

訴 願 人 ○○

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

共同代理人兼

送達代收人 ○○○ 律師

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因申請塗銷土地登記事件，不服原處分機關八十七年十二月二十九日內湖收件字第三三七三七號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人等委託○○○於八十七年八月七日以原處分機關內湖收件字第二二三四〇號買賣登記案，辦理訴願人○○所有之本市內湖區○○段○○之○○地號土地所有權移轉登記予訴願人○○有限公司（以下簡稱○○公司），案經原處分機關審核並無不合，於八十七年八月十日登記完畢。
- 二、嗣訴願人○○以八十七年十月十二日北投郵局第一六五五號存證信函向訴願人○○公司表示：「一、……本人之所以願將如后標示土地以公告現值之低價出售，係誤以為買受人為本人之婚生子○○○……，因本人不識字，嗣始發覺買受人即產權登記名義人並非○○○而係○○○擔任負責人之○○有限公司，則根本與本人出售土地之真意不合，買受人有誤，茲聲明依民法第八十八條第一項之規定聲明撤銷訂約及所有權過戶之意思表示，……」。
- 三、訴願人等於八十七年十一月十七日以原處分機關內湖收件字第三三七三七號登記案申請塗銷上開所有權移轉登記，原處分機關陳請本府地政處釋疑，經該處以八十七年十二月十六日北市地一字第八七二三二九〇三〇〇號函檢送八十七年十二月八日臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（八十七年第二十次）會議紀錄復以：「……決議……土地登記係國家基於公法上之行為，此土地登記行為縱有登記無效或得撤銷之原因，依司法院院字第一九一九號解釋及內政部六十二年七月二十三日臺內地字第五二九七九五號函示，仍應由權利關係人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，並為新登記。基上說明本案宜訴請法院判決，或由○○○有限公司再移轉登記與○○先生，以資解決。」原處分機關據以八十七年十二月二十

九日內湖字第三三七三七號駁回通知書駁回訴願人等之申請略以：「……經審查結果，有左列各款情形之一，依土地登記規則第五十一條規定，予以駁回……二、依法不應登記者：依土地登記規則第八條、內政部六十二年七月二十三日臺內地字第五二九七九五號函及臺北市政府地政處八十七年十二月十六日北市地一字第八七二三九〇三號函釋，請訴由法院判決或以再移轉方式辦理。……」訴願人等不服，於八十八年一月十九日向本府提起訴願，二月十二日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

## 理 由

- 一、按民法第八十八條規定：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格，或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。」

土地登記規則第八條規定：「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。」第五十一條規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記者。」第一百三十一條第一項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、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。」

內政部六十二年七月二十三日臺內地字第五二九七九五號函釋：「土地法第四十三條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力』。又依法登記之土地權利人，真正權利人在未有第三人取得權利前，仍得以登記原因之無效或得撤銷為塗銷登記之請求（司法院院字第一九一九號解釋）。本案 貴市本柵區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇之〇〇號土地，該管地政機關既據〇〇股份有限公司檢附法院發給之不動產移轉證明書，依法申辦拍賣移轉登記完畢，則已發生登記效力。該項登記，倘有無效或得撤銷之原因，依照首開說明，應由權利關係人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，並為新登記。」

七十四年十二月二日臺內地字第三六五五九號函釋：「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第三章第六節『塗銷登記』規定情事外，非有法律上原因，經法院判決確定者，登記機關不得為塗銷登記。……」

司法院院字第一九一九號解釋：「土地法第三十六條（修正後第四十三條）所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪。惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記，而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴

，並得依土地法施行法第二十八條（舊法，以下同）向主管地政機關聲請為異議登記。此項異議登記之聲請，與土地法第一百零一條第五款所謂提出異議，係在未為第一次所有權登記前向土地裁判所為之者，本屬兩事；此就土地法施行法第二十八條、第二十九條，與土地法第一百零一條第五款、第一百零三條第一項對照觀之自明。真正權利人得於登記完畢後提起訴訟，並聲請為異議登記，既為土地法施行法第二十八條所明定，同條又未就第一次所有權登記，設有例外，則土地法第一百條所定六個月公告期間，雖已屆滿，亦僅有同法第一百零三條第一項、第一百零四條第一項所定之效力，不能據以除斥真正之權利。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人○○之所以願將系爭土地出售，係誤以為買受人為其婚生子○○○，因訴願人○○不識字，俟登記完竣後，始發現登記名義人並非○○○，而係○○○擔任負責人之另訴願人○○公司，故向訴願人○○公司聲明撤銷訂約及所有權過戶之意思表示，而該公司業已表示配合申辦並會同申請，乃向原處分機關申請為所有權塗銷登記。
- (二) 本件無法提起民事訴訟：本件塗銷登記之申請，義務人即○○公司已表同意，有股東會決議等文件可證，義務人既已同意，即無提起民事訴訟之必要。
- (三) 本件亦不能「合法」再移轉返還原所有權人：
  1. 再移轉之登記原因無論為「買賣」或「贈與」，均屬通謀虛偽意思表示，有刑事罪嫌，並使土地登記簿失其真實性。
  2. 再移轉將使訴願人二次繳納無益之稅費，顯失公平。
- (四) 市府地政處八十七年十二月十六日北市地一字第八七二三二九〇三〇〇號函釋決議所引之司法院院字第一九一九號解釋及內政部六十二年七月二十三日臺內地字第五二九七九五號函釋與本件無關：查上開司法院解釋不過明示土地登記有無效或得撤銷之原因，真正權利人得為塗銷登記之「請求」，並無真正權利人應以訴訟為之之意，自不得據為本件訴願人應起訴之理由。至上揭內政部函釋純係針對真正權利人請求塗銷回復其權利，而登記名義人對之有爭執之情事而為釋示。本件雙方毫無爭執，根本不備民事訴訟法上之權利保護要件，毫無起訴之必要，於法亦無法起訴。
- (五) 右決議又以「土地登記係國家基於公法上之行為，此土地登記行為縱有無效或得撤銷之原因，（依上揭函釋）仍……應訴請為塗銷登記……」然地上權、抵押權亦均為國家基於公法上所為之行為，何以不須經由法院判決即得申辦為塗銷登記？
- (六) 本件登記之申請，有土地登記規則第一百三十一條第一項規定為據，自無違背同規則第八條規定之情事。

