

新北市政府訴願決定書

案號：1052120305 號

訴願人：

代表人：

地址：

送達代收人：

地址：

原處分機關：新北市中和地政事務所

上列訴願人因抵押權塗銷登記事件，不服原處分機關

日新北中地登字第

登字第 號塗銷登記案，提起訴願一案，本府依法決定如下

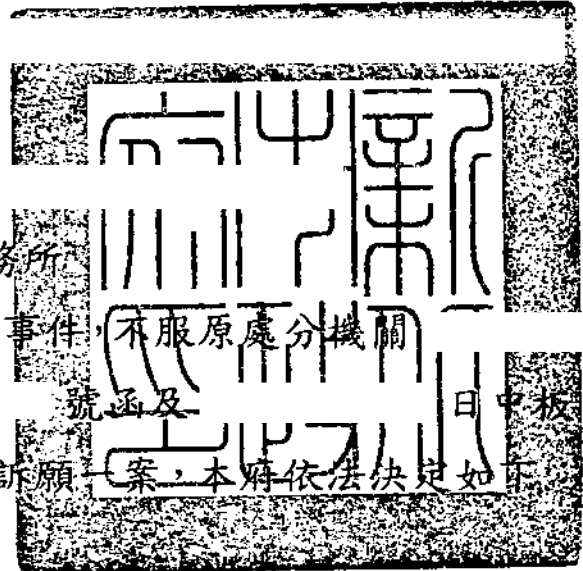
主 文

訴願駁回。

理由

事 實

緣本府民政局以 日新北民戶字第 號
函通報原處分機關，本市板橋戶政事務所查得訴外人（下同）
之兄 冒用其弟之身分，補領身分證、變更印鑑及
多次請領印鑑證明與戶籍謄本等文件，該所業已廢止
日遭偽冒辦理之印鑑變更登記且重新補發國民身分證予
。原處分機關於獲報後清查該所之地籍資料，發現 所
有本市板橋區 段 地號等3
筆土地及同段 建號建物（下稱系爭不動產）經 持憑
冒領之 之身分證及權狀，以 日收件中板登字
第 號土記登記申請書辦理抵押權設定登記，並經准予登記
在案。案經原處分機關通知系爭不動產之所有權人 及抵
押權人 （即訴願人）等相關人



員到所陳述意見，證實前揭抵押權設定登記為 持憑冒領之身分證明及所有權狀申請登記，確有虛偽登記情事，且原因證明文件契約書亦非真正所有權人 與訴願人合意所為；又系爭抵押權設定案所附法定文件身分證影本、系爭不動產權狀業經相關機關發現訴外人偽冒後註銷或塗銷登記在案，原處分機關爰依土地登記規則第144條規定，於報經本府地政局核准後，以 年收件中板登字第 號登記案辦理塗銷登記，並以 日新北中地登字第 號函通知訴願人，訴願人不服，提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨於：



一、訴願意旨略謂：

- (一) 按土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收申請書時，應即收件，並應依法審查；如有申請人之資格不符、登記申請書不合程式、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，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 15 日內補正；逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請；而如有依法不應登記，或登記之權利人、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等情形時，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，為土地登記規則第 34 條、第 55 條及第 57 條所明定。前揭規定乃地政機關准予登記之處分作成前必經之程序，是依上述規定，登記機關於受理登記申請時應有審查申請人身分證明文件真偽之義務。

(二) 查原處分機關於受理本件登記案時，未及時查明申請人身分證件係屬冒領，而予以錯誤登記，致使訴願人因信賴該登記之結果，因而於 日核貸並撥款新臺幣 550 萬元整予 。則原處分機關嗣後發現上開錯誤而欲撤銷瑕疵行政處分時，依行政法上信賴保護原則，應顧及受益人之信賴利益，本件抵押權案業經完成登記，依土地法第 43 條規定有絕對之效力，且訴願人亦無行政程序法第 119 條各款信賴不值得保護之情況，自應受「信賴保護原則」之保護。

二、答辯意旨略謂：

(一) 按「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」為土地登記規則第 34 條第 1 項所明定。經查調系爭抵押權設定登記原案及其本所案附文件自行檢核表，於 日受理登記時，申請人確實依上開土地登記規則第 34 條規定檢附相關法定應附文件，且承辦人員確實調閱戶役政系統確認案附身分證影本所載資料及補發發證日期正確，查對歷年權狀資料查詢系統、地政系統審查資料，並以紅、紫外燈驗證儀器檢驗，及檢驗權狀相關暗記無誤後，即予辦理登記完畢，是本所承辦人員審理登記時，已於可得之技術善盡職務上相當之注意，登記當時並無從查知應附文件有偽冒情形。

