願人於當時已知悉系爭註記，然遲至 97 年 7 月 9 日始向本府遞送訴願書，此有卷附貼妥本府收文條碼之訴願書影本在卷可憑，則訴願人提起本件訴願，顯逾 30 日之法定不變期間。是本件姑不論訴願人就系爭註記是否具備法律上之利害關係，其提起訴願既已逾法定期限，揆諸首揭規定，此部分訴願自非法之所許。

三、次查附表編號 3 之函文內容，僅係原處分機關函復訴願代理人請其參酌附表編號 2 之函文，核其性質僅屬事實之敘述或理由之說明，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，此部分訴願亦非法之所許。

參、關於附表編號 2 部分：

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 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 29 條第 11 款及第 13 款規定：「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑

託登記機關登記之：……十一、依第 147 條但書規定之塗銷登記。……十三、其他依法律得囑託登記機關登記者。」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、登記申請書不合程式，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。」第 136 條規定：「土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」

第 143 條第 1 項規定：「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。」第 147 條規定：「查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。……。」

## 二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 系爭建物及土地持分之所有權，訴願人有二分之一權利，有權益承受協議書，因陳○○違約，其二分之一權利已喪失。
- (二) 系爭限制登記，對訴願人權利損害極大，經 2 次函請塗銷，未達目的。訴願人及現為登記所有權人係因陳○○去世所遺留之財產，其子女因繼承關係始得享有，根本非配售之買賣；以配售登記，即涉有使公務員登載不實之偽造文書刑責，系爭限制登記完全違法。
- (三) 本件限制登記，對訴願人不動產繼承權侵害至為明顯，自為行政處分。

三、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式者，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。查本案訴願代理人以 97 年 6 月 2 日非制

式申請書之函文向原處分機關申請塗銷系爭土地及建物登記謄本其他登記事項欄之限制登記註記；依前掲規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，訴願人倘逾期不補正者，則予駁回登記之申請。是原處分機關未踐行上開法定程序，難謂妥適。從而，應將此部分原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

肆、關於訴願人於 97 年 11 月 14 日（本府 97 年 11 月 17 日收文）函文所載訴願標的「不動產價值

新臺幣 869 萬 2,515 元」乙節，非屬訴願審議範圍，併予指明。

伍、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為有理由；依訴願法第 77 條第 2 款、第 8 款及第 81 條，決定如主文。

附表

編號	處分或復函	備註
1	土地及建物登記簿之 限制登記	1. 97 年 5 月 5 日網路申領列印電子謄本。 2. 97 年 6 月 2 日律師函。 3. 訴願補充理由書自述 97 年 6 月 20 日知 。
2	97 年 6 月 9 日北市松地 一字第 09730788300 函	97 年 6 月 11 日送達。
3	97 年 6 月 18 日北市松 一字第 097 30824800 號函	97 年 6 月 19 日送達。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫  
副主任委員 王曼萍  
委員 陳淑芳  
委員 陳石獅  
委員 陳媛英  
委員 紀聰吉  
委員 戴東麗  
委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 97 年 12 月 5 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

如對本決定訴願不受理部分不服者，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)