三、卷查訴願人等以撤銷權行使為由，依土地登記規則第一百三十一條第一項規定，向原處分機關申請辦理塗銷登記。原處分機關按本府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研

討會（八十七年第二十次）會議決議內容，引據土地登記規則第八條規定及內政部六十二年七月二十三日臺內地字第五二九七九五號函釋意旨，請訴願人等訴請法院判決或以再移轉方式辦理，而駁回訴願人之申請。嗣原處分機關訴願答辯時復稱：依土地登記規則第八條規定及內政部六十二年七月二十三日臺內地字第五二九七九五號函釋意旨，已登記之權利非經法院判決或依土地登記規則之規定外，登記機關不得為塗銷登記。

土地登記規則第一百三十一條第一項固規定撤銷權之行使致權利消滅時應申請塗銷，惟「物權契約能否解除？按民法第二五四至二五六條所定之解除契約，僅指債權契約而言，物權契約無適用餘地，此為通說與實務上所肯定之見解。」「因之，基於現有之法律規定下，……。實務上即認活釩權契約無解除可言（二一上四七六）」（○○○著○○○上冊第七二頁、第七三頁）。又民法中關於意思表示土地登記係國家基於公法上之行為，故此土地登記案縱有登記無效或得撤銷之原因，仍應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記，以貫徹立法意旨。因之本府地政處研討會議決議以「宜訴請法院判決，或由○○有限公司再移轉登記與○○先生」應無違誤。

四、惟按土地登記規則第八條規定係謂，已登記之土地權利，除土地登記規則另有規定者外，須經法院判決塗銷確定，始得為塗銷登記。易言之，如有土地登記規則規定得塗銷登記之事由，則毋庸經法院判決塗銷確定，即可申請塗銷登記。而同規則第一百三十一條第一項規定得塗銷登記之事由有權利之拋棄、混同、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。準此，因撤銷權之行使致權利消滅者，毋庸經法院判決塗銷確定，即可申請塗銷登記。此觀前揭內政部七十四年十二月二日臺內地字第三六五五九號函釋亦明。至原處分機關所謂因物權契約無解除可言，故土地登記縱有無效或得撤銷之原因，仍不得依土地登記規則第一百三十一條第一項規定申請塗銷登記，應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記等語，恐係誤解意思表示之撤銷與契約之解除有別所致。是以，原處分機關據土地登記規則第八條規定，認訴願人等應訴請法院判決塗銷登記，不無再酌之餘地。

五、復按民事訴訟者，乃法院就對立當事人間之私法爭訟事件，適用法律，以裁判解決之法律程序；亦即，民事訴訟旨在解決私權紛爭。由上足見，前揭內政部六十二年七月二十三日臺內地字第五二九七九五號函釋（司法院院字第一九一九號解釋）所謂在第三人取得土地權利前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴等語，應指真正權利人與登記名義人間就登記有無無效或撤銷原因發生爭執之情形。本件姑不論訴願人○○所為出賣系爭土地之意思表示得否撤銷，因訴願人等彼此間就此既無爭執，揆諸上開論旨，自無從訴請法院判決塗銷。是以，原處分機關以前揭內政部六十二年七月二十三日臺內地字第五二九七九五號函釋（司法院院字第一九一九號解釋）為據，認訴願人等應訴請法院判決塗銷登記，實有未合。

- 六、再按倘登記移轉予訴願人○○公司之土地所有權確因訴願人○○行使撤銷權而消滅，則原處分機關示意訴願人等以再移轉方式辦理登記，即與事實不符，亦於法無據，且將使訴願人等負擔因再移轉所發生之稅賦，亦難謂妥。從而，原處分機關駁回訴願人之理由，洵難採憑，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。
- 七、另某甲如欲與某乙而誤與某丙活趾律行為，即所謂當事人同一性錯誤之情形，除特別重視當事人個人的法律行為，例如以當事人信任關係為基礎的委任、僱傭、贈與、借貸契約等，得視為意思表示內容錯誤，可依前揭民法第八十八條第一項規定撤銷意思表示外，並不影響法律行為之效力（參照○○○著「○○○」第二五〇頁）。本件訴願人○○稱其欲出售移轉登記系爭土地所有權予○○○而誤出售移轉登記予訴願人○○公司，揆諸上開論旨，此種錯誤之意思表示能否撤銷，亦即訴願人等得否以撤銷權之行使致權利消滅為由，依土地登記規則第一百三十一條第一項規定申請塗銷登記，不無疑義。請原處分機關一併詳研，併予指明。
- 八、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 黃旭田  
委員 劉興源  
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 七 月 二 十 三 日

市長 馬英九 出國

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。