

彰化縣政府訴願決定書（案號 104－601）

府法訴字第 1040135340 號

訴 願 人：○○○

地址：新北市中和區○○○號

訴願代理人：○○○

地址：台中市北屯區文心路○○○5

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 104 年 3 月 16 日彰地一字第 1040002565 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。」、「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。…出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租

人。」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 項及耕地三七五減租條例第 15 條所規定。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、經查本縣彰化市石牌段○○○、○○○地號暨新快官段○○○、○○○地號土地（下稱系爭土地）係由原共有人即訴願人與○○○等 7 人與案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人，因買賣關係經由法院調解成立，而由案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 4 人，檢具調解程序筆錄、存證信函影本、郵局雙掛號回執影本等證明文件，單獨向原處分機關申請所有權移轉登記完畢，在該買賣關係未經解除或無效之情況下，訴願人為買賣契約之出賣人，負有移轉系爭土地所有權予買受人即案外人○○○等 4 人之義務，為系爭土地辦理所有權移轉登記之義務人，而買受人即案外人○○○等 4 人為辦理系爭土地所有權移轉登記之權利人，故就系爭土地現有登記情況而言，訴願人既非系爭土地之權利人，亦非系爭土地登記名義人，訴願人即非土地登記規則第 27 條第 8 款申請塗銷登記適格之當事人，無權依該規定請求塗銷系爭土地所有權移轉登記，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，故訴願人以申請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，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 104 年 3 月 16 日彰地一字第 1040002565 號函復訴願人，系爭判決經原告撤回起訴失其效力，原告等人對於○○○等 2 人是否合法踐行通知優先承受乙節已不爭執，並引相關實務見解認有關塗銷系爭土地所有權移轉登記應經法院

判決塗銷確定始得辦理等語，因訴願人並無請求塗銷系爭土地所有權移轉登記之公法上請求權，已如前述，故原處分機關之函復對訴願人根本不生權利損害之問題，亦即對訴願人並未發生具體的法律上效果，依前揭最高行政法院 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、再按內政部 95 年 9 月 25 日內授中辦地字第 0○○○051659 號函釋：「按『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。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。』為 90 年 9 月 14 日修正土地登記規則第 144 條所明定。上開條文修正意旨，乃違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第 117 條及第 119 條規定，登記機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，爰配合修正部分文字，增列第 1 款、第 2 款規定。次查土地法第 43 條及土地登記規則第 7 條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力』及『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。』準此，本案是否適用土地登記規則第 144 條規定，案關事實審認，請參依上開規定查明自行核處。」有關訴願人主張系爭土地辦理移轉登記之證明文件中，通知佃農行使優先購買權之存證信函回執，有一部分係○○○偽造，且業經檢察官認定○○○觸犯偽造文書罪而予以緩起訴處分確定在案，依土地登記規則第 144 條第 1 項第 1 款規定，原處分機關應依職權塗銷登記一節，原處分

機關應依上開內政部函釋意旨審認事實，依法處理，併此敘明。

六、據上論結，本件訴願為不合法，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 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 葉玲秀

委員 林浚煦

委員 楊瑞美

委員 黃耀南

中華民國 104 年 7 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：台中市南區五權南路 99 號）