臺北市政府 114.01.20 府訴二字第 1136087006 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○

原 處 分 機 關　臺北市士林地政事務所

訴願人因分割繼承登記事件，不服原處分機關民國 113　年 10 月 1　日松山駁字第 Y00071 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、訴願人檢附繼承系統表、遺產分割協議書及財政部臺北國稅局遺產稅免稅證明書等文件，於民國（下同）113 年 7　月 1　日以本市松山地政事務所收件士松字第 009360 號土地登記申請書，跨所向原處分機關申請就被繼承人○○○ （111 年 3　月 21 日死亡）所遺本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、同區○○段○○小段○○、○○等○○筆地號土地（下合稱系爭土地，權利範圍分別為 3／144、3／144、3／144、3／144、3／144、3／144、900／32736、900／32736、723／9374、723／93744、723／93744、723／93744、1／8、3／48） 辦理分割繼承登記，經原處分機關審認系爭土地上有預告登記，該預告登記未塗銷前，登記名義人就土地所為之處分，於所登記之請求權有妨礙者無效，於分割繼承前須先為塗銷預告登記，乃以 113　年 7　月 5　日松山補字第 001281 號補正通知書（下稱 113 年 7　月 5　日補正通知書）通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回。113 年 7 月 5　日補正通知書於 113　年 7　月 11 日送達，嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1　項第 4　款規定，以 113　年 7　月 31 日松山駁字第 000262 號駁回通知書駁回其申請。

二、嗣訴願人再檢附繼承系統表、遺產分割協議書及財政部臺北國稅局遺產稅免稅證明書等文件（下稱系爭文件），於 113　年 8　月 28 日以本市松山地政事務所收件士松字第 012380 號土地登記申請書（下稱系爭申請書），跨所向原處分機關申請就被繼承人○○○所遺系爭土地辦理分割繼承登記，案經原處分機關審查後，審認尚有待補正事項，乃以 113　年 9　月 2　日松山補字第 001673 號補正通知書（下稱 113　年 9　月 2　日補正通知書）載明：「……三、補正事項本案標的本市信義區○○段○○小段○○地號等 14 筆土地上有預告登記，該預

告登記未塗銷前，登記名義人就土地所為之處分，於所登記之請求權有妨礙者無效，本案分割繼承係為處分，仍須先為塗銷預告登記，請補正。（土地法第 79 之 1 條第 2 項、土地登記規則第 141 條）另行告知事項：本案扣除前次申請已核計罰鍰之款項，仍逾期申請登記，罰鍰為登記費之 1 倍，如有不可歸責於申請人情事，請檢附相關證明文件俾憑核計。……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回。113 年 9 月 2 日補正通知書於 113 年 9 月 4 日送達，訴願人於 113 年 9 月 19 日向原處分機關提出補正理由（異議）暨申請書，並經原處分機關以 113 年 9 月 24 日北市士地登字第 1137014960 號函（下稱 113 年 9 月 24 日函）復訴願人在案；嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 113 年 10 月 1 日松山駁字第 Y00071 號駁回通知書（下稱原處分）駁回其申請。原處分於 113 年 10 月 7 日送達，訴願人不服，於 113 年 11 月 4 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理　由

一、查本件訴願書雖未記載不服之行政處分書文號，惟記載：「……因繼承登記事件，不服關於 113 年 08 月 28 日 113 年士松字 012380 號之案件遭原處分機關駁回，依據土地登記規則第 57 條第 2 項規定提起訴願；訴願請求原處分機關應依法逕為塗銷預告登記，同時並應准予分割繼承登記。……」並檢附原處分影本，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」第 1138 條規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」

土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」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 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 119 條第 1 項規定：「申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。……六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。」第 136 條規定：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」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。」第 146 條第 1 項規定：「預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。」

三、本件訴願理由略以：系爭土地上有預告登記，但本案分割繼承登記並非處分行為，不須先為塗銷預告登記；繼承於繼承開始時即承受被繼承人之財產上一切權利義務，惟繼承人有數人時，在未分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，多數繼承人就各該應繼部分之不動產，無論採分割或公同共有之方式以為繼承登記，其對於各該應繼分所有權之取得，自繼承開始之時即已確定，僅在未登記前不能對於其應繼不動產加以處分；繼承人就其應繼分申請為分割繼承之登記，不能認係處分遺產之行為，繼承人對於應繼分本於因繼承而獲得之所有權申辦登記之行為，非對於其繼承物有所處分，至為明顯；本案預告登記保全之請求權自

