

訴 願 人 王○○
訴 願 人 王○○
訴 願 人 蔡○○
訴 願 人 蔡○○
訴 願 人 蔡○○
訴 願 人 周陳○○
訴 願 人 李陳○○
訴 願 人 周○○
訴 願 人 陳○○
訴 願 人 陳○○
訴 願 人 陳○○
訴 願 人 陳○○

訴願人兼訴願代表人 王○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因請求塗銷登記事件，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、原處分機關以民國（下同）89 年 9 月 4 日收件中山字第 20498 號及第 20499 號登記案，受理

訴願人等 13 人申辦被繼承人王○○（85 年 10 月 3 日死亡）所有本市中山區吉林段 2 小段
9

46 地號土地（權利範圍 10/240）（重測前為中山區朱厝崙段 124-117 地號）（下稱系爭土地）繼承及抵繳稅款登記。原處分機關於辦理上開案件審查時，調閱人工土地登記簿發現該系爭土地標示部貼有「依臺北市政府 48 年 9 月 23 日北市地用字第 31969 號函公告徵收，禁止移轉……。」等字樣之浮籤，而該浮籤並未建檔於電子登記簿上，且年代久遠，原處分機關除該浮籤外已無案可稽，為求登記之正確，乃以 89 年 9 月 15 日北市中地一字第 8961637800 號函詢本府地政處。

二、嗣經該處以 89 年 10 月 11 日北市地四字第 8922456200 號函復略以：「主旨：茲檢送囑託登

記清冊及相關資料乙份，請即辦理本市中山區吉林段 2 小段 946 地號土地移轉登記為所有權人：『臺北市』，管理機關：『臺北市政府工務局養護工程處』，並請於辦竣登記後函知管理機關並副知本處。.....說明.....三、再查本府 59 年為興辦長春路道路工程，因需用王○○等 14 人所有本市中山區朱厝崙段 124-117 地號土地（重測後為本市中山區吉林段 2 小段 946 地號）並與渠等辦理協議價購。.....依現行電子登記簿登載系爭土地所有權除登記臺北市持分所有外，尚有王○○、杜○○、杜○○、杜○○等 4 個私人持分，經查調現存檔卷發現王○○等 4 人均有出具戶籍謄本、印鑑證明、土地所有權狀且檔卷中並有領款收據（如附件），足證王○○等 4 人亦有完成協議價購，僅未完成移轉登記為臺北市所有。四、.....至於繼承人王○○申請辦理首揭地號土地所有權人王○○持分部分之繼承登記抵繳（稅）款登記案，則由貴所於辦理市有移轉登記後再依規定自行卓處。」

三、復因本府地政處前揭函關於系爭土地之囑託登記是否涉及民法第 125 條主張請求權時效消滅及土地登記規則第 54 條收件辦理順序等疑義，原處分機關復以 89 年 10 月 25 日北市中

89

地一字第 8961891210 號函請本府地政處核示，嗣經該處以 89 年 11 月 9 日北市地四字第 22743600 號函復略以：「.....說明.....五、.....本案被繼承人王○○之持分既因貴所以有徵收註記而未予受理繼續登記，嗣後再函本處查明確已價購在案，實屬涉及權利爭執，即應駁回該繼承登記案，至於本府已價購在先並簽奉市長同意仍應辦理產權移轉登記以維本府權益，仍請貴所依本處前函辦理。」原處分機關爰依土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款規定，以 89 年 11 月 13 日中字第 20498 號及第 20499 號土地登記案件駁回通

知書駁回訴願人等登記之申請，並於 89 年 11 月 15 日依本府地政處 89 年 10 月 11 日北市地四

字第 8922456200 號函囑將系爭土地以買賣為登記原因移轉登記為臺北市所有。訴願人等 13 人不服，於 89 年 12 月 12 日向原處分機關聲明訴願，90 年 1 月 19 日補具訴願書，並據原

處分機關檢卷答辯。案經本府以 90 年 4 月 12 日府訴字第 9003702800 號訴願決定：「一、

關於原處分機關 89 年 11 月 13 日中字第 20498 及 20499 號登記案件駁回通知書部分，訴願駁

回。二、關於請求塗銷原處分機關依本府地政處 89 年 10 月 11 日北市地四字第 8922456200

號函囑託所為之臺北市有登記部分，訴願不受理。」該訴願決定書於 90 年 4 月 17 日送達。

四、訴願人不服前開訴願決定，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，經該院以 91 年 5 月 9 日

