

訴 願 人 蕭○○

訴 願 人 蕭○○

訴 願 人 蕭○○

訴 願 代 理 人 周○○

複訴願代理人 李○○律師

複訴願代理人 林○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請塗銷登記事件，不服原處分機關民國 97 年 9 月 9 日 097 中山字第 289640 號駁回通

知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市中山區吉林段 5 小段 353 地號土地，原屬案外人○○股份有限公司所有，因積欠地價稅款經法院查封拍賣，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民國（下同） 75 年 2 月 20 日北院立財執 73 專天 1792 字第 33794 號權利移轉證書，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。訴願人等 3 人委由訴願代理人周○○，複訴願代理人李○○律師及林○○律師以 97 年 7 月 15 日（原處分機關 97 年 7 月 30 日收

受）非制式申請書請求原處分機關將系爭土地登記為臺北市予以塗銷，回復登記為訴願人等 3 人所共有，經原處分機關以 97 年 8 月 19 日收件中山字第 28964 號登記案收件辦理，並於同

日以 097 中山字第 289640 號補正通知書通知訴願人等 3 人略以：「.....三、補正事項：參照土地法第 43 條：『依本法所為之登記，有絕對效力』及土地登記規則第 7 條：『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。』之規定，本案請檢具法院確定判決證明文件，並依土地登記規則第 34 條規定提出土地登記申請書等有關證件俾供審認。」並通知訴願人等 3 人於接到通知次日起 15 日內補正，嗣以 97 年 8 月 20 日北市中地一字第 09731224900 號函檢送該補

正通知書予訴願代理人周○○，其於 97 年 8 月 21 日領取。訴願人等 3 人逾期未補正，原處分機關

關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 97 年 9 月 9 日 097 中山字第 289640 號駁回通知

書駁回訴願人等 3 人之申請。該駁回通知書於 97 年 9 月 15 日送達，訴願人等 3 人不服，於 97 年

10 月 14 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 11 月 5 日補正訴願程式，並據原處分機關檢

卷答辯。

理由

一、按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

土地登記規則第 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 34 條規定：「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。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」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十五日內補正：……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。……。」內政部 62 年 7 月 23 日臺（62）內地字第 529795 號函釋：「……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，……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) 系爭土地出資人為案外人周○○、溫○○、溫○○及張○○等 4 人公同共有之「○○股份有限公司籌備處」本質上為僑資事業主體。其等為完成 354 地號土地分售，其中 3 人與買方 8 位本地股東共 11 人（不包括張○○）於 62 年 11 月初向經濟部申請登記○

○股份有限公司」，經濟部函請改名，乃於 62 年更名為「○○股份有限公司」，並核准設立登記，為臺資事業本質。

國際觀光事業股份有限公司籌備處之 4 位投資人與○○股份有限公司為不同權利主體

，不得辦理更名登記。更名登記僅為「附記登記」，非物權移轉行為。所有權人附記登記為○○股份有限公司，後來卻變為主登記，再變成所有權人。

(二) ○○股份有限公司股東名簿所列股東只有 11 人，向原處分機關申辦「改名」登記時偽加張○○之名，使股東名簿所列股東為 12 人，佯裝包括張○○在內之全部「○○股份有限公司籌備處」出資人均同意列入。張○○提起自訴周○○等 11 位股東觸犯偽造文書及侵佔等罪，經臺灣高等法院刑事判決確定；原處分機關承辦人觸犯偽造文書罪並解職。因官商勾結辦竣土地「改名登記」，毫無法律效果。張○○提起附帶民事訴訟，違法「改名登記」應予塗銷，雖經法院予以駁回，但其主張確有法理依據。原處分機關登載○○股份有限公司為系爭土地之所有權主體，乃張冠李戴及登載不實，市府移送臺灣臺北地方法院拍賣後自行承受，是行政疏失與違法失職。

(三) 系爭土地之權利主體至今仍屬○○股份有限公司籌備處出資人周○○等 4 人共同共有，又溫○○等 3 人已先後將股權轉讓周○○，系爭土地所有權應全部歸周○○ 1 人全部所有，因周○○於 95 年 4 月 10 日在泰國逝世，訴願人等 3 人享有繼承權，請原處分機關回復訴願人等 3 人為系爭土地所有權人。

三、查原處分機關就系爭 353 地號土地，以 75 年 4 月 8 日收件中山字第 9824 號案辦理拍賣移轉

登記，係依本市稅捐稽徵處所檢附之臺灣臺北地方法院核發之權利移轉證書為之，並有臺灣臺北地方法院 75 年 2 月 20 日北院立財執 73 專天 1792 字第 33794 號權利移轉證書影本

附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人等 3 人主張○○股份有限公司籌備處之 4 位投資人與○○股份有限公司為不同權利主體，不得辦理更名登記；因官商勾結辦竣土地「改名登記」，毫無法律效果等情。

按系爭土地已登記為「臺北市」所有，依土地法第 43 條規定，系爭土地登記有絕對效力，訴願人申請塗銷該項登記，依土地登記規則第 7 條規定及內政部 62 年 7 月 23 日臺（62）內地字第 529795 號函釋意旨，倘該登記有無效或得撤銷之原因，應循司法程序訴請塗銷登記，俟獲勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記，並為新登記。訴願人等 3 人如對於登記所示之法律關係有所爭執，認系爭土地拍賣移轉登記有無效或得撤銷之原因，而欲塗銷系爭土地登記，自應依上開規定辦理。是訴願人等 3 人既未依原處分機關通知補正事項檢附法院確定判決及依土地登記規則第 34 條規定提出土地登記申請書等相關文件依限補正，原處分機關以訴願人等 3 人逾期未補正為由而駁回其等之申請，並無違誤。訴願主張，尚難採憑，從而，原處分機關依前揭規定，駁回訴願人等 3 人之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，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

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)