臺中高等行政法院判決

110年度訴字第120號
111年3月10日辯論終結

原　　告　黃源龍

訴訟代理人　鄧雲奎　律師
被　　告　臺中市雅潭地政事務所

代　表　人　汪懋功
訴訟代理人　田嘉茵
　　林美玲
被　　告　臺中市政府地方稅務局

代　表　人　沈政安
訴訟代理人　許欣婷
　　張惠珊

上列當事人間確認行政處分無效等事件，原告提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

㈠緣坐落於臺中市潭子區興龍段991地號土地（下稱系爭土地）之臺中市○○區○○里○○路0段00巷000號房屋（稅籍編號：00000000000，下稱系爭建物或系爭農舍），原為訴外人黃石榮(原告之父，於民國107年4月7日去世）以其名義為起造人興建而於民國（下同）96年間取得使用執照（96年潭鄉工營使字第005號），然未辦理保存登記。其分別於96年12月27日及97年1月3日簽立契約贈與訴外人黃源裕，並經申報契稅完納稅款，被告臺中市政府地方稅務局（下稱被告臺

中地方稅務局）所屬豐原分局據以變更房屋稅納稅義務人為黃源裕（原告之弟）在案（下稱房屋稅納稅義務人變更登記），因系爭建物並未辦理保存登記，故尚未辦理系爭建物之移轉登記。另黃石榮就系爭土地於96年12月間向被告臺中市雅潭地政事務所（下稱被告雅潭地政所）申請以贈與名義移轉土地所有權登記予原告及黃源裕各二分之一，經被告雅潭地政所於97年1月3日收件編為雅登資字第380號贈與登記案，並於97年1月4日完成登記（下稱97年1月4日土地所有權移轉登記）；嗣被告雅潭地政所於97年4月7日接獲臺中縣○○鄉公所以97年3月31日潭鄉工字第0970005608號函送包含系爭建物在內之「96年度核發實施區域計劃地區自用農舍使用執照清冊」，隨即收件編號為雅登資字第35780號並辦理系爭土地之農舍管制註記。

㈡原告於110年3月24日以系爭建物之移轉違反農業發展條例第18條第4項規定為由，以同意塗銷不動產登記之請求書向被告雅潭地政所及被告臺中地方稅務局所屬豐原分局申請同意塗銷系爭土地及系爭建物之物權登記，回復原狀為黃石榮所有。被告雅潭地政所以110年4月1日雅地一字第1100002543號函（下稱前處分A）否准，而被告臺中地方稅務局所屬豐原分局另以110年3月31日中市稅豐分字第1102604292號函（下稱前處分B）駁回。原告不服前處分A、前處分B，於110年4月1日向臺中市政府提起訴願。就前處分A訴願之部分，經被告雅潭地政所重新審查後，以110年5月10日雅地一字第1100003945號函撤銷前處分A，請原告於文到15日內依據土地登記規則第7條、第34條規定，檢附土地登記申請書、登記原因證明文件（法院判決塗銷確定證明）、申請人身分證明等相關文件，向被告雅潭地政所申請判決回復所有權登記；原告於110年5月12日以答覆函告知業已提起行政訴訟，尚待終審判決確定後，始能提出證明文件等語；因原告未於15日內補正，被告雅潭地政所乃以110年6月1日函駁回原告所請；訴願決定機關臺中市政府審議委員會以訴願標的之前

處分A已不存在為由，於110年6月30日以府授法訴字第11001
63885號訴願決定不受理。就前處分B訴願之部分，訴願決定
機關臺中市政府審議委員會於110年7月1日以府授法訴字第1
100164074號訴願決定駁回。

㈢原告於上開訴願期間，逕於110年5月10日提起本件行政訴
訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.原告係黃石榮之次子，就本案系爭土地及系爭農舍有即受確
認判決之法律上利益，符合行政訴訟法第6條第1項前段之規
定，爰依法提起確認行政處分無效等訴訟。

