

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因申請抵押權設定塗銷登記事件，不服原處分機關八十八年五月十二日北市中地一字第八八六〇七二五九〇〇號函復，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地乙筆（面積一四七平方公尺，權利範圍：應有部分五分之一，地上建物建號：○○段○○小段○○號，建物門牌號碼：本市○○○路○○段○○巷○○號○○樓）。因訴願人之夫（註：已於八十四年三月三十一日死亡）○○與○○○於八十四年三月十三日簽訂抵押權設定契約書，由訴願人提供上開系爭土地及建物所有權全部予其夫○○○作為擔保，由○○○向○○○借款新臺幣（以下同）四百萬元，嗣經債務人○○○及義務人（即訴願人）以及權利人○○○共同委託○○○以原處分機關收件字號中山字第八四八四號土地登記申請案辦竣抵押權設定登記。上開系爭土地及建物業經臺灣臺北地方法院以八十七年拍字第二八五四號民事裁定拍賣。又該不動產亦經債權人○○股份有限公司及○○○分別訴請臺灣臺北地方法院分別以八十八年四月二十七日北院義八十八民執亥字第七五五八號及八十八年五月七日北院義八十八民執地字第五三五四號囑託查封登記書囑託原處分機關辦理查封在案。
- 二、訴願人以其所有上開系爭房屋所有權狀係遭人盜走且印鑑亦被偽刻辦理抵押權設定登記為由，於八十八年二月間向臺北市議會費鴻泰副議長提出陳情，陳情書經費副議長轉由本府地政處以八十八年二月十二日北市地一字第八八二〇四一九一〇〇號函移由原處分機關查處。案經原處分機關以八十八年二月二十二日北市中地一字第八八六〇二四二三〇〇號函臺灣臺北地方法院並副知費鴻泰副議長及本府地政處略以：「……說明……二、……依陳情人所述其權狀係遭人盜走又印鑑亦被偽刻，則若其陳情屬實，該抵押物一經拍賣，當影響陳情人權益至鉅，惟該抵押設定印鑑究否偽刻，本所並無專業鑑定之能力及設備，貴院於辦理該拍賣事件時，得否先行進行印鑑比對，尚請參酌。……」三、嗣訴願人於八十八年五月六日再次主張其所有不動產遭人偽刻印章辦妥抵押權設定，以「申請書」請求原處分機關塗銷該抵押權設定登記，經原處分機關以八十八年五月十二日北市中地一字第八八六〇七二五九〇〇號函復知訴願人略以：「主旨：臺端陳請塗銷抵押權乙案，復請 查照。說明……二、按『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。』土地登記規則第八條定有明文。臺端函請本所塗銷抵押權登記乙案，歉難辦理。

三、查本件抵押權設定之申請，已提出相關文件及資料，經本所承辦人員審核無誤後予以登記，臺端所敘應屬登記效力是否及於臺端，依法須由臺端提起民事訴訟，尋求救濟。另參照臺灣臺北地方法院民事庭八十八年三月十一日北院義民勇八十七拍二八五四字第八五九八號函.....示，臺端對抵押物拍賣若有爭議，應提起確認抵押權不存在之訴訟。是以本案仍請臺端循司法程序，俟獲司法判決確定憑以辦理。」訴願人不服，於八十八年六月十日向本府提起訴願，六月十七日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地登記規則第三條規定：「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。本規則於建物權利之登記，準用之。」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。」

