

# 新北市政府訴願決定書

案號：1022040637 號

訴願人：

地址：

原處分機關：新北市中和地政事務所

上列訴願人因土地登記事件，不服原處分機關 101 年 5 月 21 日 號函，提起訴願一案，本府依法

決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人（即買受人）向案外人（即出賣人）買受門牌為本市永和區中正路之房屋及其基地持分（下稱系爭房地），於 99 年 1 月 20 日完成系爭房地之不動產所有權移轉登記，訴願人並於 99 年 1 月 21 日付清全部價金。嗣因系爭房地存有物之瑕疵，訴願人主張案外人應負物之瑕疵擔保責任，向臺灣新北地方法院訴請解除系爭房地之買賣契約並請求返還價金，案經臺灣新北地方法院於 101 年 2 月 17 日以 99 年度號，判決訴願人請求解除買賣契約為有理由，訴外人應負回復原狀之義務，亦即案外人應給付訴願人新臺幣（下同）1 仟 5 佰萬元及自 99 年 1 月 21 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息（該判決業於 101 年 3 月 19 日確定）。訴願人與案外人為自行合意辦理系爭房地之所有權移轉登記事宜，乃檢附 101 年 3 月 6 日和解協議書、101 年 3 月 9 日同意書及前開 99 年度民事判決等證件，委任代理人於 101 年 3 月 15 日以「買賣」為登記原因，向原處分機關申請辦理系爭房地之所有權移轉登記（101 年 3 月 15

日 101 年 )。原處分機關遂以「買賣」為登記原因辦竣系爭房地之所有權移轉登記，並依土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款與第 2 款規定及內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函釋示，於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」。嗣後，訴願人為向稅捐稽徵機關申辦房屋稅及地價稅之退稅，乃以 101 年 3 月 27 日申請書，向原處分機關提出「將系爭房地移轉所有權登記原因，由『買賣』更正為『法院判決解除買賣契約回復原狀』」之申請，經原處分機關審核後，以首揭號函回復訴願人。訴願人不服，提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。茲摘敘訴辯意旨於次：

一、訴願意旨略謂：

(一) 中和地政事務所函復本人之 101 年 5 月 21 日新北中地登字第 函，未告知救濟期間，本人依據行政程序法第 98 條第 3 項規定，於 1 年內提起訴願。

(二) 本人與 間解除系爭房地買賣契約並請求返還價金之案件，已透過法律訴訟獲得法院判決本人勝訴，准許解除原買賣契約。依臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋，倘若買賣契約因標的物有瑕疵而被法院判決確定解除契約，視為自始無效，亦即房屋產權視為自始未曾移轉，原買受人可向房屋所在地鄉（鎮、市）公所申請撤銷契稅申報，並退還所繳契稅。法院裁定「准許解除買賣契約回復原狀」與中和地政事務所註記之「本案雙方合意解除契約」，兩者差異很大，本案若僅經雙方合意解除契約，就不需要經過長達 2 年之訴訟及判決，顯然承辦人不是曲解法院判

決，就是不尊重法院判決結果。請撤銷首揭號函，命原處分機關將系爭房地之「登記原因」更正為「法院判決解除買賣契約回復原狀」云云。

## 二、答辯意旨略謂：

(一) 本案係函復訴願人關於內政部訂頒登記原因用語之適用情形，亦即本所 101 年 5 月 21 日新北中地登字第 號函之性質係單純的事實敘述與理由說明，應屬觀念通知，並未對訴願人請求退稅事件發生如何影響權利或義務之法律上效果，自非訴願法上之行政處分。

(二) 民事確定判決之既判力，以判決主文所判斷之訴訟標的為限，判決中理由之判斷則非既判力所及；經核訴願人提出之 99 年度重訴字第 123 號判決書，其判決主文並無應塗銷原買賣登記而回復所有權之諭知，故本所自無從將登記原因修改為「判決回復所有權」，而僅得依內政部訂頒之登記原因標準用語，以「買賣」為申請登記之原因。其次，訴願人提出之 101 年 3 月 6 日和解協議書，其內容雖提及買賣契約解約事宜，惟其真意係案外人（即出賣人）返還系爭房地之買賣價金予訴願人（即買受人）後，訴願人應將系爭房地之所有權移轉登記予案外人，故依該和解協議書之約定內容，亦僅得以「買賣」為申請登記之原因而辦理系爭房地之所有權移轉登記，故本所以「買賣」為登記原因辦竣系爭房地之所有權移轉登記，並於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」，並無違誤。是本件訴

願意旨，難謂有理由，應予駁回等語。

### 理 由

- 一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「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。」司法院釋字第 423 號解釋略謂：「行政機關行使公權力，就特定具體之公法事件所為對外發生法律上效果之單方行政行為，皆屬行政處分，不因其用語、形式以及是否有後續行為或記載不得聲明不服之文字而有異……。」又行政程序法第 98 條第 3 項規定：「處分機關未告知救濟期間……，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後 1 年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」
- 二、次按土地法第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」土地登記規則第 13 條規定：「土地法第 68 條第 1 項及第 69 條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」改制前行政法院 87 年度判字第 1218 號判決要旨略以：「……土地登記完畢後，得以登記錯誤或遺漏為由予以更正者，以登記事項未依登記原因證明文件所載之內容為之，致有錯誤或遺漏為前提。……」改制前行政法院 85 年度判字第 339 號判決要旨略以：「……倘進一步發見『登記原因證明文件所載之內容』亦有瑕疵，而

