

彰化縣政府訴願決定書（案號 107-302）

府法訴字第 1070012692 號

訴 願 人：○○○

訴願人因土地登記事件，不服本縣員林地政事務所（下稱原處分機關）106 年 12 月 15 日登記駁回字第 000189 號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人、案外人○○○、○○○於 106 年 11 月 22 日向原處分機關申請辦理○○○持分所有坐落彰化市○○段 461 地號土地及同段 5554、5672 建號建物（下稱系爭土地及建物）之抵押權設定，經原處分機關以 106 年 11 月 24 日登記補正字第 000727 號土地登記案件補正通知書通知代理人（義務人兼債務人）○○○於 15 日內補正文件，然代理人○○○逾期未補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定以 106 年 12 月 15 日登記駁回字第 000189 號土地登記案件駁回通知書駁回申請，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）訴願人於 106 年 11 月 22 日向原處分機關申請就彰化市大埔段 461 地號及同段 5554、5672 建號，設定擔保債權總金額 900 萬元整之最高限額抵押權，原處分機關未經合法通知訴願人補正，即以 106 年 12 月 15 日登記駁回字第 000189 號行政處分駁回訴願人之申請案。
- （二）查本件訴願人之申請設定抵押權登記案，係訴願人親自前往辦理，並未委任○○○君為代理人，原處分機關竟對○○○君為送達補正書，已不合法。

- (三) 訴願人之申請登記案遭原處分機關駁回，訴願人之權利顯有受損害之虞，符合土地法第 79 條之 1 規定，為聲請保全訴願人之抵押權，請先為抵押權之預告登記，並禁止本件土地及建物為移轉或他項權利之登記，以維護訴願人權利。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 緣訴願人及案外人○○○、○○○以本所收件 106 年員彰跨字第 2730 號登記申請書申辦○○○所有彰化市大埔段 461 地號土地及 5554、5672 建號建物等抵押權設定登記。經審查後，本所以 106 年 11 月 24 日登記補正字第 000727 號補正通知書通知義務人兼登記代理人○○○補正，因逾期未補正，遂以 106 年 12 月 15 日登記駁回字第 000189 號駁回通知書通知駁回所請。
- (二) 按土地登記規則第 37 條規定「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。」，查本案登記申請書第 (7) 欄委任關係載明「本土地登記案之申請委託○○○代理。委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理願負法律責任」、第 (11) 欄並填明申請人○○○之身分為「義務人兼債務人兼代理人」，且該案經○○○親自到場並經本所收件承辦人簽註「核對代理人身分相符」，是本案確係依規定經委託代理申請，合先敘明。
- (三) 按行政程序法第 71 條規定「行政程序之代理人受送達之權限未受限制者，送達應向該代理人為之。但行政機關認為必要時，得送達於當事人本人。」本件訴願主要理由為本所向○○○為補正、駁回通知並不合法，然查系爭抵押權登記案係經權利人即訴願人(○○○)、義

務人○○○雙方會同辦理，並委任○○○代理申請登記，有前開文件可稽。又代理人○○○受送達之權限並未受限制，本所向代理人○○○為補正、駁回送達，依法並無違誤，今訴願人為實現其於義務人○○○所有土地建物上設定抵押權之目的，竟指稱並未委任○○○為代理人，顯與事實不符。

- (四) 按土地法第 79 條之 1 第 1 項規定「聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。」故預告登記之請求應檢附登記名義人之同意書，本件訴願理由稱訴願人有權利受損害之虞應逕行辦理預告登記乙節，與前開土地法規定並不相符，依法不得辦理，併予說明。

理 由

- 一、按「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。」、「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費者。」、「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：…四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁

回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」土地登記規則第 37 條、第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款、第 2 項、第 3 項分別定有明文。另按「行政程序之代理人受送達之權限未受限制者，送達應向該代理人為之。但行政機關認為必要時，得送達於當事人本人。」行政程序法第 71 條定有明文。

二、卷查，訴願人及案外人○○○、○○○於 106 年 11 月 22 日向原處分機關申請辦理系爭土地及建物之抵押權設定，登記申請書第（7）欄委任關係欄位載明「本土地登記案之申請委託○○○代理。委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」、第（11）欄權利人或義務人欄位則載明○○○為「義務人兼債務人」，並蓋有「兼代理人」之印章，且於第（9）欄備註欄位經原處分機關蓋章簽註代理人「核對身分相符」，據此，本件申請案經原處分機關審認有土地登記規則第 56 條應補正事項，以 106 年 11 月 24 日登記補正字第 000727 號土地登記案件補正通知書通知代理人○○○補正文件，於法尚無違誤，又代理人逾期未為補正，原處分機關遂以 106 年 12 月 15 日登記駁回字第 000189 號土地登記案件駁回通知書向代理人○○○為送達，駁回申請，依法並無不合，應予維持。

三、據上論結，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。

訴願審議委員會	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟

委員 林宇光

委員 常照倫

委員 葉玲秀

委員 楊瑞美

委員 陳麗梅

委員 黃耀南

中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 9 日

縣 長 魏 明 谷

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起2個月
內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路99號）