

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因塗銷所有權登記事件，不服原處分機關八十八年十二月三十日收件中山字第三〇二一二號塗銷土地所有權登記案，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、原處分機關以八十八年五月十三日收件中山字第一〇〇七三號登記案，受理申請人○○○○檢附臺灣高等法院八十六年九月二十日院民公字第一二七〇五號民事裁定確定證明書等證明文件，申辦登記名義人○○○所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地及其上建物即建號○○號（門牌號碼臺北市○○路○○巷○○號○○樓）之房屋所有權判決移轉登記。於原處分機關辦理上開登記案審查期間，上開不動產之登記名義人○○○與訴願人於八十八年五月二十一日復就上開不動產向原處分機關申辦所有權買賣登記，亦經原處分機關以八十八年五月二十一日收件中山字第一〇八三七號收件在案。上開二登記案，原處分機關係分派予不同組初、複審查人員辦理。原處分機關於八十八年五月二十六日將上開不動產移轉登記予訴願人。至前案亦即○○○○申辦之登記案，因有補繳登記費等須補正事項，原處分機關依土地登記規則第五十條規定，以八十八年五月二十七日中字第一〇〇七三號補正通知書通知補正，因○○○○逾期未補正，原處分機關遂於八十八年六月十四日駁回○○○○申辦之登記案件。
- 二、○○○○以八十八年七月五日陳情書向本府地政處提出陳情，復以八十八年七月二十六日陳情書向市長提出陳情，指稱原處分機關違法移轉登記予訴願人，應予補救云云。案經本府地政處以八十八年八月二十五日北市地一字第八八二二〇八五〇〇一號函及八十八年十月十三日北市地一字第八八二二七一七七〇〇號函報請內政部釋疑略以：「主旨：關於同一所有權人就同一所有權為二次處分，先收件者因尚在審查中，而後收件者卻已登記完畢，可否依土地登記規則第一百三十二條規定塗銷收件在後之移轉登記....說明：....二、....本案本市中山地政事務所於八十八年六月十四日駁回○○○○君申辦所有權移轉登記案件前，其土地登記案件既尚未結束，似不得就收件號數在後之同一標的土地權利申請登記者為登記，因此先收件號數之○○○○君土地登記申請案件經該所依規定審查，而審查期間原收件號數在後之○○○與○○○君之所有權移轉登記案件之程序上瑕疵似應依土地登記規則第一百三十二條規定辦理塗銷登記....」經內政部以八

十八年十一月五日臺內中地字第八八二一四一四號函復略以：「....說明：....二、. . . . .本案貴轄中山地政事務所於八十六（八）年六月十四日駁回○○○○君申辦所有權移轉登記案件前，就收件號數在後之○○○與○○○君申辦同一標的土地權利辦理移轉登記，程序上自有瑕疵，本案如未有第三人取得該土地權利之新登記，同意貴處所擬意見辦理。」

三、原處分機關以八十八年十二月二十一日北市地一字第八八六二〇七一五〇〇函報本府地政處擬依土地登記規則第一百三十二條規定塗銷上開○○○與訴願人所申辦之所有權買賣登記案，經本府地政處以八十八年十二月二十七日北市地一字第八八二三六〇〇三〇〇號函核准在案。原處分機關遂以八十八年十二月三十日收件中山字第三〇二一二號撤銷土地所有權登記案塗銷訴願人所有系爭土地及建物之所有權，回復登記予○○○名下，並以八十九年一月十日北市中地一字第八八六二一七五九〇〇號函通知訴願人、○○○○及○○○等人。另以八十九年一月十日北市中地一字第八九六〇〇二八〇〇〇號公告原核發予訴願人之土地、建物所有權狀予以作廢，並以同日期、文號函檢送該公告予訴願人。訴願人不服，於八十九年二月三日向本府提起訴願，四月五日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按土地法第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地登記規則第十四條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」第五十四條規定：

「登記，應依收件號數之次序為之。其為分組辦理者，各組應依承辦案件收件之先後辦理。除法令另有規定外，其收件號數在後之土地，不得提前登記。登記程序開始後，除法律另有規定外，不得停止登記之進行。」第一百三十二條規定：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，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。」

土地登記案件補正及駁回作業補充規定第三點規定：「申請土地登記案件經通知補正後，於補正期間內另有就同一標的土地權利申請登記者，地政事務所應切實依照土地登記規則第五十四條第一項前段之規定，依收件號數之次序為之。」第八點規定：「土地登記申請案件經駁回後，即告結束....。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）揆諸民法第七百五十八條規定，依法律行為而生之不動產物權變動，須依法申請辦妥登記，始生效力。相對的，亦於該管地政機關辦妥登記時，確定的發生物權變動的效力，而應受土地法第四十三條：「依本法所為之登記，有絕對效力。」規定之保護。

八十八年中山收件字第一〇八三七號所有權移轉登記案（〇〇〇移轉予訴願人）原業已辦畢移轉登記，為原處分機關所是認。且查此登記之實質內容，與該申請案之內容並無任何錯誤或瑕疵可指，自應已生物權變動之效力。從而，原處分機關率依職權逕予塗銷，即有未當。