發生爭執，僅能訴請司法機關審判，以資解決，而非地政機關所可依職權辦理更正。」又土地登記規則第 34 條第 1 項第 1 款及第 2 款規定：「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。」民事訴訟法第 400 條第 1 項規定：「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。」內政部 87 年 6 月 3 日台（87）內地字第 8705586 號函要旨：「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之。」

三、再按內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函略謂：「……二、……有關已辦竣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，應以『買賣』為登記原因，並依本部 84 年 4 月 7 日台內地字第 84005408 旨於其他登記事項欄予以註記『本案為雙方合意解除契約』，使與一般買賣移轉案件有所區別。另查合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記。」

四、卷查訴願人提出之 101 年 3 月 27 日退稅申請書（原處分機關 101 年 5 月 16 日收文），記載「請修正該筆土地房屋返還之登記原因」，核其真意在於主張系爭房地有登記錯誤，依土地法第 69 條規定向原處分機關申請更正「系爭房地所有權移轉之登記原因」；又首揭號函雖無行政處分之用語、亦無得聲明不服之教示，惟依該函「說明：……三、依案附臺灣板橋地方法院 99 年度重訴字第 123 號判決……尚難……改以判決回復所有權為登記原因。」之記載，實質上



乃原處分機關否准訴願人前開更正申請而具有否准法效性之意思表示，亦即該函係原處分機關就「更正『系爭房地所有權移轉登記原因』之申請」，所為對訴願人直接發生否准法律效果之單方行政行為，依前揭訴願法第 3 條第 1 項規定及司法院釋字第 423 號解釋意旨，該函乃行政處分；再者，首揭號函之發文日期為 101 年 5 月 21 日，訴願人於 102 年 5 月 15 日提起本件訴願，尚在前揭行政程序法第 98 條第 3 項所定 1 年期間之內；故訴願人不服首揭號函而對之提起訴願，自為法之所許，先予敘明。

- 五、次查訴願人無非以「前揭 99 年度重訴字第 123 號民事判決，業已准許訴願人與案外人 解除系爭房地之買賣契約及回復原狀」為由，而依土地法第 69 條規定，向原處分機關申請將系爭房地所有權移轉之「登記原因」，由「買賣」更正為「法院判決解除買賣契約回復原狀」。惟依前揭民事訴訟法第 400 條第 1 項規定、內政部 87 年 6 月 3 日台(87)內地字第 8705586 號函要旨、土地登記規則第 13 條規定及最高行政法院 87 年度判字第 1218 號判決要旨，可知民事確定判決之既判力，僅以判決主文所判斷之訴訟標的為限，而依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之，又土地法第 69 條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言；經查訴願人所提出之 99 年度 民事判決，其中雖論及「原告(即訴願人)得解除全部房、地之買賣契約」(詳見該判決第 15 頁第 22 行至第 23 行)，惟該判決理由之判斷僅及於「原告主張解除契約『返還價金』為有理由」(詳見該判決第

15 頁第 9 行)，亦即判決理由之判斷僅及於「原告請求『返還價金』為有理由」，而不及於「系爭房地應否塗銷所有權登記、回復被告（即案外人）所有」，況且該判決之主文亦僅記載「被告應給付原告 1 仟 5 佰萬元及自 99 年 1 月 21 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」等事項，而無「系爭房地應否塗銷所有權登記、回復被告所有」之記載。準此，原處分機關 101 年 3 月 15 日 101 年

號收件之土地登記申請書，以「買賣」為所有權移轉之登記事項，與訴願人提出「99 年度重訴字第 123 號民事判決」之登記原因證明文件，二者間並無所載內容不符之情，亦即本件並無「登記錯誤」之事。此外，縱使前揭 99 年度重訴字第 123 號民事判決記載之判決主文或判決理由有所脫漏，依前揭最高行政法院 85 年度判字第 339 號判決要旨所示，亦僅得由訴願人訴請司法機關審判，以資解決，而非原處分機關所得辦理更正。是原處分機關以首揭號函，否准訴願人「將系爭房地移轉所有權登記原因，由『買賣』更正為『法院判決解除買賣契約回復原狀』」之申請，自屬於法有據。

六、至於訴願人主張原處分機關於其他登記事項欄註記「本案雙方合意解除契約」係曲解法院判決，並以臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號函釋為論據云云；惟查，前揭 99 年度 民事判決之既判力並不及於「系爭房地應否塗銷回復所有權登記」已如前述，而訴願人與案外人 乃自行合意辦理系爭房地之所有權移轉登記，此有二人 101 年 3 月 6 日簽訂之和解協議書及 101

年3月9日簽訂之同意書（就系爭房地，同意以訴願人為出賣人、案外人 為買受人）在卷為憑，又訴願人與案外人 已於土地登記申請書簽名蓋章無訛，此亦有原處分機關 101 年 3 月 15 日 101 年 號收件之土地登記申請書足資為證；再查，前開臺灣省政府財政廳 62 年 11 月 30 日財稅三字第 111675 號所函釋者，為契稅應否註銷之問題，而與本案系爭房地所有權移轉之登記原因應如何記載全然無涉。職是之故，原處分機關依前揭內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦地字第 0960045649 號函釋示，以「買賣」為系爭房地所有權移轉之登記原因，並於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」，洵屬有據，訴願人前開主張，核無可採，原處分應予以維持。

七、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	邱惠美
委員	陳慈陽
委員	陳明燦
委員	蔡進良
委員	李承志
委員	黃源銘
委員	劉宗德
委員	景玉鳳
委員	黃怡騰
委員	王藹芸



委員 林泳玲  
委員 賴玟珪  
委員 何瑞富

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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）提起行政訴訟。

市長 朱立倫

中華民國 102 年 8 月 30 日