

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因判決回復所有權登記事件，不服原處分機關民國 111 年 9 月 29 日建登駁字第 000218 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、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（下稱 109 年 3 月 3 日拍賣登記）辦竣系爭不動產之拍賣登記。
- 二、訴願人於 110 年 6 月 23 日以申請書（下稱 110 年 6 月 23 日申請書）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 110 年 7 月 13 日函）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 日士院擊 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。……。」110 年 7 月 13 日函於 110 年 7 月 27 日送達，訴願人不服該函等，於 111 年 4 月 26 日經由內政部向本府提起訴願，經本府以 111 年 7 月 12 日府訴二字第 1116083209 號訴願決定（下稱 111 年 7 月 12 日訴願決定）：「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。……。」在案。

三、嗣原處分機關依上開本府訴願決定撤銷意旨，以訴願人 110 年 6 月 23 日申請書，於 111 年 8 月 22 日以申請判決回復所有權登記案收件（案號：大同字第 036090 號），經審查後核認有應補正事項，以 111 年 8 月 23 日建登補字第 000908 號補正通知書（下稱 111 年 8 月 23 日補正通知書）略以：「……三、補正事項（一）塗銷所有權登記非屬通信申請案件類型，請攜帶身分證及印章，檢送登記案件親自到場辦理收件。如委託代理人，應檢附委託書或於申請書委任關係欄註明委託關係，代理人應檢附貼有照片之身分證明文件及印章，並於申請書或委託書蓋章，經本所核對身分後受理。（土地登記規則第 36、37 條、臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點）（二）本案申請塗銷登記，請檢附登記申請書、登記清冊及申請人身分證明文件辦理。（

土地登記規則第 34 條) (三) 本案塗銷登記之登記原因為何, 請於登記申請書記明, 並提出相關原因證明文件。(登記原因標準用語、土地登記規則第 56 條) (四) 本案需繕發權利書狀, 請繳納書狀費新臺幣 160 元。(土地法第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條) 其他通知事項: 本案尚有前案 111 年大同字第 033000 號補正在案, 前案未結本案依土地登記規則第 61 條辦理。……」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 111 年 8 月 30 日送達。嗣訴願人於 111 年 9 月 13 日補正, 經原處分機關審認訴願人於申請書主張登記原因為判決回復所有權, 惟未檢附判決主文載明應塗銷所有權登記之法院判決及確定證明書, 係未依前開補正事項完全補正, 乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定, 以 111 年 9 月 29 日建登駁字第 000218 號駁回通知書(下稱原處分)駁回其申請。原處分於 111 年 10 月 3 日送達, 訴願人不服, 於 111 年 11 月 2 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

- 一、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 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 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 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欠缺。」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。」
- 二、本件訴願理由略以: 登記名義人是無法對訴願人即借名者以土地法第

43 條規定為由，主張登記其名下之不動產是自己所有的，造成真正所有權人之財產或其他利益受損，原處分竟要訴願人提出塗銷所有權登記的定讞判決。

三、查本件前經本府以 111 年 7 月 12 日訴願決定將 110 年 7 月 13 日函撤銷，命原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分，撤銷理由略以：

「……五、……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。……」原處分機關爰依上開訴願決定撤銷意旨，以訴願人 110 年 6 月 23 日申請書，於 111 年 8 月 22 日以判決回復所有權登記案收件，經審認尚有如事實欄所載之應補正事項，乃以 111 年 8 月 23 日補正通知書通知訴願人依限補正，嗣訴願人於 111 年 9 月 13 日補正，惟逾期未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張登記名義人是無法對訴願人即借名者以土地法第 43 條規定為由，主張登記其名下之不動產是自己所有的，造成真正所有權人之財產或其他利益受損云云。按申請登記，應提出登記申請書、登記原因證明文件、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書、申請人身分證明、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件等；依土地登記規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者，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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；土地登記規則第 7 條、第 34 條、第 56 條第 2 款及第 57 條第 1 項第 4 款定有明文。查訴願人向原處分機關申請塗銷 109 年 3 月 3 日拍賣登記，將系爭不動產判決回復所有權登記予訴願人，經原處分機關審認有事實欄所述之應補正事項，乃以 111 年 8 月 23 日補正通知書通知訴願人於接到通

知之日起 15 日內補正。上開補正通知書於 111 年 8 月 30 日送達，並經訴願人於 111 年 9 月 13 日補正，惟訴願人仍未檢附判決主文載明應塗銷所有權登記之法院判決及確定證明書，則原處分機關審認訴願人係逾期未照補正事項完全補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回其申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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違法無效一事，本府業以 111 年 11 月 9 日府訴二字第 1116087793 號函移請原處分機關處理；訴願人申請塗銷偽造盜賣登記暨回復系爭不動產為訴願人登記、預告登記或法院囑託辦理限制登記及註記登記、命提出勝訴定讞判決及將相關人員移送刑事偵查與行政懲處等節，非屬本件訴願審議範圍；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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 李 建 良

中華民國 112 年 1 月 19 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）