年度訴字第 4383 號裁定：「原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。」訴願人不服，上訴最高行政法院，經該院以 92 年 11 月 6 日 92 年度裁字第 1565 號裁定：「原裁定廢棄，發

回

臺北高等行政法院。」嗣經臺北高等行政法院以 93 年 9 月 7 日 92 年度訴更一字第 140 號判

決

：「一、訴願決定關於（主文第二項）不受理部分撤銷。二、原告其餘之訴駁回。三、訴訟費用由原告負擔二分之一，餘由被告負擔。」理由略以：「……二、……（二）……查被告將系爭土地移轉登記為『臺北市』所有，係行政機關就公法上具體事件所為決定而對外發生法律效果之單方行政行為，核屬行政處分，並有致影響上訴人繼承系爭土地及抵繳稅款移轉登記之申請之虞，原告自得以利害關係人之身分依訴願法規定，提起訴願，詎訴願機關以其未先申請塗銷未獲准許，預行提起訴願，從程序上決定不受理，自屬可議……為維護原告訴願程序之利益，自應由本院將此部分訴願決定撤銷，由訴願決定機關從實體上另為適法之處理……。」因訴願人等 13 人就上開判決駁回部分不服，向最高行政法院提起上訴，本府訴願審議委員會就上開判決關於「訴願決定關於（主文第二項）不受理部分撤銷」部分，爰依訴願法第 86 條規定，以 93 年 12 月 9

日

北市訴（壬）字第 09330816210 號函通知訴願人等 13 人停止訴願程序，該函於 93 年 12

月 1

3 日送達。嗣經最高行政法院以 95 年 5 月 4 日 95 年度判字第 00635 號判決：「原判決關

於

駁回上訴人其餘之訴暨該訴訟費用部分均廢棄，發回臺北高等行政法院。」經臺北高等行政法院以 95 年 11 月 23 日 95 年度訴更二字第 00077 號判決：「一、原告之訴駁回。二、

、

第一審及發回前上訴審訴訟費用除確定部分外，由原告負擔。」

五、訴願人再表不服，上訴最高行政法院，經該院以 98 年 2 月 26 日 98 年度判字第 197 號判決

：「原判決廢棄，發回臺北高等行政法院。」理由略以：「……六、……（三）……上訴人請求塗銷系爭土地所有權登記為臺北市部分，原審法院 92 年度訴更一字第 140 號判決……將訴願決定第 2 項關於不受理部分（即請求塗銷所有權登記為臺北市部分

）撤銷，由訴願決定機關從實體上另為適法之處理，被上訴人對該判決此不利部分並未上訴，而告確定，嗣訴願決定機關臺北市政府以該部分與本件繼承登記訴訟互為關連，依訴願法第 86 條之規定，停止訴願程序之進行。……姑不論停止訴願程序之進行是否妥適。……因系爭土地已登記為『臺北市』所有，上訴人請求塗銷所有權登記為臺北市部分，尚在臺北市政府訴願審議中，於系爭土地所有權登記塗銷前，無從辦理繼承登記，則繼承登記應俟系爭土地所有權登記塗銷後始得為之，因上訴人起訴時併為請求塗銷系爭土地所有權移轉登記及辦理繼承登記，此 2 項聲明原有先後次序，為客觀訴之合併，因原審法院 92 年度訴更一字第 140 號判決，將訴願決定第 2 項關於不受理部分（即請求塗銷所有權登記為臺北市部分）撤銷，由訴願決定機關從實體上另為適法之處理，致次序在前之聲明尚在訴願階段，次序在後之聲明，則已繫屬原審法院，為免行政爭訟程序不一，致影響上訴人及臺北市之權益，及塗銷所有權登記為臺北市部分之爭訟牽涉本件訴訟之裁判，此種情況雖非屬於訴訟程序當然停止事由，原審法院仍應依行政訴訟法第 17 條第 2 項規定，裁定停止本件訴訟程序之進行為宜，詎原審未停止本件訴訟程序之進行，逕先為判決，訴訟程序顯有瑕疵。……。」本府爰依該判決意旨，以 98 年 4 月 21 日北市訴（辰）字第 09 330816220 號函通知訴願人等 13 人就本案「關於請求塗銷臺北市有登記部分」重開訴願程序，該函於 98 年 4 月 23 日送達。