81 年 12 月 17 日起，因 15 年不行使而消滅，即請求權已於 96 年 12 月 18 日時效消滅，原處分機關應依法逕為塗銷預告登記。

四、查訴願人於 113 年 8 月 28 日以系爭申請書，向原處分機關辦理被繼承人○○○所遺系爭土地分割繼承登記，經原處分機關查得訴願人尚有事實欄所載應補正事項，乃以 113 年 9 月 2 日補正通知書通知依限補正；該補正通知書於 113 年 9 月 4 日送達，惟訴願人逾期未補正，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本案分割繼承登記並非處分行為，不須先為塗銷預告登記；繼承人就其應繼分申請為分割繼承之登記，不能認係處分遺產之行為，繼承人對於應繼分本於因繼承而獲得之所有權申辦登記之行為，非對於其繼承物有所處分；本案預告登記保全之請求權自 81 年 12 月 17 日起，因 15 年不行使而消滅，即請求權已於 96 年 12 月 18 日時效消滅，原處分機關應依法逕為塗銷預告登記云云。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；所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記，包括預告登記、查封、假扣押、其他依法律所為禁止處分之登記等；預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書；聲請保全土地權利移轉之請求權之預告登記未塗銷前，登記名義人就土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效；登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記者，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；土地登記規則第 56 條第 2 款、第 57 條第 1 項第 4 款、第 136 條、第 144 條第 1 項、第 146 條第 1 項、土地法第 79 條之 1 第 1 項、第 2 項定有明文。

（二）查本件訴願人於 113 年 8 月 28 日以系爭申請書檢附系爭文件，向原處分機關申辦被繼承人○○○所遺系爭土地分割繼承登記，案經原處分機關審認後，發現系爭土地上有預告登記，須先辦理塗銷預告登記始得辦理分割繼承登記，乃以 113 年 9 月 2 日補正通知書通知其於接到通知之日起 15 日內補正，113 年 9 月 2 日補正通知書於 113 年 9 月 4 日送達，惟其逾期未補正；有系爭申請書、113 年 9 月 2 日補正通知書及掛號回執影本附卷可稽。是原處分機關駁回所請，並無違誤。又依卷附系爭土地所有權部其他登記事項載有「.....未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人、原因：預告登記.....」等內容，是原處分機關依土地法第 79 條之 1 第 2

項規定，通知訴願人補正先辦理塗銷預告登記等，嗣因訴願人逾期未補正，乃否准訴願人所請，尚非無據。次依原處分機關 113 年 11 月 14 日北市士地登字第 1137018221 號函所附訴願答辯書陳明略以：「..... 依內政部 102 年 8 月 22 日內授中辦地字第 1026651551 號令修正發布土地登記規則第 141 條修正說明：『.....民法第 1148 條及第 1151 條規定，繼承人自繼承開始時，除該法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，且嗣後欲終止遺產之公同共有關係，無論係終止遺產之公同共有關係改為分別共有或分割為個別所有，均屬處分行為，.....』.....」是訴願人主張分割繼承非屬處分行為，應屬誤解。

（三）復查辦理土地預告登記之塗銷，依土地登記規則第 146 條規定，應提出原預告登記請求權人之同意書，業如前述；又訴願人並未提出系爭土地前開預告登記有登記證明文件經主管機關認定係偽造或有純屬登記機關疏失而錯誤之情形供原處分機關查察，是尚難謂原處分機關得依土地登記規則第 144 條規定辦理逕行塗銷。另，依土地登記規則第 7 條規定，已登記之土地權利，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記，倘訴願人認該預告登記有無效或得撤銷之原因，應循司法途徑辦理，俟獲勝訴判決，再持憑該確定判決辦理塗銷登記。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人未依限補正待補正事項，駁回訴願人之系爭申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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（公出）

委員　張　慕　貞（代行）
委員　陳　愛　娥
委員　盛　子　龍
委員　邱　駿　彥
委員　李　瑞　敏
委員　王　士　帆
委員　陳　衍　任
委員　周　宇　修
委員　陳　佩　慶

委員　邱　子　庭

中　華　民　國　114　年　1　月　20　日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）