

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

訴願人因申請塗銷註記事件，不服原處分機關關於土地及建物登記謄本之限制登記註記及民國 97 年 12 月 16 日 097 松山字第 244810 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於土地及建物登記謄本之限制登記註記部分，訴願不受理。

二、關於民國 97 年 12 月 16 日 097 松山字第 244810 號駁回通知書部分，訴願駁回。

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『健安新城』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，並就限制登記部分，以 97 年 3 月 11 日收件松山字第 42071 號及第

42

072 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 97 年 6 月 9 日北市松地一字

第 09730788300 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 097000114 6 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 97 年 6 月 18 日北市松

地一字第 09730824800 號函復訴願代理人略以：「……說明……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系爭註記及復函均表不服，於 97 年 7 月 9 日第 1 次向本府提起訴願，案經本府以 97 年 12 月 5 日府訴

字第 09770182900 號訴願決定：「一、關於附表編號 1、3 部分（即系爭註記及 97 年 6 月 1

8 日函），訴願不受理。二、關於附表編號 2 部分（即 97 年 6 月 9 日函），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。」

三、原處分機關以 97 年 12 月 10 日北市松地一字第 09731762900 號函檢送土地登記申請書並請

訴願人於文到之日起 15 日內依規定補正。經訴願人於 97 年 12 月 16 日以原處分機關收件字第 24481 號登記申請書申請塗銷系爭註記，經原處分機關審認系爭註記係依國軍老舊眷村改建條例第 24 條規定，所為限制登記，因此依土地登記規則第 29 條及 147 條規定，應由原囑託登記機關囑託辦理塗銷，方得為塗銷登記，因本案申請人非為原囑託機關，申請人不適格，是以本案依法不應登記，爰依土地登記規第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 97

年 12 月 16 日 097 松山字第 244810 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人就系爭註記及

上開駁回通知書均表不服，於 97 年 12 月 23 日第 2 次向本府提起訴願，98 年 1 月 7 日補正訴

願程式，1 月 13 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。理由

壹、關於土地及建物登記謄本之限制登記註記部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「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。」第 77 條第 7 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：……七、對已決定或已撤回之訴願事件重行提起訴願者。」

二、查訴願人不服系爭註記部分，業經訴願人於 97 年 7 月 9 日向本府提起訴願，經本府以 97 年

12 月 5 日府訴字第 09770182900 號訴願決定以訴願人提起訴願已逾法定不變期間為由，而為「訴願不受理。」之決定在案，則此部分訴願人係就已決定之訴願事件重行提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於 97 年 12 月 16 日 097 松山字第 244810 號駁回通知書部分：

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。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對之效力。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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 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：……十三、其他依法律得囑託登記機關登記者。」第 3

4 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 項第 2 款規定：「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 57 條第 1 項第 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及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記者。」第 136 條規定：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，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 147 條前段規定：「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。」

國軍老舊眷村改建條例第 24 條規定：「由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購

人自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 處分理由無非謂因軍方主張依國軍老舊眷村改建條例第 24 條規定。殊不知本件不動產係繼承取得，非配售，如是，他人何能禁止買受？訴願人已依法取得所有權不能登記，自為權利受侵。

(二) 本件最大錯誤在現登記所有權人陳○○係以繼承取得，非買賣，而軍方以買賣乃虛構，屬刑法上之偽造文書非法行為，請移送法辦，禁止登記屬錯誤違法。

三、本件關於申請塗銷系爭註記之處分部分，前經本府 97 年 12 月 5 日府訴字第 09770182900 號訴願決定：「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。」

其理由略以：「……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；依前揭規定，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……。」

四、嗣原處分機關依上開訴願決定意旨，以 97 年 12 月 10 日北市松地一字第 0973 1762900 號函

檢送土地登記申請書，請訴願人於文到之日起 15 日內依規定補正，並經訴願人以原處分機關 97 年 12 月 16 日收件松山字第 2448 1 號登記申請書補正申請塗銷系爭註記，有上開登

記申請書影本附卷可稽。經原處分機關查認系爭註記係由國防部總政治作戰局依國軍老舊眷村改建條例第 24 條規定，囑託所為禁止處分之限制登記，亦有國防部總政治作戰局 97 年 1 月 30 日國政眷服字第 0970001146 號函影本附卷可參；而訴願人非為上開土地登記

規則第 147 條規定之原囑託登記機關，原處分機關乃審認本件申請人不適格，依法不能辦理塗銷登記，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭不動產係繼承取得非配售，所有權人陳○○係以繼承取得非買賣及禁止登記屬錯誤違法等節。查系爭註記既係由國防部總政治作戰局依國軍老舊眷村改建條例第 24 條規定囑託原處分機關辦理，依前揭土地登記規則第 147 條規定，非經原囑託機關囑託，登記機關不得為塗銷登記；是本件訴願人所提塗銷系爭註記之登記申請案，不符上開土地登記規則第 147 條規定，依法不應登記，則原處分機關以 97 年 12 月 16 日

松山字第244810號駁回通知書駁回訴願人所請，並無違誤。訴願人就系爭土地及建物產權登記原因等有所爭執，非本案訴願審究範圍，應循司法途徑解決。訴願理由，尚難採據。從而，此部分原處分機關所為駁回之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。參、綜上論結，本件訴願部分為程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第77條第7款及第79條第1項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫（公出）  
副主任委員 王曼萍（代理）  
委員 劉宗德  
委員 陳石獅  
委員 陳媛英  
委員 陳紀聰吉  
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 30 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）