

訴 願 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因更正登記事件，不服臺北市士林地政事務所民國 98 年 6 月 23 日北市土地一字第 09831003900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人就所有本市北投區泉源段 4 小段 528 號土地（下稱系爭土地）之抵押權登記，於民國（下同）98 年 5 月 8 日以申請書詢問原處分機關有關系爭土地經分割四分之一持分時遭塗銷抵押權登記乙事，案經原處分機關查詢 97 年北投字第 2189、2190、2191 號登記案係連件辦理系爭土地所有權買賣移轉、抵押權部分清償及權利範圍變更登記。而有關權利範圍變更登記部分，係因系爭土地所有權人陳○○出賣移轉持分四分之一予蔡○○，系爭土地上之 83 年北投字第 054560 號抵押權原係由上開買賣雙方承受，惟訴願人及陳○○委託代理人陳○○，檢附訴願人 97 年 1 月 10 日系爭土地抵押權部分塗銷同意書、印鑑證明、身分證明及抵押權變更契約書，申請就上開抵押權設定之權利範圍變更為四分之三，該筆抵押權債務由陳○○承受，原處分機關乃依上開證明文件辦理系爭土地抵押權權利範圍變更登記，並以 98 年 5 月 27 日北市土地一字第 09830854600 號函將上開處理情形函復訴願人在案；訴願人復於 98 年 6 月 5 日以申

請書向原處分機關請求依土地登記規則第 144 條規定，更正回復原抵押權（83 年北投字第 054560 號）設定登記，原處分機關乃以 98 年 6 月 23 日北市土地一字第 09831003900 號函復訴願

人

並無登記錯誤情事。該函於 98 年 6 月 30 日送達，訴願人不服，於 98 年 7 月 7 日向內政部提起

訴願，並經內政部以 98 年 7 月 10 日臺內訴字第 09801292

37 號函移由本府審理，8 月 12 日補充訴願理由，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。」第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記

原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」

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 13 條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」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 54 條第 1 項規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」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。」

更正登記法令補充規定第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」

第 7 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

行政法院 48 年度判字第 72 號判例：「……土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第 69 條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係……。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 96 年 12 月 17 日所開具之塗銷同意書僅限 528-1 地號

土地部分，原處分機關稱訴願人有開具 97 年 1 月 10 日系爭土地之抵押權塗銷同意書，惟訴願人並未開具。

三、查訴願人就系爭土地原有抵押權登記，嗣系爭土地所有權人陳○○因出賣移轉持分四分之一予蔡○○，陳○○及訴願人委託代理人陳○○檢附訴願人 97 年 1 月 10 日系爭土地抵押權部分塗銷同意書、印鑑證明、身分證明及抵押權變更契約書，向原處分機關申請系爭土地抵押權權利範圍變更登記，就原抵押權設定之權利範圍變更為四分之三，該筆抵

押權債務由陳○○承受後，原處分機關乃據以辦理抵押權權利範圍變更登記。嗣訴願人於 98 年 6 月 5 日以申請書向原處分機關請求依土地登記規則第 144 條規定，更正回復原抵

押權設定登記，經原處分機關審認上開登記案並無登記錯誤情事，乃否准訴願人更正登記之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所開具之塗銷同意書僅限 528-1 地號土地部分，原處分機關稱訴願人有開具系爭土地之抵押權塗銷同意書，惟訴願人並未開具云云。查依卷內資料所示，陳○○及訴願人委託代理人陳○○檢具訴願人 97 年 1 月 10 日系爭土地抵押權部分塗銷同意書，申請塗銷系爭土地之抵押權四分之一設定權利範圍，上開同意書並有訴願人蓋章，有上開同意書影本附卷可稽；則訴願人主張其所開具之塗銷同意書僅限 528-1 地號部分，其並未開具系爭土地同意書云云，容有誤解。從而，原處分機關否准訴願人更正登記之申請，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人請求原處分機關應依職權更正登記及賠償等部分，業經本府訴願審議委員會以 98 年 10 月 21 日北市訴（卯）字第 09830629520 號函移請原處分機關辦理在案，併予敘明

。

六、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（請假）

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 16 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）