2.依被告雅潭地政所110年2月25日雅地二字第1100001426號函
覆意旨，農業發展條例第18條第4項規定農舍與農業用地不
得分開處分，又持有農舍之比例與農地比例均應相同，且農
舍應與其坐落用地併同移轉。惟查。原告近日發覺，被告竟
違背農業發展條例第18條第4項規定之意旨，將被繼承人黃
石榮於生前97年間贈與其次子原告及三子黃源裕等2人之系
爭土地及系爭農舍，「非」予「併同移轉」，且其持分比例
亦不相同（系爭土地之所有權登記為原告持分1/2、黃源裕
持分亦為1/2，但原告之持分土地上並無農舍存在），此有
土地登記第一類謄本可參（甲證2），而系爭土地上之系爭
農舍部分之所有權，在被告臺中地方稅務局所屬豐原分局之
房屋稅納稅義務人之檔案資料中則登記為黃源裕單獨1人。
足見，被告對本案系爭土地及系爭農舍所作之所有權移轉登
記（即自黃石榮以「贈與」為原因移轉至黃源龍及黃源裕等
2人）之行為，顯然違背農業發展條例第18條第4項規定之意
旨，故被告之所有權移轉登記之行政處分行為應屬「無
效」，從而應予「塗銷」其登記，使之「回復原狀」為被繼
承人黃石榮所有之狀態，以符合農業發展條例第18條第4項
規定之意旨。嗣原告於110年3月24日依行政訴訟法第6條第2
項及行政程序法第113條等規定，向被告發出「請求貴單位

同意塗銷不動產登記之請求書」（甲證3），均遭被告拒絕（甲證4、甲證5），原告遂依據行政訴訟法第6條第1項前段規定之反面解釋及第2項等規定提起本案之行政訴訟。

3. 依臺中市政府110年6月30日府授法訴字第1100163885號訴願決定理由足見，被告雅潭地政所業已將前處分A予以撤銷在案，足證被告雅潭地政所顯已自承對系爭土地所為之行政處分應屬因違法而致無效；又被告雅潭地政所嗣於110年5月10日以雅地一字第1100003945號函通知原告略稱：「台端申請塗銷潭子區興龍段991地號土地物權登記，回復原狀一案，經本所重新審查後另為適法處分，請於文到15日內……檢附土地登記申請書、登記原因證明文件(法院判決塗銷確定證明)……向本所申請判決回復所有權登記」等語(甲證8)，但因原告並「無」本案系爭土地之「法院判決塗銷確定證明」，以致無法向被告雅潭地政所辦理系爭土地之塗銷登記。

4. 臺中市政府於110年7月1日以府授法訴字第1100164074號訴願決定駁回原告之訴願，惟依農業發展條例第18條第4項規定，農舍與農業用地不得分開處分，又持有農舍之比例與農地比例均應相同，且農舍應與其坐落用地併同移轉，始屬適法。然被告臺中地方稅務局竟未查明前開法條之規定，對黃石榮之違法申請未予依法「駁回」，始為正辦，反而擅自為其「違法」之行政處分將之予以登載在其房屋稅籍資料中，其違法行徑彰彰明確。又依被告雅潭地政所110年2月25日雅地二字第1100001426號函說明欄第3項足見，系爭農舍之稅籍登載既屬違法之行政處分(即未能與其所坐落之農地併同移轉)，以致無效，而應依法予以塗銷。

5. 依農業發展條例第18條第4項之規定，被告雅潭地政所即應「有義務」主動「依職權」發函向管轄之建築主管機關函查(詢)前開黃石榮所有之農地上是否有建築農舍之情事發生，以資憑辦，如此當可立即(迅速)解決系爭農舍是否有為建物第一次登記之疑義，避免進而作錯誤之無效之贈與登記之行

