

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

訴願人因撤銷塗銷登記事件，不服原處分機關民國 98 年 8 月 10 日北市中地一字第 0983127080 0 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人與其母即案外人吳楊○○【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 388 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登記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

於辦理前揭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 27 日登記完畢，嗣以 97 年 7 月 2 日北市中地一字第 097310015 00 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 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以 98 年 3 月 13 日府訴字第 0987003030 0 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 90 日內另為處分。」

三、原處分機關嗣依本府前開訴願決定意旨，以 98 年 7 月 6 日北市中地一字第 09831112400 號

函，就有關土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定所稱「錯誤之登記」與同規則第 13 條

所稱「登記錯誤」意義是否相同，函請本府地政處轉內政部釋示，經內政部以 98 年 7 月 24 日內授中辦地字第 0980047281 號函復略以：「……說明：……二、按塗銷登記係指已登記之土地權利，因法定或約定原因消滅，向登記機關申請將該權利予以塗銷，或由行政機關依職權行使撤銷辦理之塗銷，於該塗銷係屬使其效力完全消滅之登記，本案如經貴處查明原准予登記之處分純係登記機關疏失而為之違法行政處分，於該登記之土地權利未經第三人取得前，自得本依職權依土地登記規則第 144 條第 1 項規定辦理塗銷登記。至同規則第 13 條之登記錯誤，係指准予登記之行政處分並無違誤，僅登記機關辦理登記時未依登記原因證明文件所載內容登記而生登記事項與之不符之情事，登記機關依職權或經依利害關係人申請而辦理更正該不符部分之登記內容者，二者法律關係尚屬有別。」嗣原處分機關據以 98 年 8 月 10 日北市中地一字第 09831270800 號函通知訴願人略

以

：「主旨：有關臺端 97 年 9 月 24 日申請書請求本所自為撤銷塗銷登記並准予補正吳楊○○之印鑑證明乙案……說明：……三……臺端以 97 年 9 月 24 日以申請書附具吳楊○○之印鑑證明請求補正乙事，據查登記名義人吳楊君（即臺端之母）於民國 91 年 8 月 16 日當時已屬重度失智且領有殘障手冊之人，復於 97 年 4 月 4 日死亡，臺端要求補正其

印

鑑證明，經本所審酌結果，本案確無法就其未附印鑑證明乙事再為補正，是上開請求，本所礙難照辦。四、基上，本案本所依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定報請本府地政處核准塗銷前揭 95 年中山字第 27177 號買賣登記案，行政程序並無違誤。至於 97 年

6月26日中山字第22965、22966號撤銷登記案，並不符合土地法第69條及土地登記規則

第144條之意旨，本所自無法逕依臺端之請求報請本府地政主管機關核准更正或塗銷，而回復所有權……。」訴願人仍表不服，於98年9月4日第2次向本府提起訴願，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1項規定：「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) 原處分機關重為處分未命訴願人補正申請登記文件，逕塗銷訴願人之所有權登記，已違反土地登記規則第56條應命補正之規定，且未依訴願決定意旨重為處分，抵觸訴願法第95條、第96條規定，原處分應予撤銷。
- (二) 本件未有無法補正之情事，原處分機關應依法命登記義務人補正印鑑證明。
- (三) 本件原處分機關重為處分，仍依土地登記規則第144條第1項第2款規定，塗銷訴願人系爭房地所有權登記，惟依內政部函釋意旨，本件不屬於土地登記規則第144條第1項第2款規定之情形，無該法條之適用，原處分以此條文為據，塗銷本件所有權登記，顯然違法，應予撤銷。

