

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因申請塗銷登記事件，不服原處分機關民國 110 年 7 月 13 日北市建地登字第 1107009065 號及 110 年 10 月 14 日北市建地登字第 1107014050 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 110 年 7 月 13 日北市建地登字第 1107009065 號函部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。
- 二、關於 110 年 10 月 14 日北市建地登字第 1107014050 號函部分，訴願不受理。

事 實

- 一、臺灣士林地方法院（下稱士林地院）民事執行處（下稱士林地院執行處）因辦理民國（下同）107 年度司執字第 65034 號債權人○○股份有限公司與債務人○○○間清償債務強制執行事件，以 107 年 10 月 18 日士院彩 107 司執莊字第 65034 號查封登記函囑託原處分機關辦理本市大同區○○段○○小段○○地號土地及同段同小段 xxxx 建號建物（建物門牌：本市大同區○○路○○號○○樓之○○）（下稱系爭不動產）之查封登記，經原處分機關以 107 年大同字第 080740 號登記案辦竣查封登記。士林地院執行處嗣因系爭不動產業經拍賣，由案外人○○○（下稱○君）買受，乃以 109 年 2 月 11 日士院擎 107 司執莊字第 65034 號函囑託原處分機關辦理塗銷系爭不動產之查封登記等，經原處分機關以 109 年大同字第 008900 號登記案等辦竣塗銷查封登記等；嗣○君持不動產權利移轉證書申請辦理拍賣登記，經原處分機關審查無誤後，以 109 年 3 月 3 日大同字第 010570 號登記案辦竣系爭不動產之拍賣登記。
- 二、訴願人於 110 年 6 月 23 日向內政部申請塗銷原處分機關 109 年 3 月 3 日拍賣登記等事，經內政部以 110 年 6 月 29 日台內地字第 1100033816 號書函（下稱 110 年 6 月 29 日書函）移請本府處理。嗣本府以 110 年 7 月 5 日府授地登字第 1100126229 號函（下稱 110 年 7 月 5 日函）請原處分機關查明逕復並副知本府及內政部。原處分機關以 110 年 7 月 13 日北市建地登

字第 1107009065 號函（下稱原處分）復訴願人略以：「主旨：有關臺端陳為應依法撤銷本所 109 年大同字第 010570 號拍賣登記一案……說明：……二、查旨揭登記案標的為本市大同區○○段○○小段○○地號土地及同段小段 xxxx 建號建物（以下稱系爭不動產），前由臺灣士林地方法院（以下稱士林地院）以 107 年 10 月 18 日士院彩 107 司執莊字第 65034 號函，囑託本所辦理查封登記，經本所依土地登記規則第 138 條規定以 107 年大同字第 080740 號案辦竣查封登記在案。三、嗣士林地院民事執行處以 109 年 2 月 11 日士院擎 107 司執莊字第 65034 號函囑託本所辦理系爭不動產塗銷查封登記，並函知該不動產業經拍賣，由○○○買受取得，○君復持不動產權利移轉證書以旨揭登記案申辦拍賣登記，經本所審查無誤辦竣登記。四、依土地法第 43 條規定及內政部 62 年 7 月 23 日台內地字第 529795 號函意旨，依土地法所為之登記，有絕對效力，惟依法登記之土地所有權人，真正權利人在未有第三人取得權利前，倘有無效或得撤銷之原因，應循司法程序訴請為塗銷登記，俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記。另依內政部 87 年 10 月 29 日台內地字第 8711638 號函要旨，已辦竣拍賣移轉登記之不動產，於未有第三人取得土地權利之新登記前，法院得撤銷拍賣，並囑託登記機關辦理塗銷登記。五、綜上，本所依士林地院及其民事執行處囑託辦理查封、塗銷查封及拍賣移轉登記並無違誤，尚無從依臺端主張逕行撤銷或塗銷旨揭拍賣登記，臺端如欲撤銷或塗銷旨揭拍賣登記，請參酌上開法令規定辦理。……。」原處分於 110 年 7 月 27 日送達。

