

臺北市政府 101.11.21. 府訴二字第 10109177600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

送達代收人：○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 101 年 7 月 9 日收件中山字第 17503 號調解移轉

登記及 101 年 7 月 24 日北市中地登字第 10131219500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 101 年 7 月 9 日收件中山字第 17503 號調解移轉登記部分，訴願駁回。

二、關於 101 年 7 月 24 日北市中地登字第 10131219500 號函部分，訴願不予受理。

事 實

一、案外人○○○、○○○、○○○及○○○等 4 人委任代理人○○○於民國（下同） 101 年 7 月 9 日，檢附臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）86 年 6 月 2 日 86 年度調字第 55 號調解

筆錄（下稱系爭調解筆錄）、案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）陳報理由書（陳報○○○等 4 人為其指定應受移轉登記之人）等相關證明文件，以原處分機關收件中山字第 17503 號土地登記申請書，申請就案外人○○○及○○○所有本市中山區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（原為○○地號土地，99 年 8 月間逕為分割出○○地號土地，○○○及○○○所有該 2 筆土地之權利範圍分別均為 841/90000、420/90000，下稱系爭土地）辦理調解所有權移轉登記予○○○等 4 人。原處分機關嗣審認該調解移轉登記案尚有應查明系爭土地優先購買權人有無放棄優先購買權等待補正事項，乃以 101 年 7 月 13 日中登補字 X01810 號補正通知書通知○○○等人於接到通知之日起 15 日

內補正，並經代收人○○○於同日收受及補正在案。

二、其間訴願人於 101 年 7 月 12 日向原處分機關提出陳情，稱其先前將系爭土地借名登記於案外人○○○、○○○、○○○及○○○等 4 人名下，主張○○公司雖與○○○等 4 人作成系爭調解筆錄，惟○○公司未完成對待給付（○○公司前與系爭土地之所有人即案外人○○○等 4 人作成之上揭調解筆錄，約定○○公司應將坐落於系爭土地上同地段 xxxx 建號等 22 筆區分所有建物【總面積約為 6,969.56 平方公尺】移轉登記予○○○等 4 人或其指定之人，○○○等 4 人應連帶將系爭土地之應有部分 10850/90000 移轉登記予

○○公司或其指定之人。其後○○○等 4 人於 86 年 7 月 31 日依系爭調解筆錄，以原處分機關收件中字第 21134 號及第 21135 號申請案辦理其中 14 筆建物【總面積約為 5,731.76 平方公尺】之調解移轉登記，經原處分機關於 86 年 8 月 14 日辦理完竣），且訴願人已向法院訴請禁止○○公司持系爭調解筆錄辦理系爭土地移轉登記，請求原處分機關駁回○○公司可能持系爭調解筆錄就上開本市中山區○○段○○小段○○及○○地號土地辦理調解移轉登記之申請。

三、案經原處分機關以 101 年 7 月 24 日北市中地登字第 10131219500 號函復訴願人略以，○○

公司指定之○○○等 4 人於 101 年 7 月 9 日已就系爭土地申請移轉登記，尚有補正事項補正中，而有關○○公司有無完成對待給付一節，經本府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 1 次會議結論，倘○○公司申請調解移轉之範圍未超過調解筆錄所載範圍，亦未超過○○公司已為對待給付之比例，如又於補正期滿前完成補正事項，則尚不得依訴願人請求而停止登記程序之進行。嗣原處分機關於 101 年 7 月 31 日辦竣 101 年 7 月 9 日收件中山字第 17503 號調解移轉登記案。訴願人不服該調解移轉登記及原處分機關 101 年 7 月 24 日北市中地登字第 10131219500 號函，於 101 年 8 月 1 日經由原處分機關向本府提

起訴願，101 年 8 月 22 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。
理由

壹、關於 101 年 7 月 9 日收件中山字第 17503 號調解移轉登記部分：

一、查本件訴願人雖非 101 年 7 月 9 日收件中山字第 17503 號調解移轉登記之申請人，惟訴願人

主張其為系爭土地之實質所有權人，並已向法院起訴請求系爭土地登記所有權人○○○等 4 人或其繼承人返還系爭土地及其上 14 筆建物，其中○○○、○○○○等 2 人與訴願人達成調解，同意將系爭土地及其上 14 筆建物應有部分之所有權移轉登記予訴願人，則訴願人對於原處分機關所為調解移轉登記之行政處分，應認有法律上利害關係，而為訴願法第 18 條規定得提起訴願之人，合先敘明。

