

新竹縣政府訴願決定書

案號：970827-5

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣新湖地政事務所

緣訴願人因請求回復所有權登記事件，不服原處分機關 97 年 3 月 27 日新湖地所地價字 0970001129 號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

一、緣訴願人於 97 年 3 月 22 日向原處分機關請求塗銷新豐鄉○○○及○○○地號（重測後為○○○及○○○地號）土地所有權移轉登記並回復其所有權登記，原處分機關以 97 年 3 月 27 日新湖地所地價字 0970001129 號函復訴願人，否准其申請，訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願意旨略謂：

- (一) 緣訴願人原係新豐鄉○○○地號（重測後地號為○○○地號）及○○○地號（重測後地號為○○○地號）土地所有權人，嗣因○○○於80年7月9日與訴願人簽訂不動產買賣契約書，購買上開二筆土地，惟○○○未依約給付買賣價金，然因訴願人於買賣契約成立時曾交付土地權狀及印鑑章，故於○○○未依約給付後，訴願人特於81年1月21日辦理變更印鑑，並於81年1月21日發函告知竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)主張其印鑑章為圓型非正方形，請竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)詳查辦理，竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)以81年1月28日北地所字第476號函復訴願人當時並無受理該土地所有權案件，並檢還訴願人新的印鑑證明。訴願人復於81年7月16日委由景玉鳳律師函請竹北地政事務所禁止上開土地所有權移轉登記案件，因該土地業經辦竣買賣移轉登記（81年7月8日收件14425號，並於81年7月16日登記完畢）。竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)爰以81年7月23日北地所字第4481號函復○○○律師，本案土地業於81.7.16辦竣所有權移轉登記，故無從受理。
- (二) 惟竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)於7月17日前收到律師函後，在明知訴願人之印鑑證明變更且明知上開二筆土地有契

約上之爭議時，同時也明知訴願人有發函請竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)禁止辦理上開二筆土地之所有權移轉登記，惟竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)卻於81年7月17日迅速將上開二筆土地之所有權辦理移轉登記於○○○所指定之○○○名下，而於7月17日當日用印、領狀、發文並交代權狀，此種異常情形，難令人不生懷疑。且從附件之土地增值稅繳款書可知訴願人並無與○○○簽訂契約及收取價金，故上開事實顯恐有承辦公務員涉嫌不當違法之處，本應調查，原處分機關拒絕訴願人之請求，原處分有不當違法之處。

(三) 訴願人已變更印鑑，則並將新的印鑑證明送達竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)，竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)之承辦業務之公務員逕採認訴願人舊的且已失效的印鑑為有效，及接受未有訴願人授權辦理上開土地之所有權移轉登記之人之申請，而違法辦理上開二筆土地之所有權移轉登記，故竹北地政事務所承辦業務公務員就該行為恐有不當違法之處云云。

三、答辯意旨略謂：

(一) 緣訴願人○○○君原新豐鄉○○○地號(重測後地號為○○○地號)及○○○地號(重測後地號為○○○地號)土地所有權人，持分皆為二分之一。81年7月8日收件第14425號委託代理人○○○君複代理人○○○君將旨揭地號買賣移轉予○○○君；另查緣訴願人○○○君於81年1月21日主張其印鑑章為圓型非正方型書請竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)詳查辦理乙案，因竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)當時並無受理該土地所有權案件，遂以81年1月28日北地所字第476號函復訴願人，合先敘明。

(二) 訴願人復於81年7月16日委由○○○律師函請竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)禁止上開土地所有權移轉登記案件，因該土地業經辦竣買賣移轉登記(81年7月8日收件14425號，並於81年7月16日登記完畢)。竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)爰以81年7月23日北地所字第4481號函復○○○律師，本案土地業於81.7.16辦竣所有權移轉登記，故無從受理。

(三) 另查新土地所有權人○○○於84年11月18日死亡，委託代理人○○○地政士申辦分割繼承登記(本所85年9月3日收

件第 9123 號) 由繼承人之子○○○繼承旨揭土地，並於 87 年 11 月 24 日依土地登記規則，備齊相關文件申辦抵押權設定登記，權利人為○○銀行股份有限公司，擔保權利總金額為最高限額新台幣 600 萬元整，88 年 12 月 9 日續申辦抵押權設定登記，權利人為○○銀行股份有限公司，擔保權利總金額為最高限額新台幣 120 萬元整合先敘明。