三、訴願人復於 110 年 9 月 29 日以書面致內政部主張原處分機關應依法撤銷臺北市大同區○○路○○號○○樓之○○偽造所有權人盜賣登記等。經內政部以 110 年 10 月 1 日台內地字第 1100048795 號書函移請本府處理。本府地政局乃以 110 年 10 月 5 日北市地登字第 110039836 號函請原處分機關查明逕復，並副知該局及內政部。原處分機關以 110 年 10 月 14 日北市建地登字第 1107014050 號函（下稱 110 年 10 月 14 日函）復訴願人略以：「……按行政程序法第 173 條第 2 款規定……查臺端所請事項本所前以 110 年 7 月 13 日北市建地登字第 1107009065 號函（諒達）函復在案，嗣後臺端若就同一事由迭次陳情，本所得依前開規定不再函復。」訴願人不服原處分及 110 年 10 月 14 日函，於 111 年 4 月 26 日經由內政部向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分部分：

- 一、查原處分之內容足認已就訴願人申請塗銷原處分機關 109 年 3 月 3 日拍賣登記事項，有否准之意思表示，即含有駁回訴願人申請之法律效果，應認其係行政處分；又本件訴願人提起訴願之日期（111 年 4 月 26 日）距原處分送達日期（110 年 7 月 27 日）雖已逾 30 日，惟查原處分未記載救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，此部分訴願係於送達後 1 年內提起，應視為於法定期間內所為，無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按土地法第 37 條第 2 項規定：「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。」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 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 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。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。前項權利變更之日，係指下列各款之一者：一、契約成立之日。二、法院判決確定之日。三、訴訟上和解或調解成立之日。四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。五、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。六、產權移轉證明文件核發之日。七、法律事實發生之日。」第 34 條規定：「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。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」第 56 條第 2 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缺。」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。」
- 三、本件訴願理由略以：強制執行法第 98 條規定拍賣不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權者，係

指拍賣之不動產本得為強制執行之標的，若不動產屬第三人所有，而不應為強制執行之標的，其拍賣無效。

四、查訴願人經由內政部向原處分機關申請辦理塗銷事實欄所述系爭不動產之拍賣登記，案經原處分機關審認依土地法第 43 條規定及內政部 62 年 7 月 23 日台內地字第 529795 號函釋意旨，依土地法所為之登記，有絕對效力，惟依法登記之土地所有權人，真正權利人在未有第三人取得權利前，倘有無效或得撤銷之原因，應循司法程序訴請為塗銷登記，俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記，而否准所請，有訴願人 110 年 6 月 23 日申請書、內政部 110 年 6 月 29 日書函及本府 110 年 7 月 5 日函等影本在卷可稽。

五、惟查土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件；登記機關接收登記申請書時，應即收件；如有申請人之資格不符、登記申請書不合程式、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，而不能證明其不符之原因者，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 15 日內補正；逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請；為土地登記規則第 34 條第 1 項、第 54 條第 1 項、第 56 條及第 57 條第 1 項第 4 款所明定。查訴願人 110 年 6 月 23 日申請書記載略以：「……塗銷……台北市建成地政 109 年 3 月 3 日……拍賣登記……」應認訴願人有依土地登記規則第 11 章「塗銷登記及消滅登記」規定申請塗銷系爭不動產登記之意思。是其依土地登記規則第 11 章規定申請辦理土地登記之塗銷登記，既屬「登記」事項，依前揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書及登記原因證明文件等相關文件，俾使訴願人有依土地登記規則規定補正相關文件之機會，原處分機關未踐行上開法定程序，即逕為駁回之處分，乃剝奪訴願人程序補正之機會，其所為駁回之處分即難謂無瑕疵。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

貳、關於 110 年 10 月 14 日函部分：

一、按訴願法第 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……提起訴願者。」

二、查原處分機關 110 年 10 月 14 日函僅係原處分機關就訴願人陳情事項重申原處分之意旨，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對其所為之行政處分。訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、另訴願人請求確認原處分妨害所有權人處分財產自由及偽造公文書的準現行犯罪而違法無效一事，本府業以 111 年 6 月 10 日府訴二字第 1116084145 號函移請原處分機關處理；訴願人請求依法逮捕現行犯，撤銷 109 年 3 月 3 日本市大同區○○路○○號○○樓之○○盜賣登記，通知司法院及法院撤銷士林地院 107 年司執莊字第 65034 號拍賣，更正權狀與謄本，命提出勝訴定讞判決及將相關人員移送刑事偵查及行政懲處等節，非屬訴願審議範圍；併予敘明。

肆、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為有理由，依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 81 條，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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 7 月 12 日
如對本決定不受理部分不服者，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）