二、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，有絕對效力。」

民法第 144 條第 1 項規定：「時效完成後，債務人得拒絕給付。」

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 33 條規定：「申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。.....。前項權利變更之日，係指下列各款之一者：.....三、訴訟上和解或調解成立之日.....。」

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 條第 2 款、第 3 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：.....二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。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者.....。」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者。」

司法院 31 年 11 月 5 日院字第 2424 號解釋：「.....請求權之消滅時效完成後。民法第

1

44 條第 1 項。僅認債務人有拒絕給付之抗辯權。非使請求權當然消滅。若債務人未以消滅時效之完成為拒絕給付之抗辯。法院自不得據此即認請求權已消滅.....。」

內政部 59 年 6 月 10 日臺（59）內地字第 368397 號函釋要旨：「持憑已完成時效消滅之

判

決書申辦登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應准予辦理。」

76 年 10 月 14 日臺（76）內地字第 542247 號函釋要旨：「時效抗辯應由當事人自行主張

,

地政機關無須要求未為抗辯之文件。」

100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000724518 號函釋：「.....登記機關既端依受訴法院

開

立之起訴證明辦理註記，則對於訴訟案內容是否適法、起訴範圍是否適當及日後可否執行等，均非登記機關所得審究，登記機關倘核對起訴證明書所載內容與地籍資料無異，應即配合辦理登記，當事人如有異議應逕洽受訴法院處理.....。」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）○○公司未依系爭調解筆錄完成對待給付。

（二）系爭調解筆錄係因承攬契約而衍生，以過戶系爭土地部分持分代替承攬報酬，故○○公司之移轉登記請求權，無論適用承攬報酬之 2 年短期時效，抑或因調解中斷而重行

起算之 5 年時效，甚至依民法第 125 條規定之 15 年長期時效，至遲於 101 年 6 月 3 日已罹

於時效。系爭土地係訴願人借名登記予○○○等 4 人，訴願人既為實質所有權人，依民法第 242 條代位○○○等 2 人行使請求權時效消滅抗辯權。訴願人業以該請求權已罹於時效為由，向臺北地院起訴請求防止妨害，並已向原處分機關申請註記，原處分機關即不應許可○○公司申請調解移轉登記。

(三) 原處分機關對於訴願人 101 年 3 月 8 日、6 月 8 日兩度持臺北地院調解筆錄申請移轉登記

，皆命為補正地上各建物之土地權利範圍相關文件供審，對○○公司同樣持臺北地院調解筆錄申請移轉登記卻不命為補正准予登記，有違平等原則。

四、卷查案外人○○○等 4 人於 101 年 7 月 9 日委由代理人○○○以原處分機關收件中山字第 1

7503 號土地登記申請書，就系爭土地申請調解移轉登記。案經原處分機關審查尚有應補正事項，乃以 101 年 7 月 13 日中登補字 X01810 號補正通知書通知○○○等人於接到通知之

日起 15 日內補正。經完成補正，原處分機關審核後認其等申請符合相關法令規定，於 101 年 7 月 31 日辦竣調解移轉登記。原處分自屬有據。

五、至訴願人主張○○公司並未依系爭調解筆錄完成對待給付云云。按臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 1 次會議紀錄結論：「依民法第 273 條規定，連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，本案調解筆錄之聲請人○○公司就部分相對人○○○君、○○○○君所有○○地號土地申請調解移轉之範圍（1260/90000）未超過調解筆錄所載範圍（10850/90000），亦未超過○○公司已為對待給付之比例，且相對人所有土地權利範圍足以給付；又調解移轉登記後，雙方均持有土地及地上建物所有權，故同意依中山地政事務所之擬處理意見辦理……。」經查系爭調解筆錄所載內容，○○公司應移轉系爭土地上同地段 xxxx 建號等 22 筆建物（總面積約為 6,969.56 平方公尺）予○○○、○○○○、○○○及○○○○等 4 人，○○○等 4 人亦應連帶移轉系爭土地應有部分 10850/90000 予○○公司或其指定之人，○○○等 4 人前於 86 年 7 月 31 日以原處分機關收件中字第 21134、

