

基隆市政府訴願決定書

訴願人：郭○○、郭○○、郭○○、郭○○、郭○○

住址：○○市○○區○○路○號

原處分機關：基隆市安樂地政事務所 代表人：李○○

地址：基隆市安樂區安樂路二段 164 號 3 樓

訴願人因請求撤銷潘○○等 6 人所有權移轉登記，並恢復原來登記事件，不服基隆市安樂地政事務所（以下簡稱該所）101 年 7 月 9 日基安地所一字第 ○○○○ 號函所為處分，提起訴願乙案，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 60 日內另為適法之處分。

事 實

- 一、案外人潘○○、潘○○、潘○○、潘○○、潘○○、潘○○前檢具基隆地方法院 86 年度基簡字第 ○ 號案件之和解筆錄、繼承系統表、戶籍謄本及遺產稅免稅證明書等證明文件，以該所(101)基安字第○○、○○、○○號登記申請案及(101)基安字第○○、○○、○○號登記申請案申辦本市七堵區友蚋段港口小段○○○地號土地之和解移轉暨繼承登記，案經審查無誤，於 101 年 5 月 8 日辦竣登記為潘○○等 6 人所有。該處分作成後，訴願人於 101 年 7 月 30 日提出陳情書，該所於 101 年 8 月 9 日基安地所一字第 ○○○○ 號函覆陳情人。
- 二、訴願人等不服，於 101 年 8 月 20 日提起訴願。訴願書所載訴願人為「郭○○、郭○○、郭○○、郭○○、郭○○、郭○○」等六人，並未經訴願人等簽名或蓋章，本府以 101 年 8 月 21 日基府行法貳字第

○○○○號函請補正，訴願人等於8月30日補送用印之訴願書，唯郭○○因無法取得印章，訴願人減為「郭○○、郭○○、郭○○、郭○○、郭○○」等五人。

理 由

- 一、按土地登記規則第7條：「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。」第34條第1項：「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。」修正前土地法第30條：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。」民事訴訟法第380條第1項：「和解成立者，與確定判決有同一之效力。」
- 二、訴願書略稱：「…依和解內容「被告郭○○、郭○○、郭○○、郭○○、郭○○願就前述二一四之一六地號土地於變更為非耕地時，無條件依土地法第三十四條之一移轉予原告所有。」，因當前土地尚未變更為非耕地，該所應撤銷所有權移轉登記恢復原登記。…」云云。
- 三、該所101年6月27日收件，(101)基安字第○○號和解移轉登記案所附之買賣契約書影本，由前所有權人郭○○與吳○於71年11月13日簽訂，契約中附註載明「本買賣土地係農牧用地，無法辦理分割，俟將來能分割過戶時，乙方無條件提供過戶有關證件交甲方辦理土地過戶。」等字樣，因當時民國71年間農地管制之故，買受人不具自耕能力，受修正前土地法第30條「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。」規定之限制，無法移轉登記取得系爭土地之所有權，而於契約書附註方式，預期於法令限制取消後，始將系爭土地所有權移轉登記予買受人。復查吳○與郭

○○等5人於86年3月5日之臺灣基隆地方法院和解筆錄，和解成立內容第2點載有「...前述○○○地號土地於變更為非耕地時，無條件依土地法第34條之1移轉與原告所有。..」，因當時86年間，仍受修正前土地法第30條第一項之限制，被告無法直接將系爭土地直接登記予原告所有，而須以迂迴之方式在和解筆錄約定待系爭土地變更為非耕地時，被告無條件提供相關文件辦理產權登記，其目的乃為規避當時有效之土地法之強制規定，至為明顯。嗣後土地法第30條關於私有農地所有權移轉承受人之限制規定，業於民國89年1月26日刪除，參酌其刪除理由，係因放寬農地農有政策之執行，該所基於實質審查之權責，斟酌訂立契約當時及過去之事實暨其他一切證據資料，認屬因承買人無自耕能力而無法承受私有耕地之情形已除去，自得依和解筆錄內容辦理土地所有權移轉登記。

四、唯查雙方71年11月13日簽訂之契約中附註載明：「本買賣土地係農牧用地，無法辦理分割，俟將來能分割過戶時，乙方無條件提供過戶有關證件交甲方辦理土地過戶。」但86年3月5日之臺灣基隆地方法院和解筆錄，和解成立內容第2點載有「...前述○○○地號土地於變更為非耕地時，無條件依土地法第34條之1移轉與原告所有。..」和解書內容與契約附註略有不同，應優先適用和解書內容。依據本案事實，並未符合所謂「○○○地號土地於變更為非耕地」之條件，原處分機關基於實質審查之權責，所作之擴張解釋尚有未當，本案行政處分應予撤銷，並另為適法之處分。

綜上論述，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 許清坤

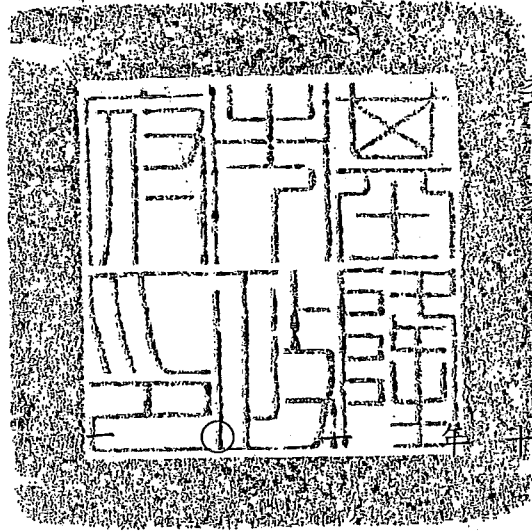
委員 祁采諭

委員 黃美瓏

委員 尹章華

委員 黃鈺華

委員 游蕙菁



中華民國 年 月 十六 日

市長 張通

