

訴 願 人 吳○○

送達代收人：林○○

原處分機關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請撤銷塗銷登記事件，不服原處分機關民國 97 年 10 月 13 日北市中地一字第 097315

70500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

一、訴願人與案外人吳楊○○【民國（下同）97 年 4 月 4 日死亡】於 95 年 8 月 7 日委由代理人

沈○○檢具土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地增值稅繳款書、契稅繳款書、訴願人之印鑑證明等相關文件，以原處分機關收件中山字第 27177 號土地登記案件申請書，向原處分機關就本市中山區正義段 1 小段 271 地號土地（權利範圍 1/2）及其上 38 8 建號建物（門牌：臺北市中山區長安東路○○段○○之○○號，權利範圍 1/2）申辦所有權買賣移轉登記，案經原處分機關於 95 年 8 月 9 日辦竣登記在案。嗣經原處分機關發現上開土地及建物所有權移轉登地案並未檢附義務人即案外人吳楊○○之印鑑證明，依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定不得准予登記，原處分機關爰認上開登記有疏失而有錯誤登記之情形，乃依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定，以 97 年 6 月 6 日北市

中地一字第 09730827200 號函報請本府地政處核准塗銷，案經本府地政處以 97 年 6 月 24 日

北市地一字第 09731482700 號函復略以，本案如尚未有第三人取得該土地權利之新登記，得依所擬意見辦理，並於登記完畢後，通知土地權利關係人。原處分機關嗣查認前開登記案於 95 年 8 月 9 日移轉登記予訴願人後，尚未有第三人取得土地權利之新登記，乃以 97 年 6 月 26 日 97 年中山字第 22965 號登記案辦理塗銷及回復所有權登記，另因前揭不動產

於 95 年 8 月 9 日移轉予訴願人後，訴願人於 96 年 3 月 27 日辦理抵押權混同登記，故於辦理

前掲回復所有權登記名義人為吳楊○○之同時，並辦理回復抵押權登記，並於 97 年 6 月 2

7日登記完畢，嗣以97年7月2日北市中地一字第09731001500號函將登記結果通知相關權利人。

二、嗣訴願人以原處分機關依土地登記規則第144條第1項第2款規定塗銷95年中山字第27177

號買賣移轉登記案，未先命補正逕予塗銷顯然違法，以97年9月24日申請書請求原處分機關撤銷前開塗銷登記並回復訴願人系爭土地及建物之所有權登記，案經原處分機關以97年10月13日北市中地一字第09731570500號函復否准所請，訴願人不服，於97年11月3

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。理由

一、按土地登記規則第26條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」第28條規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：一、建物基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併之標示變更登記。二、依第一百四十三條第二項規定之國有登記。三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。四、依第一百五十三條規定之住址變更登記。五、其他依法律得逕為登記者。登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理之住址變更登記者，不在此限。」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40條第10款規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。」

第41條第10款規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場……十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明者。」第144條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 原處分機關以本申請登記案檢附文件欠缺登記義務人吳楊○○之印鑑證明，違反土地登記規則第40條、第41條規定，故塗銷訴願人系爭房地所有權登記，惟本案事實與上述2條文之規定內容無涉，原處分機關之認事用法顯有違誤，原處分應予撤銷。

(二) 原處分機關依據土地登記規則第144條第1項第2款規定，塗銷訴願人系爭房地所有權登記，惟本案並不在該款「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」之文義範圍內。

原處分機關否准訴願人補正印鑑證明，違背土地登記規則第 56 條、行政程序法第 14 條關於程序瑕疵補正規定，應予撤銷。

(三) 本案訴願人原先向原處分機關申請所有權登記，並獲原處分機關照准，雖申請文件有欠缺，但未影響登記結果正確性，事實上訴願人確實由吳楊○○處取得系爭房地所有權，並申報完納稅捐，對於所有權登記之適法性訴願人顯然有正當合理之信賴，且此信賴利益亦有保護必要。原處分機關援引土地登記規則第 40 條、第 41 條、第 144 條第 1 項第 2 款規定塗銷訴願人系爭房地所有權登記，實屬違誤。

(四) 依據行政程序法第 114 條及土地登記規則第 56 條規定，原處分機關依法本即負有通知訴願人補正之義務，而訴願人主動補正，原處分機關依法不能拒絕，原處分機關拒絕訴願人補正文件並駁回訴願人所有權回復登記請求，顯然違法。

三、按關於土地登記案件之申請，除有土地登記規則第 41 條規定之情形外，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。查訴願人與案外人吳楊○○間上開所有權買賣移轉之土地登記申請案件，案外人（即登記義務人）吳楊○○於申請時並未親自到場，依土地登記規則第 41 條第 10 款規定，即應檢附登記原因發生日期前 1 年以後核發之當事人印鑑證明，以為土地登記案件申請人身分證明之審核，惟原處分機關卻疏而未依土地登記規則第 40 條、第 41 條規定審查登記義務人之身分證明文件，即有違上開土地登記規則第 34 條規定，其逕予核准登記即有疏失而有錯誤登記之情事，原處分機關乃依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定，以 97 年 6 月 6 日北市中地一字第 09730827200 號函報請本府地政處核

准塗銷上開訴願人與案外人間之所有權買賣移轉登記，經本府地政處以 97 年 6 月 24 日北市地一字第 09731482700 號函復，如尚未有第三人取得該土地權利之新登記，得准予塗銷，嗣原處分機關查明後，以 97 年 6 月 26 日 97 年中山字第 22965 號登記案辦理塗銷，並於

97 年 6 月 27 日登記完畢。是訴願人以原處分機關未先命補正逕予塗銷，顯然違法，於 97 年 9 月 24 日向處分機關申請撤銷塗銷登記，原處分機關以 97 年 10 月 13 日北市中地一字

第 09731570500 號函復否准訴願人所請處分，尚非無據。

四、惟本件原處分機關係以收件中山字第 27177 號所有權買賣移轉登記案件，因未檢附登記義務人吳楊○○之印鑑證明供核，而依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定塗銷上開移轉登記，則於原處分機關塗銷登記前，該印鑑證明是否因登記義務人吳楊○○已於 97 年 4 月 4 日死亡或其他原因（例如登記義務人無意識能力）而屬無法補正事項，尚有疑義？此部分未見原處分機關說明；再者，土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定所稱：「

純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」該「錯誤之登記」究何係何所指？其與土地登記規則第13條所稱「登記錯誤」意義是否相同？上開疑義事涉本案究有無土地登記規則第144條第1項第2款規定之適用，而屬法律適用之疑義，自有釐清之必要，宜由原處分機關報請中央主管機關釋示以求原處分之正確適法。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90日內另為處分。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第81條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	陳業鑫
副主任委員	王曼萍
委員	劉宗德
委員	陳石獅
委員	陳媛英
委員	紀聰吉
委員	戴東麗
委員	林勤綱
委員	賴芳玉
委員	柯格鐘
委員	葉建廷
委員	范文清

中華民國98年3月13日
市長 郝龍斌
(公假)
副市長 吳清基(代行)
訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行