- (四) 本件訴願人於 95 年 8 月 7 日向原處分機關申請所有權登記，覈實申報完納稅捐，雖原處機關未命補正申請登記之文件，然訴願人確實由吳楊○○處取得系爭房地所有權，私法上買賣契約合法有效，原處分機關既辦理登記，且結果亦屬正確，訴願人對於所有權登記為合法有效之事實，已有正當合理之信賴，此信賴利益依法並有保護必要性，原處分機關不得於完成所有權登記 2 年後，未命補正欠缺文件，即塗銷所有權登記。
- (五) 依行政程序法第 114 條行政處分程序或方式瑕疵補正之規定意旨，除行政處分有同法第 111 條之重大瑕疵而無效外，得於程序終結前補正程序或方式瑕疵，更遑論本件登記文件欠缺亦可歸責於原處分機關未依土地登記規則第 55 條、第 56 條命訴願人補正之故，原處分機關依法不得拒絕訴願人補正，且不得塗銷系爭房地之所有權登記，原處分機關拒卻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、按本件前經本府以 98 年 3 月 13 日府訴字第 09870030300 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 90 日內另為處分。」其撤銷理由略以：「……四、惟本件原處分機關係以收件中山字第 27 177 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』究係何指？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。……」

四、嗣經原處分機關依本府訴願決定撤銷意旨，就前揭法律適用疑義函請本府地政處轉內政部釋示，並經內政部以 98 年 7 月 24 日內授中辦地字第 0980047281 號函復在案；原處分機

關爰據以審認訴願人與登記義務人吳楊○○間上開所有權買賣移轉之土地登記申請案件，因吳楊○○於申請時並未親自到場，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，乃依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定，塗銷上開訴願人與案外人吳楊○○間之所有權買賣移轉登記，並以 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，且於 97 年 6 月 27 日登記完畢。

而

吳楊○○已於 97 年 4 月 4 日死亡，吳楊○○之印鑑證明已屬無從補正事項，乃以 98 年 8 月 1

0 日北市中地一字第 09831270800 號函復否准訴願人所請，自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關重為處分未命訴願人補正申請登記文件，逕塗銷訴願人之所有權登記，已違反土地登記規則第 56 條應命補正之規定，且本件未有無法補正之情事，原處分機關應依法命登記義務人補正印鑑證明等節。查本件原處分機關收件中山字第 27177 號所有權買賣移轉登記案，原處分機關疏未依規定審核登記義務人吳楊○○之相關身分證明文件，亦未於其時通知訴願人補正即逕而准予登記，則上開所有權買賣移轉登記案，即因原處分機關之疏失為錯誤登記而隨之終結，自不因事後原處分機關依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定於報請本府地政處核准塗銷登記後，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 日辦理塗銷登記完畢，而使前開已終結之中山字第 27177 號所有權買賣移轉登記案回復；況登記義務人吳楊○○已於 97 年 4 月 4 日死亡，吳楊○○之印鑑證明已屬無從補正事項，原處分機關自無從再命訴願人補正；是訴願人就此主張，容有誤解。

六、又訴願人主張本案並不在土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」之文義範圍內乙節。查原處分機關收件中山字第 27177 號所有權買賣移轉登記案，因吳楊○○於申請時並未親自到場，且未檢附登記原因發生日日期前 1 年以後核發之當事人印鑑證明供核，原處分機關對此疏未依規定審核，於 95 年 8 月 9 日登記完畢，即難認其登記非「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」，是訴願人就此主張，即難採憑。

七、另訴願人主張確實由吳楊○○處取得系爭房地所有權，並申報完納稅捐，原處分機關既辦理登記，訴願人對此所有權登記為合法有效，已有正當合理之信賴，此信賴利益依法有保護必要云云。查本案相關稅捐之完納乃係訴願人於原處分機關為前開所有權買賣移轉登記前依相關稅法之規定所繳納，並非因信賴前開登記處分所為之財產上處置，是訴願人縱有財產上之損失亦難謂係信賴原處分機關前開登記處分所致，且查原處分機關為前開所有權登記後，訴願人並未舉證證明其有何信賴表現行為，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

八、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（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 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 11 月 2 日

市長 郝 龍 煒

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)