

彰化縣政府訴願決定書（案號 103-1204）

府法訴字第 1030353787 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市石牌里○○○
號

原處分機關：彰化縣彰化地政事務所

訴願人因申請塗銷所有權移轉登記事件，不服原處分機關 103 年 9 月 5 日彰地一字第 1030010008 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願不受理。

理 由

- 一、按「依本法所為之登記，有絕對效力。」、「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。」、「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：八、預告登記或塗銷登記。」、「下列各款應由登記機關逕為登記：三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。」、「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，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：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」分別為土地法第 43 條、土地登記規則第 7 條、第 27 條第 8 款、第 28 條第 1 項第 3 款、第 144 條第 1 項所規定。又按臺北高等行政法院 99 年訴字第 2400 號判決意旨：「土地權利的塗銷登記，以經法院判決塗銷確定，或登記機關認有土地登記規則第 144 條第 1 項規定之情形為限。而後者係賦予登記機關於發現登記證明

文件經主管機關認定係屬偽造及純屬登記機關之疏失而錯誤之登記時，得報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後，依職權予以塗銷的裁量權限，並非授予人民得據以申請塗銷登記的公法上請求權。」

- 二、次按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」、「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」為訴願法第 1 條第 1 項、第 3 條第 1 項及第 77 條第 8 款所明定。又按「被告官署該項通知，純屬事實之說明，與發生具體的法律上效果，直接影響人民權利或利益之單方行政行為，截然不同，不得視為行政處分。原告對之提起訴願，自非法之所許。」、「查提起行政訴訟，須因官署之處分，損害其權利，始得為之，故以權利之存在為起訴之前提要件；若原告並無權利之存在，則官署之處分對其根本不生損害與否之問題，遽行提起行政訴訟，自為法所不許。」有改制前行政法院 50 年判字第 46 號判例、59 年判字第 617 號判例意旨可參。
- 三、依首揭土地法及土地登記規則規定，土地權利登記後有絕對效力，除得由權利人或登記名義人申請塗銷登記，或登記機關依土地登記規則第 144 條規定依職權逕為塗銷登記外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記，合先敘明。
- 四、經查訴願人為本縣彰化市石牌段○○○、○○○地號土地（下稱系爭土地）三七五租約承租人之一，於 103 年 7、8 月間以申訴書向原處分機關請求塗銷案外人林金柱、葉銘仁對系爭土地之所有權登記，惟查，系爭土地

係由原所有權人張洲源等 7 人與案外人林金柱、葉銘仁因買賣關係而移轉所有權，訴願人並非該買賣契約之當事人，亦即並非系爭土地所有權移轉登記原因法律關係之權利人，故訴願人依法並無請求塗銷系爭土地所有權移轉登記之權利，又依臺北高等行政法院 99 年訴字第 2400 號判決意旨，土地登記規則第 144 條第 1 項規定係賦予登記機關依職權予以塗銷的裁量權限，並非授予人民得據以申請塗銷登記的公法上請求權，故訴願人以申訴書請求原處分機關塗銷系爭土地所有權移轉登記，核其性質非屬人民依法有權請求行政機關作為之申請案件，僅生促請原處分機關發動職權裁量是否為特定行為之效力，原處分機關並無依訴願人申請內容作成准駁或作為的法定義務，故原處分機關以 103 年 9 月 5 日彰地一字第 1030010008 號函復略以，有關係爭土地所有權移轉登記案件，前經案外人張文毅君等 12 人提起塗銷土地登記訴訟，但事後又撤回起訴，並引土地登記規則第 7 條規定，請訴願人洽詢相關當事人釐清事實並依相關規定辦理等語，因訴願人並無請求塗銷所有權登記之權利，已如前述，故並未直接影響訴願人權利或利益，對訴願人並未發生具體的法律上效果，依前揭改制前行政法院 50 年判字第 46 號判例、59 年判字第 617 號判例意旨，應純屬事實之說明，並非行政處分，訴願人提起本件訴願，程序顯有未合，應不予受理。

五、至訴願人主張系爭土地買受人代為通知承租人優先承買之金額與實際買賣金額明顯不符，有折讓書影本為證並已於 103 年 7 月 25 日檢送至原處分機關，原處分機關已明知有通知不實之情形，依土地登記規則第 144 條第 1 項規定，該所有權移轉登記自應塗銷云云，查土地登記規則第 144 條第 1 項規定登記機關逕為塗銷登記之事由，為登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記，依最高行政法院 99 年

判字第 716 號判決意旨：「土地登記規則第 28 條第 1 項第 3 款、第 144 條第 1 項第 2 款等規定之因純屬登記機關疏失而辦理之逕行塗銷登記，所謂純屬登記機關疏失，係指該規則第 13 條所定義之登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者而言。本件受處分人雖主張行政機關應逕行塗銷登記，惟行政機關所為登記與登記原因證明文件並無不符，即非屬上開所謂登記錯誤情形，原審認定受處分人之主張無理由，論事用法並無不當。」經查原處分機關受理系爭土地移轉登記予案外人林金柱、葉銘仁案件時，申請人已依規定提出法定相關證明文件，原處分機關審核申請資料認符合規定，並據以辦理系爭土地所有權移轉登記，並無登記事項與登記原因證明文件所載內容不符情形，即無「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」，又通知承租人優先承買之金額與實際買賣金額不符，亦不涉及文件偽造問題，故訴願人認有土地登記規則第 144 條第 1 項規定之情形，原處分機關應逕為塗銷系爭土地所有權移轉登記，恐係訴願人之誤解。再者，依最高行政法院 101 年判字第 341 號判決意旨：「按土地登記規則第 7 條、第 143 條、第 144 條規定，登記之土地權利，苟非屬權利消滅，或登記證明文件經主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記之情形，縱該項登記存有應予塗銷之事由，亦應經法院判決塗銷確定，登記機關始得予塗銷。」有關訴願人主張系爭土地出賣前通知承租人優先承買之金額不實，買賣契約不得對抗承租人而有塗銷系爭土地所有權移轉登記之事由，係屬私權爭執，應循民事訴訟程序請求法院判決確定後，再向原處分機關申請塗銷登記，方為適法。

六、據上論結，本件訴願為程序不合法，爰依訴願法第 77 條第 8 款規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 林田富（請假）

委員 溫豐文（代理）
委員 呂宗麟
委員 蕭文生
委員 林宇光
委員 張奕群
委員 常照倫
委員 李玲瑩
委員 林浚煦
委員 黃耀南

中 華 民 國 103 年 12 月 31 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：台中市南區五權南路 99 號）