211

35 號調解移轉登記案辦竣其中 xxxx 建號等 14 筆建物（總面積約為 5,731.76 平方公尺）之

移轉登記，故○○公司雖未完全履行系爭調解筆錄所載之對待給付，但已履行部分建物面積比例已達 82%，而○○○等 4 人申請調解移轉登記之系爭土地權利範圍（總計為 25

22/90000) 尚未超過系爭調解筆錄所載權利範圍 (10850/90000) , 亦未超過○○公司已為對待給付之比例, 且○○○等 2 人所有土地權利範圍足以給付, 是原處分機關准予辦理系爭土地調解移轉登記, 自無違誤。

六、訴願人復主張其為系爭土地之實質所有權人, ○○公司依系爭調解筆錄之移轉登記請求權已罹於時效, 訴願人並已代位其債務人即○○○等 2 人行使請求權時效消滅抗辯權, 原處分機關即不應依系爭調解筆錄辦理登記; 另原處分機關對於訴願人兩度持臺北地院調解筆錄申請移轉登記, 皆命為補正地上各建物之土地權利範圍相關文件供審, 對○○公司同樣持臺北地院調解筆錄申請移轉登記卻不命為補正即准予登記, 有違平等原則云云。按土地法第 43 條規定: 「依本法所為之登記, 有絕對效力。」故系爭土地所有權人應為土地登記名義人, 至訴願人主張之借名登記, 僅係其與土地登記名義人間債之關係, 並無物權效力。另本件調解移轉登記申請案審查期間, 登記義務人即○○○等 2 人未主張時效抗辯, 而依前揭內政部 59 年 6 月 10 日臺 (59) 內地字第 368397 號及 76 年 10 月 14

日臺 (76) 內地字第 542247 號函釋要旨, 登記機關無須要求申請人提出登記義務人未為時效抗辯之文件, 本件縱申請人之移轉登記請求權已罹於時效, 登記義務人既未為拒絕移轉之抗辯, 原處分機關仍應辦理移轉登記。又訴願人雖主張其以債權人身份代位債務人○○○等 2 人行使時效抗辯, 向法院起訴請求防止妨害, 並已於 101 年 7 月 6 日辦竣註記登記, 惟依前開內政部 100 年 5 月 12 日內授中辦地字第 1000724518 號函釋意旨, 訴訟

繫

屬註記登記並無限制移轉之效力, 其僅將當事人間存有訴訟關係一事登載於登記簿, 以為公示, 至該訴訟案內容是否適法、起訴範圍是否適當及日後可否執行等, 均非屬登記機關審究之範圍。另訴願人於 101 年 3 月 8 日、6 月 8 日持臺北地院 100 年 12 月 30 日

100 年度

司北調字第 1032 號調解筆錄申請移轉登記案, 因涉建物與其基地之應有部分所有權可能分離之情形, 原處分機關乃命訴願人補正系爭土地上各建物之土地權利範圍相關文件供審, 而本案因移轉登記後, 申請人與登記義務人雙方均仍持有系爭○○及○○地號土地及其上建物所有權, 無建物與其基地之應有部分所有權分離之虞, 原處分機關未就此命為補正, 於法並無不合, 訴願人尚難比附援引主張本件調解移轉登記有違平等原則。是訴願主張, 顯係誤解, 不足採憑。從而, 原處分機關以本件調解移轉登記之申請符合相關法令規定而辦竣繼承登記, 揆諸前揭規定, 並無不合, 此部分原處分應予維持。

貳、關於 101 年 7 月 24 日北市中地登字第 10131219500 號函部分:

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 3 條第 1 項規定: 「本法所稱行

政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 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。……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查原處分機關 101 年 7 月 24 日北市中地登字第 10131219500 號函，係就訴願人陳情請求原

處分機關駁回○○公司可能持系爭調解筆錄辦理土地調解移轉登記之申請所為之答復，核其性質係屬事實敘述或理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人就此部分遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

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 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

委員 蔡立文（代理）

委員 王曼萍

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 11 月 21 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

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。（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）