- (二) 土地登記規則第五十四條第一項規定係依土地法第三十七條第二項之授權而訂定，其效力不宜逾越母法（土地法第四十三條）之規範意旨。故原處分機關率以「登記案收件號數在後，卻先為登記，與土地登記規則第五十四條規定不符」為由，塗銷原已登記完妥之八十八年中山收件字第一〇八三七號所有權移轉登記案，即有以「收件先後順序」排斥「登記效力」致生子法逾越母法規範之嫌。
- (三) 土地登記規則第五十四條第一項規定僅為規範辦理登記之地政人員，敦促渠注意依收件號數之次序辦理登記之職務規定，而非限制私權之禁止規定。參以〇〇〇所著「〇〇〇」第〇〇頁內載「因登記案件已通知補正尚未逾限之前，或涉及法令疑義，正報請上級機關核示中者，如收件在後之登記案件依序提前辦理，並不影響收件在前案件申請人之權益者，如不予提前辦理，勢將影響登記作業之進行，故亦准予提前辦理」之見解，更可推見土地登記規則第五十四條第一項之規定，確僅為規範地政機關辦理登記次序之「職務規定」而已。
- (四) 土地登記規則第一百三十二條規定係指依土地登記規則不應登記，純屬登記機關之疏失而為錯誤登記，且因不涉私權爭執，民事法院對此無從受理審判，故特准由登記機關於第三人取得該土地登記權利前，得依職權撤銷原處分，辦理塗銷登記而言。本案並無不應登記之情事，且已因登記完竣取得本件土地、建物之所有權，如率爾塗銷，並改行辦理原收件在前補正中之登記案時，勢將使訴願人已取得之所有權隨之喪失，事涉私權爭執，似非原處分機關所得依職權逕予塗銷。
- (五) 按登記人員或利害關係人，於登記完畢後發現登記錯誤或遺漏時，固得依土地法第六十九條規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正，但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，縱令發現原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記，行政法院四十九年度判字第二十號判例意旨參照。土地登記規則第一百三十二條規定與土地法第六十九條規定相若，自應有該判例之適用。本案原處分機關為塗銷登記處分已使訴願人所有權登記回復為案外人〇〇〇所有，已妨害原登記之同一性，揆諸前開判例意旨，顯然已違法，自不因其處分曾經上級主管機關核准，使不合法之處分變為合法。
- (六) 依土地登記規則第一百三十二條規定為塗銷登記，僅限於第三人取得該土地權利之新登記前，倘有第三人本於原登記權利更取得新權利登記者，即無再為塗銷登記之餘地

。本案不動產所有權經出賣人○○○移轉登記予訴願人後，訴願人已以該不動產向臺灣省○○金庫抵押貸款，以所貸得之借款給付買賣價金，故訴願人所取得之所有權登記，已由第三人取得該不動產權利之新登記，揆諸上開說明，地政機關已不得依上揭規定塗銷訴願人所有權登記甚明。且訴願人登記予○○金庫之抵押權仍然存在，訴願人所有權登記突然被塗銷，以致○○金庫隨時有向訴願人提前收回貸款之虞。三、按依土地登記規則不應登記而純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，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，為土地登記規則第一百三十二條所明定。又土地登記規則第五十四條第一項規定，登記應依收件號數之次序為之，除法令另有規定外，其收件號數在後之土地，不得提前登記。本件原處分機關於八十八年五月十三日受理○○○○申辦之所有權判決移轉登記案，該案於八十八年六月十四日經原處分機關駁回前，依首揭土地登記規則第五十四條第二項及土地登記案件補正及駁回作業補充規定第八點規定，其登記程序尚未告結束。職是，原處分機關於八十八年五月二十一日上開○○○○申請登記案審查期間，受理訴願人申辦之所有權買賣移轉登記案，而於八十八年五月二十六日○○○○申請登記案未告結束前，即將系爭不動產登記予訴願人，其登記程序自有瑕疵，已該當土地登記規則第一百三十二條所定「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記」之要件。又系爭不動產登記予訴願人後，並未再移轉登記予第三人。至訴願人就系爭不動產設定予臺灣省○○金庫之抵押權，依民法第八百六十七條：「不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。」之規定，不因系爭不動產所有權回復登記予原登記名義人○○○而被妨害。從而，原處分機關報經本府地政處核准依土地登記規則第一百三十二條規定塗銷訴願人所有系爭不動產所有權，回復登記予○○○名下，並無違誤。

四、又查土地登記規則係土地法第三十七條第二項授權訂定之中央法規，第五十四條第一項有關登記應依收件號數之次序為之之規定，事關人民得否取得土地權利，而非單純規範地政人員之登記作業方式，訴願人所稱土地登記規則第五十四條第一項規定係屬規範辦理登記之地政人員之職務規定，故收件在後之登記案件得提前辦理乙節，不足採據。

五、再查土地法第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，揆諸土地登記規則第十四條規定，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符，故此種登記錯誤之更正，以不妨害原登記之同一性者為限。然土地登記規則第一百三十二條所稱錯誤登記，係指依土地登記規則不應登記，因純屬登記機關之疏失而登記之情形，故塗銷登記後，自應回復登記予原權利人。二者之性質及效果均不同。故訴願人所稱土地登記規則第一百三十二條與土地法第六十九條規定相若，原處分機關逕予塗銷已使訴願人所有權登記回復為案外人○○○所有，妨害原登記之同一性，已然違法乙節，不足採憑。

六、末查訴願人所稱其所有權登記被塗銷後，抵押權人臺灣省○○金庫隨時有向訴願人提前收回貸款之虞乙節，核屬訴願人、臺灣省○○金庫與出賣人○○○間之民事問題，並不影響本案之審議。從而，訴願人所稱各節，洵不足採。原處分機關所為處分，並無不合，應予維持。

七、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 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 九 年 六 月 二 十 八 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行