(二) 復按內政部 81 年 11 月 10 日台內地字第 8189503 號函所揭，原申請抵押權設定登記時，應檢具義務人之印鑑證明，以確認不動產所有權人設定抵押之真意，然其後認為金融機構在審查核貸過程中，已對債務人作相當之徵信，不須地政機關再重複審查確認所有權人提供其不動產擔保自己或他人債務之真意，故准予金融機構辦理不動產抵押貸款業務時免附義務人印鑑證明，是觀其意旨，金融機構應具有詳查真正債務人貸款真意之義務。查訴願人所屬承辦人員表示對保前曾至「
」位於永和永利路從事排版工作之辦公室及系爭不動產所在房屋內現勘拍照，惟原處分機關
日請相關權利人陳述意見時，
之委任人 (
之大哥)表示「銀行核撥借款給
，就要本人負責，你(指銀行代表)說你有去確認是
，你有跟他同事確認他是
嗎?沒有嘛。你就只有對他(
)這
沒有問他周遭的人(指確認對保及職查對象是否為
本人)。」
之反應係一般社會通念，非無道理，於認知上，訴願人所屬承辦人員於核貸時應向訴外人任職公司調查其薪資資料及在職證明或向相關人員詢問工作情形，以確認還款能力，此際便得確認「本人」，惟核貸人員未為，其信賴顯有瑕疵，難認得依行政程序法第 117 條、第 119 條規定主張信賴保護等語。

理 由

- 一、土地登記規則第 34 條：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證

明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件（第1項）。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出（第2項）。」、第40條第1項：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。」及第144條：「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（第1項）。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（第2項）。」

二、卷查，原處分機關於 日受理訴外人 持偽造證件就 所有系爭不動產申請抵押權設定登記，經原處分機關准予登記在案。嗣經原處分機關查得，上開登記案中所檢附之土地登記申請書及抵押權設定契約書，均係無制作權人 冒用 之名義所制作，應屬偽造，此有原處分機關 日訪談紀錄表附卷可稽。揆諸土地登記規則第34條之規定，前開土地登記申請書及抵押權設定契約書均為法定應備文件，為原處分機關據為審查之登記證明文件，既經發現有偽造之情事，則原處分機關依同法第144條規定，於報經本府地政局核准後，以 年收件中板登字第 號登記案辦理塗銷登記，並以 日新北中地

登字第

號函通知訴願人，洵屬有據。

三、至訴願人主張原處分機關欲撤銷瑕疵行政處分時，依行政法上信賴保護原則，應顧及受益人之信賴利益，本件訴願人既無行政程序法第119條各款信賴不值得保護之情況，自應受「信賴保護原則」之保護云云。按行政程序法第119條第2款：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。」及最高行政法院93年判字第717號判決意旨：「...按抵押權之設定登記，應由權利人及義務人會同聲請之，觀土地法第73條規定甚明。此種登記係須申請之行政處分，會同聲請之雙方名為權利人及義務人，乃就登記所表之私權（抵押權）關係而言，至就公法（行政處分）關係而言，雙方為共同申請人，為處分相對人，其利害關係一致。聲請登記時任何一方所提供涉及登記內容之資料不正確，致地政機關依該資料登記者，即合於前述法條所定信賴不值得保護之情形。地政機關之後發現該登記違法，依職權予以撤銷，自不合於前述法條所定信賴補償之要件。...」。查系爭抵押權係由訴願人為權利人及冒用 之名義為義務人申請登記，申請時所提供之土地登記申請書及抵押權設定契約書皆屬經偽造之文書，為不正確之資料，雖上開偽造情事非訴願人所為，惟乃共同申請人之一 冒用 之名義所為，依前開判決及行政程序法第119條規定，訴願人即不得主張信賴保護，是前開訴願理由，委難採憑。

四、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。

主任委員	黃怡騰
委員	陳慈陽
委員	陳明燦
委員	陳立夫
委員	蔡進良
委員	黃源銘
委員	劉宗德
委員	景玉鳳
委員	王藹芸
委員	劉定基
委員	林泳玲
委員	賴玫珪
委員	許宏仁



如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院（地址：臺北市士林區文林路 725 號）提起行政訴訟。

市長朱立倫

中華民國 105 年 5 月 24 日