- (四) 今訴願人○○○君訴請塗銷系爭土地原買賣移轉登記及抵押權設定登記，並回復為訴願人○○○所有，俟無法回復訴願人之土地所有權登記，續向本所請求損害賠償，本所 97 年 3 月 27 日新湖地所地價字第 0970001129 號函復訴願人，旨揭土地竹北地政事務所辦竣登記，並無違誤，本案土地如涉及私權爭議，應訴請法院審理，以資解決。
- (五) 查緣訴願人○○○君於 81 年 1 月 22 日主張其印鑑章為圓型非正方形書請本所詳查辦理乙案，依竹北地政事務所 96 年 9 月 3 日北地所登煜第 0960004734 函示竹北地政事務所當時並無受理該土地所有權案件，遂依內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號函示：「登記案件尚未送請登記機關收件，無土地登記規則第 57 條規定之適用（原土地登記規則第 49 條修正為 57 條）之規定，以 81 年 1 月 28 日北地所字第 476 號函復訴願人。
- (六) 再查訴願人於 81 年 7 月 16 日委託○○○律師事務所函請竹北地政事務所在未經訴願人同意下，禁止系爭土地移轉所有權登記（竹北地政事務所總收文戳章日期為 81 年 7 月 20 日），因該土地業經辦竣買賣移轉登記 81 年 7 月 8 日收件 14425 號 81 年 7 月 16 日登記完畢，竹北地政事務所爰以 81 年 7 月 23 日北登所地字第 4481 號函○○○律師。
- (七) 訴願書補充事實及理由書第 2 點宣稱：「訴願人從未與○○○君簽訂任何契約書及收取價金（見本案所附增值稅繳納書）買主是○○○而非○○○，然經查本案契約書義務人為訴願人○○○君而權利人為○○○君且案附土地增值稅免稅證明書其承受人及納稅義務人亦如契約書，訴願書檢附土地增值稅繳納書為 80 年度與案附土地增值稅免稅證明書有所不同。故本案買賣移轉登記均符合土地登記規則等相關規定。
- (八) 土地登記完畢後，依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對之效力。」其意乃謂土地權利經登記完畢確定，則其效力是絕對的，登記名義在法律上既享有真實且不能推翻之權

利，另依土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷及內政部74年12月2日台(74)內地字第365559號函示「已辦竣移轉登記，即使有無效原因，仍經法院判決塗銷」。

- (九) 綜上所陳，本案買賣移轉登案件其登記程序與案附文件均符合相關法令規定，其買賣移轉糾紛，本應循相關司法途徑訴請法院關裁定，另有關請求損害賠償部份，亦應訴請司法機關裁判。故本案訴願人請求塗銷新豐鄉○○○及○○○地號（重測後為○○○及○○○地號）土地所有權移轉登記並回復所有權登記暨損害賠償，與法無據，且無理由，爰依訴願法規定檢同原處分案相關卷證資料，謹請察核予已駁回云云。

理 由

- 一、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。」「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：1、不屬受理登記機關管轄者。2、依法不應登記者。3、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。4、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」為土地登記規則第7條及第57條第1項所明定。

次按「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。」為最高行政法院59年判字109號判例所闡釋；又「土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，故真正權利人祇許在未有第三人取得權利前，以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求，若至已有第三人本於現存之登記而為取得權利之新登記以後，則除得依土地法第68規定請求損害賠償外，不得更為塗銷登記之請求，因之真正權利人對於第三人依此取得之不動產，訴請返還，自無法律上之根據。」為最高法院41年台上字第323號判例所闡釋。

- 二、卷查訴願人主張其於81年1月21日已變更印鑑，並將新的印鑑證明送達竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)，竹北地政事務所(

現為新湖地政事務所)之承辦業務之公務員逕採認訴願人舊的且已失效的印鑑為有效，及接受未有訴願人授權辦理上開土地之所有權移轉登記之人之申請，而違法辦理上開二筆土地之所有權移轉登記，竹北地政事務所(現為新湖地政事務所)承辦業務公務員就該行為恐有不當違法之處，故請求塗銷系爭土地原買賣移轉登記及抵押權設定登記，並回復為訴願人所有云云。經查本案訴願人雖主張本件系爭土地於80年間之買賣有爭議，惟查系爭土地既已依土地登記規則有關規定登記為第三人○○○所有，嗣後因第三人○○○於84年11月18日死亡，由其繼承人○○○繼承系爭二筆土地，有土地分割繼承登記申請書影本及土地登記謄本影本附卷可稽。再查訴願人與第三人○○○之繼承人間因請求回復原狀事件，已有最高法院89年台上字第1769號判決訴願人「上訴駁回」確定在案，上開判決意旨略以「上訴人既係本於與○○○間80年7月9日之買賣契約請求，該契約關係僅存在於上訴人與○○○間，○○○非該契約之當事人，上訴人復已將系爭土地移轉登記為被上訴人之被繼承人○○○，上訴人依契約無效、解除契約及本於所有權人之地位，請求被上訴人回復原狀，即非法之所許，原審因而為上訴人敗訴判決，並不違背法令。上訴論旨，仍執陳詞，指摘原判決不當，聲明廢棄，不能認為有理由。據上論結，本件上訴為無理由。」，是以本案參照前揭土地登記規則第7條規定及最高法院41年台上字第323號判例意旨，原處分機關因而否准訴願人所請，並無違誤。訴願人所為主張，尚非可採。揆諸首揭規定及判例意旨，原處分機關97年3月27日新湖地所地價字0970001129號函所為否准訴願人之申請，於法並無不合，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願決果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。

三、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，決定如主文。

中 華 民 國 97 年 8 月 27 日

