臺北市政府 110.03.30.　府訴二字第 1106080092 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○

原 處 分 機 關　臺北市中山地政事務所

訴願人因更正登記事件，不服原處分機關民國 109 年 12 月 29 日中登駁字第 000349 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人前於民國（下同）104 年 3 月 23 日分別向案外人○○股份有限公司（下稱○○人壽）購買本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 1,988/100,000）及向○○股份有限公司（下稱○○建設）購買其上同區段同小段 xxxx 建號建物（權利範圍全部，建物門牌：本市內湖區○○街○○號○○樓；上開土地及建物，下合稱系爭不動產），案經權利人（即訴願人）會同義務人（即○○人壽、○○建設）委由代理人○○○檢具買賣契約書、土地所有權狀、建物所有權狀、契稅繳納證明書、增值稅繳納證明書等以原處分機關收件 104 年內湖字第 058740 號土地登記申請書，向原處分機關申辦系爭不動產買賣所有權移轉登記並於 104 年 4 月 8 日辦竣買賣登記在案。

二、嗣案外人○○人壽、○○建設委由代理人○○○檢具土地登記申請書、調解筆錄、增值稅繳納證明書等資料，於 106 年 7 月 27 日以原處分機關收件內湖字第 xxxxxx 號、第 xxxxxx 號土地登記申請書，向原處分機關申請將上開訴願人所有系爭不動產以「調解移轉」為登記原因，就土地及建物分別移轉登記為○○人壽、○○建設所有，並於 106 年 8 月 1 日及 8 月 2 日辦竣登記（下稱系爭登記）在案，系爭不動產嗣於 106 年 12 月 12 日由第三人○○○買賣取得所有權，並於 106 年 12 月 21 日辦竣所有權買賣移轉登記。訴願人不服原處分機關以「調解移轉」為登記原因辦竣系爭登記，經於 109 年 8 月 13 日向臺北高等行政法院提起行政訴訟（刻由該院審理中，案號： 109 年度訴字第 00947 號），請求將上開「調解移轉」登記原因撤銷，並更正為「調解塗銷」。

三、嗣訴願人復以 109 年 12 月 24 日收件內湖字第 163860 號土地登記申請書，向原處分機關就系爭登記之登記原因，申請更正登記為「調解塗銷

」，案經原處分機關依卷附調解筆錄內容所載，審認系爭登記之登記原因，並無應適用「調解塗銷」之情事，且其登記原因係依內政部 95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函釋（下稱 95 年 7 月 20 日函釋）意旨所載，尚無土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條規定之登記錯誤情形，本件申請更正登記原因為「調解塗銷」依法不應登記，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 109 年 12 月 29 日中登駁字第 000349 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人更正登記之申請，原處分於 109 年 12 月 31 日送達，訴願人不服，於 110 年 1 月 5 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民事訴訟法第 380 條第 1 項規定：「和解成立者，與確定判決有同一之效力。」第 416 條第 1 項規定：「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」

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 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。」第 72 條規定：「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」

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 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 3 條第 1 項規定：「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。」第 12 條規定：「登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款……第三十五條第三款……之規定準用之。」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 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。

」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 35 條第 3 款規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：……三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。」第 57 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及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……」第 143 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」第 144 條第 1 項規定：「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。」

登記原因標準用語（節錄）

登記原因(代碼)	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權部	土地建物他項權利部	備註
調解移轉（82）	依調解筆錄所為之所有權或他項權利移轉登記。		ˇ	ˇ	ˇ	1、含調解買賣、調解贈與。 2、除法律行為不成立或當然、視為自始無效者外，移轉行為（包含解除權行使所為回復原狀）經調解成立之移轉登記。
調解塗銷 AD	依調解筆錄所為之塗銷登記。	ˇ	ˇ	ˇ	ˇ	

內政部 91 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0910018430 號函釋：「……一、按建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，原設定之抵押權不受影響。登記機關辦理塗銷建物所有權第一次登記時，仍應保留他項權利部，並於登記完畢後通知抵押權人，為本部 76 年 2 月 26 日台內地字第 480747 號函所釋示。惟查現行作業系統，他項權利部無法單獨存在，故