行政法院五十九年度判字第一〇九號判例：「不動產所有權之移轉登記，係屬人民私權關係之事項，非地政機關依職權所應辦理，關於此項登記之塗銷，自亦應依據有權聲請塗銷之人之聲請為之，不得由地政機關依職權為塗銷。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一)訴願人持有之本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地及其地上建物，於八十四年間遭人竊取所有權狀及印鑑證明書等文件，並偽刻訴願人先夫〇〇〇與訴願人之印章，並加蓋於抵押權設定申請書上，交予訴願人夫妻不相識之第三者，於未授權下，且自命委任關係，辦妥抵押權設定登記。
- (二)該抵押權設定申請書上之一切印文，與戶政事務所存底之印鑑印文，經仔細比對後顯見差異，再以一般影印機予以放大，更可確見迥異。
- (三)訴願人於八十八年五月六日函請原處分機關塗銷該抵押權設定登記，惟原處分機關竟回文以：「但憑肉眼無法辨識，故不予塗銷。」搪塞敷衍，嚴重損害訴願人權益。
- (四)訴願人篤信當政者護民之施政理念，請為民伸張正義，以期釐清抵押設定之責任，避免訴願人之不動產面臨慘遭拍賣。

三、卷查本件訴願人所有本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地及〇〇建號建物，即本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號〇〇樓，依據原處分機關查明並於答辯書敘明，該房地抵押權登記共有四個順位，依序分別為：

- (一)抵押權人：〇〇公司，權利價值：本金最高限額肆佰陸拾萬元正，債務人：〇〇〇、〇〇〇。
- (二)抵押權人：〇〇〇，權利價值：肆佰萬元正，債務人：〇〇〇。

(三)抵押權人：○○公司，權利價值：本金最高限額伍佰萬元正。

(四)抵押權人：○○○，權利價值：本金最高限額貳佰萬元正，債務人：○○○。

四、雖訴願人稱其所有系爭房地係遭人偽刻印章加蓋予抵押權設定申請書，並偽由代書○○

○持向原處分機關申辦抵押權設定登記云云，惟據原處分機關答辯書敘明，上開抵押權設定登記申請案於辦理過程均依法審查，卷附設定人之印鑑證明、身分證影本、契約書、土地建物所有權狀等應附文件係經原處分機關審查文件齊全，且比對印鑑相符後始准予辦理登記。

五、關於訴願人主張其係遭人偽刻印章，辦理抵押權設定登記乙節，查原處分機關除曾以八十八年二月二十二日北市中地一字第八八六〇二四〇三〇〇號函，請臺灣臺北地方法院斟酌就訴願人所有不動產之抵押權設定進行印文鑑定外，並再以八十八年六月十七日北市中地一字第八八六〇九六九五〇〇號函，請法務部調查局就原處分機關收件字號中山字第八四八四號土地登記申請案內義務人（即訴願人）及○○○之印章與戶政機關核發之印鑑證明章是否相符協助鑑定，業據法務部調查局以八十八年七月二十二日陸 八八〇五一三二五號鑑定通知書通知原處分機關鑑定結果略以：本件辦理抵押權設定予○○○之土地登記申請書及抵押權設定契約書上所蓋之訴願人與○○○印文，經鑑定結果，與訴願人提供之印鑑章，「紋線特徵均相符且形體亦能疊合，故認兩類印文仍由同一印章所蓋，至於其差異部分，研判係因前類印文蓋印時印槽堆積印垢或異物所致。」原處分機關並據以八十八年七月二十八日北市中地一字第八八六一一九四四〇〇號函知訴願人並副知本府訴願審議委員會、本府地政處等相關機關。依據以上查證結果，訴願人所有系爭土地、建物申辦抵押權設定登記予○○○時所蓋之印章既經法務部調查局鑑定並無偽造之情形，而該抵押權設定已辦竣登記，依首揭土地登記規則第八條規定，依該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；是以訴願人對上開系爭土地、建物辦竣抵押權設定登記若有爭議，應循司法程序救濟，俟獲勝訴判決確定後，再憑確定證明書向原處分機關辦理塗銷登記，始為適法。從而原處分機關就訴願人申請塗銷該抵押權設定登記，以八十八年五月十二日北市中地一字第八八六〇七二五九〇〇號函復否准所請，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段規定，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 九 月 八 日

市長 馬英九

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。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）