理由

- 一、按行為時民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」第 1147 條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」第 1148 條規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」

」

行為時土地法施行法第 50 條第 10 款規定：「土地法第二百二十四條規定之徵收土地計畫書，應記明左列事項：……十、曾否與土地所有權人經過協定手續及其經過情形。」

」

- 二、本件訴願理由略以：

- （一）系爭土地屬訴願人等 13 人之被繼承人王○○所有，依土地法第 43 條規定應具對世的絕對效力，且其是否曾於 59 年間協議出賣與案外人臺北市，因買受人臺北市遲未依法辦理移轉登記，且乏相關價購書件可資查稽，已足堪疑。
- （二）縱該所謂價購確屬實在，買受人之移轉登記請求權，已因逾越 40 年有餘而罹於時效消滅。原處分機關未及此，徒依臺北市政府地政處單方函囑，即予違法不當移轉登記為臺北市所有在先，復率以實屬涉及權利爭執為由，妄斷系爭土地不得列入遺產辦理繼承登記。

三、查系爭土地於訴願人等 13 人 89 年 9 月 4 日向原處分機關申辦土地繼承及抵繳稅款登記時，

係登記為被繼承人王○○（85 年 10 月 3 日死亡）所有，惟原處分機關於人工土地登記簿發現該系爭土地標示部貼有「依臺北市政府 48 年 9 月 23 日北市地用字第 31969 號函公告徵

收，禁止移轉.....。」等字樣之浮籤，嗣再經本府地政處查明系爭土地並非徵收，而係於 59 年為興辦長春路道路工程，業由本府與系爭土地之被繼承人王○○等辦理協議價購在案，並有王○○等人出具 58 年 2 月同意書、戶籍謄本、印鑑證明、土地所有權狀及 59 年 3 月領款收據等相關價購文件影本可資查稽，且查該地已提供公共使用數十年，足證該價購應屬實在，而僅未完成移轉登記為臺北市所有。嗣經本府地政處以 89 年 10 月 11 日北市地四字第 8922456200 號函及 89 年 11 月 9 日北市地四字第 8922743600 號函核示，原

處分機關即於 89 年 11 月 15 日依上開本府地政處函囑將系爭土地以買賣為登記原因由王○○之名義移轉登記為臺北市所有。

四、惟參照最高行政法院 98 年 2 月 26 日 98 年度判字第 197 號判決理由六：「.....（一）『繼

承，因被繼承人死亡而開始。』『繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。』為民法第 1147 條、第 1148 條所規定，又同法第 759 條規定：『因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。』因此，買受人與土地所有權人訂立買賣契約，未辦理所有權移轉登記前土地所有權人死亡，或土地所有權人死亡後，未辦理繼承登記前，與繼承人訂立買賣契約，均須辦理繼承登記後，始得辦理所有權移轉登記，否則即與民法第 759 條之規定有違.....（二）.....而參照本件協議價購時土地法施行法第 50 條第 10 款規定，土地徵收條例施行前，政府需用私人土地時，得先與土地所有權人協議價購，亦即協議價購並非徵收前之必要程序，則該協議價購性質即屬私法上之買賣關係，地政處於上訴人之被繼承人王○○生前既未完成系爭土地之移轉登記，迨王○○死亡後，始囑託被上訴人辦理系爭土地移轉登記，依首揭說明，仍應由被繼承人王○○之繼承人辦理繼承登記後，始得為之，詎被上訴人將系爭土地所有權逕由已死亡之王○○（其權利能力因其死亡而終止）名義移轉登記予臺北市，與前揭法律規定即有未合.....（四）本件臺北市本於協議價購買賣之法律關係就系爭土地辦理所有權移轉登記前，應由王○○之繼承人辦理繼承登記後，始得為之.....。」之意旨，本件系爭土地欲移轉登記為臺北市所有，仍應由被繼承人王○○之繼承人辦理繼承登記後，始得為之。是原處分機關依本府地政處 89 年 10 月 11 日北市地

四字第 8922456200 號函囑託於 89 年 11 月 15 日逕由已死亡之王○○名義移轉登記為臺北市

所有，與行為時民法第 759 條規定有違，難謂合法妥適。從而，為求原處分之正確適法，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。

五、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 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 7 月 16 日

市長 郝 龍 斌

(請假)

副市長 林 建 元 (代行)

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行