

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因塗銷預告登記事件，不服原處分機關民國 108年7月9日安登駁字第000104號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人與案外人○○○檢具登記義務人○○○預告登記同意書、土地所有權狀、建物所有權狀、印鑑證明及身分證影本等資料，於民國（下同）103年1月9日以原處分機關收件大安字第xxxxxx號土地登記申請書，就○○○所有之本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍為10000分之201）及同區段同小段xxxx建號建物（建物門牌：本市大安區○○路○○段○○巷○○○號○○樓，權利範圍為6分之3；以下與上開土地合稱系爭房地），申請辦理預告登記，案經原處分機關於103年1月10日辦竣預告登記在案。嗣訴願人於108年6月12日檢具其個人之預告登記塗銷同意書（表明登記義務人○○○已過世，由其依法繼承）及身分證影本等資料，以原處分機關收件大安字第xxxxxx號土地登記申請書，申請辦理塗銷前開系爭房地之預告登記。經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以108年6月13日安登補字第000501號補正通知書略以：「……三、補正事項：本案預告登記請求人有 2人，請另提出預告登記請求權人○○○之塗銷預告登記同意書憑辦。（土地登記規則第 146條）……」通知訴願人於接到通知之日起15日內補正。該補正通知書於108年6月19日送達訴願人，訴願人以 108年7月2日覆函表示系爭預告登記已因混同而消滅，其依法無補正義務等語，經原處分機關審認訴願人仍未照上開補正事項為補正，乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以 108年7月9日安登駁字第000104號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於108年7月16日送達，訴願人不服，於 108年8月13日向本府提起訴願，9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79條之 1規定：「聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」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3條規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。」第27條第 1項第 8款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……八、預告登記或塗

銷登記。.....」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56條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。四、未依規定繳納登記規費。」第57條第1項第4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：.....四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」第137條第1項規定：「申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。」第146條規定：「預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理。」

二、本件訴願及補充理由略以：本件預告登記被保全之債權請求權依民法第344條規定，既因「債之關係之混同」而消滅，本件預告登記自應消滅，原處分機關竟援引土地登記規則第57條予以駁回，自屬違法，請撤銷原處分，並同意辦理本案塗銷預告登記。

三、查本案訴願人以原處分機關108年6月12日收件大安字第XXXXXX號土地登記申請書，申請辦理塗銷系爭房地之預告登記。經原處分機關審查後，認尚有事實欄所載應補正事項，乃以108年6月13日安登補字第000501號補正通知書通知訴願人補正，惟訴願人未照補正事項為補正，原處分機關依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張本件預告登記被保全之債權請求權已因「債之關係混同」而消滅，預告登記自應消滅云云。經查：

（一）按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；分別為土地登記規則第56條及第57條第1項第4款所明定。復依土地登記規則第146條規定：「預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。.....預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記時，於登記申請書備註欄記明併同辦理塗銷預告登記者，免依前二項規定辦理。」

（二）經查本件原預告登記請求權人為訴願人及○○○等2人，訴願人向原處分機關申請辦理塗銷系爭房地之預告登記，依土地登記規則第146條第1項規定，應提出原預告登記請求權人即訴願人及○○○等2人之塗銷預告登記同意書；惟訴願人僅附其個人之預告登記塗銷同意書，並未檢附另一預告登記請求權人○○○之預告登記塗銷同意書，復查本件申請非屬土地登記規則第146條第3項所定請求權人會同申辦權利移轉登記而得免附原預告登記請求權人同意書之情形，是原處分機關依土地登記規則第56條規定通知訴願人補正，訴願人未依補正事項為補正，原處分機關乃依同規則第57條第1項第4款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願人主張預告登記被保全之債權請求權因債之關係混同而消滅，預告登記自應消滅等語，惟本件訴願人主張之預告登記請求權因債之關係混同而消滅，係因預告登記義務人○○○已死亡，惟查○○○縱已死亡，系爭房地為其繼承人所有，姑不論訴願人是否為○○○之唯一繼承人，本件預告登記之請求權人既為訴願人及○○○等2人，依上開規定，本件申請預告登記塗銷即應

提出原預告登記請求權人預告登記塗銷同意書，訴願人就此主張，顯係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關駁回訴願人申請案，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	袁秀慧
委員	張慕貞
委員	范文清
委員	王韻茹
委員	吳秦雯
委員	王曼萍
委員	陳愛娥
委員	劉昌坪
委員	范秀羽

中華民國 108 年 12 月 10 日
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101號）