

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因塗銷土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關八十八年二月六日收件內字第四二四五號登記案所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市內湖區〇〇段〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇地號土地，其地目分別為「〇〇」「〇〇」，原屬案外人〇〇〇所有，嗣由〇君售與訴願人，訴願人檢附前台北縣汐止鎮公所七十八年七月二十二日所核發北縣建服字第三〇七四二號自耕能力證明書，於七十九年三月二十日以原處分機關收件內字第七六八一號登記申請案辦理移轉登記為訴願人所有。惟前台北縣汐止鎮公所又以八十八年一月十二日北縣汐建字第三二九二四號函謂該「北縣汐建字第三〇七四二號」自耕能力證明書業經該所撤銷，請原處分機關塗銷訴願人所有權並回復原所有權人（〇〇〇）名義，原處分機關遂參酌司法院釋字第三七九號解釋意旨，依職權以八十八年二月六日內字第〇四二四五號土地登記申請書代位塗銷訴願人土地所有權，並回復原所有權人〇君名義，登記完畢後並以八十八年二月十九日北市中地一字第八八六〇二三〇二〇〇號函通知〇君並副知訴願人。訴願人不服，於八十八年八月二十五日向本府提起訴願，案據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件提起訴願日期距原處分書發文日期雖已逾三十日，惟原處分機關並未查明原處分書送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期之問題，合先敘明。

二、按土地法第三十條規定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限。……違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」

土地登記規則第八十七條規定：「申請農地所有權移轉登記，除法令另有規定外，應提出承受人自耕能力證明書。」

司法院釋字第三七九號解釋：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，……登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人之自耕能力證明書係於七十六、七十七、七十八年度依當時實質審查法令核定符合取得，前臺北縣汐止鎮公所卻於八十四年間僅憑經濟部商業司函示訴願人有登錄公司董事、監察人身分之形式審查，即撤銷原核發之證明書，該違法之處分，已經監察院調查，認確有不法並對主管機關之內政部提出糾正案。
- (二) 自耕能力證明書欲為撤銷，仍得依法行政，前臺北縣汐止鎮公所撤銷訴願人之自耕能力證明書，本有不當，原處分機關倘據此再將訴願人之土地所有權移轉登記作撤銷之處分，自屬違法。
- (三) 況原處分機關塗銷訴願人土地產權之行政處分，不知所據以憑辦者為何？倘係因訴願人之自耕能力證明書遭撤銷，甚或其他原因，依法皆得作出處分書並函知訴願人，原處分機關未依行政程序行事，則所為塗銷訴願人土地所有權之處分，亦為違法無效。

四、卷查本案系爭土地為農地，依前揭土地法規定，農地移轉需承受人以能自耕者為限，故訴願人雖曾檢附前臺北縣汐止鎮公所七十八年七月二十二日所核發北縣建服字第三〇七四二號自耕能力證明書，並因而移轉登記完畢，惟原核發機關前臺北縣汐止鎮公所既以八十八年一月十二日北縣汐建字第三二九二四號函謂該「北縣汐建字第三〇七四二號」自耕能力證明書業經該所撤銷，請原處分機關塗銷訴願人所有權並回復原所有權人名義，是以訴願人原據「具有自耕能力」之事由已失所附麗，原處分機關遂參照司法院釋字第三七九號解釋意旨，依職權以八十八年二月六日收件內字第四二四五號登記案，將訴願人以「具有自耕能力」為由所取得之本案農地之所有權予以塗銷，回復原所有權人○君名義，原處分並無不當。

五、至訴願人主張前臺北縣汐止鎮公所撤銷自耕能力證明書本有不當，原處分機關倘據此再將訴願人之土地所有權移轉登記作撤銷之處分，自屬非法乙節，經查該所撤銷訴願人自耕能力證明書後，訴願人就該所為之撤銷處分曾提起行政救濟，然該所所為之撤銷訴願人自耕能力證明書處分既未被撤銷，則其自有效力，原處分機關依司法院釋字第三七九號解釋意旨將訴願人土地所有權移轉登記塗銷，自無違誤。又訴願人稱前汐止鎮公所違法之處分已經監察院調查確認有不法，並對主管機關之內政部提出糾正案，惟查監察院之糾正案係謂：「內政部對於『自耕能力證明書之申請及核發注意事項』相關疑義未能明確函釋，相關法令含混不清.....影響人民權益，損及政府公信，應有疏失，爰依法提案糾正。」雖事實及理由亦提到前臺北縣汐止鎮公所行政作業引據固有失當，然其主要係對內政部行政作為之疏失予以糾正，對前臺北縣汐止鎮公所所為之撤銷個案，並未予以撤銷，訴願人如欲撤銷該處分，仍應依行政救濟程序處理，於未為撤銷該所之處分時，該處分仍有效力，則原處分機關依法所為塗銷登記，自屬正當，訴願所辯核不足採，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 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 十 二 月 二 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）