為因應登記實務之需要，同意貴處所擬意見，僅塗銷所有權部，並以一般註記事項『００』將辦理塗銷所有權之情形，於標示部其他登記事項欄註記。……」

95 年 7 月 20 日內授中辦地字第 0950048420 號函釋：「……一、查買賣雙方因合意成立土地買賣契約，並由賣方將土地移轉其所有權與買方後，嗣經雙方解除買賣契約，依民法第 259 條規定及最高法院 28 年上字第 2113 號判例，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法，案經函准法務部 94 年 4 月 7 日法律決字第 0940002426 號函示，該登記依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記。從而，申請人自應依其所檢附之法院確定判決、或經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解、和解筆錄等證明文件，分別以『判決移轉』、『調解移轉』或『和解移轉』為登記原因申辦之，合先敘明。二、有關申請人就已辦竣所有權買賣移轉登記之土地，因契約解除所為返還給付物之所有權移轉行為，依本部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940044433 號函規定，應辦理所有權移轉登記。……。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關明知原土地登記申請書內附有調解筆錄為據，竟將上開不動產以調解移轉作為登記原因，實與調解筆錄約定之法效未合，原處分機關以原處分駁回更正登記原因為調解塗銷之申請，殊有未恰。

三、查本件訴願人以 109 年 12 月 24 日收件內湖字第 163860 號土地登記申請書，向原處分機關申請就前開事實欄所述以「調解移轉」為登記原因之系爭登記，更正登記原因為「調解塗銷」；案經原處分機關依卷附調解筆錄內容所載，審認系爭登記之登記原因，並無應適用「調解塗銷」之情事，且其登記原因係依內政部 95 年 7 月 20 日函釋意旨所載，尚無土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條規定之登記錯誤情形，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，駁回訴願人更正登記之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關明知原土地登記申請書內附有調解筆錄為據，竟將上開不動產以調解移轉作為登記原因，實與調解筆錄約定之法效未合，原處分機關以原處分駁回更正登記原因為調解塗銷之申請，殊有未恰云云。經查：

（一）按土地法第 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。又前開規定所稱登記錯誤，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。且依土地登記規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。為土地登記規則第 13 條及第 143 條第 1 項所明定。又買賣雙方因合意成立土地買賣契約，並由賣方將土地移轉其所有權與買方後，嗣經雙方解除買賣契約，買方自負有將該物權移轉於賣方以回復原狀之義務，其土地產權回復原狀之方法，依土地法第 72 條規定，應屬所有權移轉之變更登記，申請人自應依其所檢附之法院確定判決或經法院核定之鄉鎮市調解委員會調解、和解筆錄等證明文件，分別以「判決移轉」、「調解移轉」或「和解移轉」為登記原因申辦之，有內政部 95 年 7 月 20 日函釋意旨可資參照。

（二）查本件依卷附調解筆錄所載：「……調解成立內容：一、兩造合意解除如附件 1、2 所示的建物及土地買賣契約，回復原狀，回復方式如下：（一）聲請人（即訴願人）願於民國 106 年 7 月 4 日以前，將附件 1 所示之建物回復移轉登記為相對人○○股份有限公司所有；願於 106 年 7 月 4 日以前，將附件 2 所示之土地，塗銷移轉登記，返還回復登記為相對人○○股份有限公司所有……」基此，本件既係訴願人與案外人○○人壽、○○建設雙方合議解除買賣契約，並約定將系爭不動產分別回復移轉登記為○○人壽、○○建設所有，則依登記原因標準用語「調解移轉」係指依調解筆錄所為之所有權或他項權利移轉登記而言，復依上開內政部 95 年 7 月 20 日函釋意旨，原處分機關審認系爭登記之登記原因為「調解移轉」，並無違誤。

（三）復依內政部函頒之登記原因標準用語及 91 年 12 月 9 日內授中辦地字第 0910018430 號函釋內容可知，得以「調解塗銷」為登記之原因者，僅限於塗銷所有權部，即塗銷後無所有權人之情形始有適用，且「調解塗銷」屬土地登記規則第 143 條第 1 項所定原登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，得申請塗銷登記之情形。本件系爭登記為雙方合意解除契約之返還給付物之所有權移轉行為，應屬土地法第 72 條所規定之所有權移轉變更登記。況系爭不動產業於 106 年 12 月 21 日由第三人○○○買賣辦竣所有權移轉

登記，有系爭不動產之土地及建物謄本及異動索引表影本附卷可憑，是原處分機關亦無從辦理更正登記。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回所請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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　王　韻　茹

委員　王　曼　萍

委員　陳　愛　娥

委員　洪　偉　勝

委員　范　秀　羽

委員　邱　駿　彥

委員　郭　介　恒

中華民國　110　年　3　月　30　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）