

訴 願 人 張○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因申請塗銷抵押權登記事件，不服原處分機關民國 97 年 12 月 24 日北市土地一字第 0973

1946700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人檢附身分證、所有本市北投區振興段 1 小段 85 地號土地及其上 12902 建號建物所有權狀正本各 1 份，於民國（下同）97 年 10 月 16 日向原處分機

關申請設置印鑑登記。經原處分機關人員依土地登記印鑑設置及使用作業要點相關規定，核對身分證認為相符，檢視所有權狀亦無誤後，原處分機關乃以 97 年 10 月 16 日收件士印字第 5 號土地登記印鑑申請書，辦理設置印鑑登記。嗣案外人陳○○代理案外人即抵押權人鄭○○及訴願人，檢附抵押權設定契約書，系爭土地、建物所有權狀及身分證影本等相關證明文件，並於申請書備註欄註明使用前辦理登記之印鑑，以原處分機關 97 年 10 月 20 日收件北投字第 23600 號土地登記申請案，就系爭土地及建物向原處分

機關申辦抵押權設定登記，經原處分機關於同日辦竣登記在案。訴願人嗣以系爭抵押權設定登記案係遭人偽冒設定等為由，以 97 年 10 月 30 日申請書及同年 10 月 31 日補充請求書，向原處

分機關請求塗銷系爭抵押權登記。原處分機關嗣於 97 年 11 月 3 日函詢臺北縣汐止市戶政事務所，經該所以 97 年 11 月 6 日北縣汐戶字第 0970006072 號函復略以：「主旨：有關 賁所查詢張○○身分證是否為偽變造乙案……說明：……二、經查本所檔案資料，張君所提供之身分證影本空白證號與檔存資料相符，照片亦與其相似，惟來文所附僅為身分證影印本，無實物可資比對，故張君所提供之身分證是否為真，請貴所本於職權審認。」原處分機關乃審認因無法認定原辦理抵押權設定之身分證明文件係屬偽造，且原檢附之證明文件中，土地及建物權狀為真正，訴願人請求塗銷系爭抵押權登記，與土地登記規則第 144 條規定不合，而以 97 年 12 月 24 日北市土地一字第 09731946700 號函，否准訴願人之申請。該函於 97 年 12 月 25

日送達，訴願人不服，於 98 年 1 月 5 日向本府提起訴願，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 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。」

土地登記印鑑設置及使用作業要點第 1 點規定：「土地權利登記名義人為申辦土地登記，依土地登記規則第四十一條第六款規定，以在土地登記機關申請設置之土地登記印鑑（以下簡稱印鑑）取代親自到場者，其印鑑之設置及使用應依本要點之規定。」第 4 點規定：「已在土地所在之登記機關設置印鑑者，委託他人申辦土地登記案件使用該設置之印鑑時，應於土地登記申請書備註欄註明『使用已設置之印鑑』，以作為登記機關審查之依據。」第 6 點規定：「申請設置印鑑，應檢附下列文件，由申請人或法人之代表人親自辦理：（一）印鑑申請書（格式一）。（二）印鑑卡（格式二）及印鑑章。（三）身分證明文件：1. 本國自然人檢附國民身分證。……（四）土地權利登記名義人之權利證明文件。前項第三款之文件除公司設立或變更登記表抄錄本外，應檢附正、影本各一份，正本於核對後發還。」第 7 點規定：「登記機關受理申請設置印鑑案件後，應依下列規定辦理：（一）查驗申請人之身分及其檢附之證明文件。（二）核驗印鑑章，並請申請人或法人之代表人當場親自簽名。（三）印鑑卡加蓋印鑑設置專用章後設專檔保存。（四）申請書及其附件歸檔。」

二、本件訴願理由略以：系爭土地及建物遭他人偽冒設定抵押權於鄭○○。偽造之身分證明文件影本與臺北縣汐止市戶政事務所存檔資料，照片人像明顯不符，肉眼可辨識照片上無臺灣、蝴蝶等浮水印。

三、查訴願人於 97 年 10 月 16 日至原處分機關申請設置印鑑登記，並提出身分證及系爭土地、建物所有權狀正本各 1 份。經原處分機關人員依規定核對其身分證及系爭土地及建物權狀正本查驗無誤後辦理設置印鑑登記，嗣陳○○代理抵押權人鄭○○及訴願人，檢附前開證明文件並使用系爭登記之印鑑，就系爭土地及建物申辦抵押權設定登記；有原處分機關 97 年 10 月 16 日收件士印字第 5 號土地登記印鑑申請書、印鑑卡、97 年 10 月 20 日收

件北投字第 23600 號土地登記申請書及申請當時身分證等影本附卷可稽。嗣訴願人主張其係遭人偽冒設定抵押權，請求依土地登記規則第 144 條規定塗銷，惟經原處分機關查證前揭登記案檢附證明文件土地及建物所有權狀為真正，且無法證明原辦理抵押權設定之身分證明文件係屬偽造，乃否准其請求，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張遭他人偽冒設定抵押權；偽造之身分證明文件影本與臺北縣汐止市戶政事

務所存檔資料照片人像不符等情。查原處分機關人員係依相關規定核對申請人身分證及檢視所有權狀相符無誤而辦理印鑑登記建檔。另原處分機關查驗系爭抵押權設定登記案所檢附土地及建物權狀為真正，而申請人所檢附之身分證經以條碼機掃讀出亦無誤，申請書及契約書上所蓋訴願人印章與原處分機關設置登記之印鑑亦相符。是原處分機關辦理系爭抵押權登記，所依據之土地及建物所有權狀既係真正，而身分證亦未經主管機關認定係偽造，亦無其他可認定係原處分機關之疏失等符合土地登記規則第 144 條規定之情形，訴願人雖主張遭人偽冒設定抵押權，惟未舉證以實其說。從而，原處分機關否准訴願人之申請，揆諸前揭規定，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	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清

中 華 民 國 98 年 4 月 17 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)