政處分，然被告雅潭地政所卻捨此不為，竟以「惟因該棟農舍並未至本所辦理建物第一次登記，且於建築主管機關核發使用執照後造據農舍坐落所有地號清冊函送本所辦理『農舍管制註記前』……」等語云云為由，作為其「卸責」之藉口，由是以觀，被告雅潭地政所顯然違反農業發展條例第18條第4項之規定，所作「無效」之「贈與」登記之行政處分，自屬重大違法之疏失之違誤，而應依法予以「塗銷」，始符法制。

6. 至被告雅潭地政所自稱其所撤銷之行政處分，係屬原告「未」依土地登記規則第34條所規定之各項文件提出申請云云，縱然屬實，惟土地登記規則依法其法律位階僅屬「行政命令」之性質，依中央法規標準法第11條中段之規定：「……命令不得牴觸憲法或法律……」，故原告縱有違反土地登記規則第34條規定之情事，惟亦不影響前開被告雅潭地政所違反農業發展條例第18條第4項之規定所作之「違法」之贈與登記之行政處分應屬「無效」之結果，故被告雅潭地政所前開所云不無誤解，自不足採。

7. 關於被告雅潭地政所辯稱，本案登記並無登記錯誤或疏失等情事，贈與移轉登記有絕對效力，而系爭土地註記後農舍與農地應併同移轉之管制措施，亦不因土地已移轉他人而得解除。又查建築管理機關為遏止管制空窗期之先行移轉案，已強化於建照執照核發即辦理註記，現行法令並無明文規定，登記機關應就農地移轉案件逐案函查主管機關，況逐案查詢亦非現有行政人力所能負荷，登記機關自無權依職權禁止人民對自有農業用地之處分並影響其移轉之權利等云。惟查：

⑴我國土地登記制度係採「實質審查」主義，此有司法院釋字第598號解釋理由，及最高行政法院90年度判字第2445號判決要旨，與臺北高等行政法院98年度訴更一字第163號判決等可參。

⑵承前所述，按土地登記規則第55條第1項、土地登記規則第57條第1項第2款等規定以觀，準此：

①被告雅潭地政所既屬系爭土地之「登記機關」，其於96年12月間對原告之父黃石榮所為申請贈與之移轉登記，即有「實質審查」(並「非」形式審查)其申請內容是否合法之「義務」，然被告雅潭地政所就此部分卻未置一詞，隻字未提，且其未對黃石榮申請贈與移轉登記之內容作實質審查，系爭土地與系爭農舍未符合一併移轉之情事，其竟逕為僅對「農地」部分作違法之移轉登記之行政處分，顯有違法失職，已有可議。

②承前所述，再者依土地登記規則第57條第1項第2款規定，若人民之申請登記案件有「依法不應登記者」，則登記機關即應以「書面」敘明理由及法令依據，「駁回」登記之申請，由是以觀，被告雅潭地政所，既已「明知」農業發展條例第18條各項有規定，「農地」應與「農舍」「併同移轉」，故縱原告之父黃石榮於96年12月間申請贈與移轉登記時之土地登記資料「未」載有農舍(建物)註記之情事，惟登記機關仍應依法作「實質審查」黃石榮之申請農地之贈與移轉登記「是否符合」農業發展條例第18條所規定之「農地」與「農舍」應「併同移轉」之規定，「若」黃石榮之申請農地贈與移轉登記「不符合」前開農業發展條例第18條所規定之「農地」與「農舍」應「併同移轉」之規定，則登記機關之被告雅潭地政所即應依前開土地登記規則第57條第1項第2款之規定以「書面」敘明理由及法令依據，予以「駁回」黃石榮之申請贈與移轉登記，始為適法。然被告雅潭地政所竟捨此不為，其竟逕行另為「違法」之行政處分之移轉「登記」，且事後竟反而曲解法令，「誆稱」前開接受黃石榮之申請贈與移轉登記為「行政程序符合法令規定」等云，顯屬「卸責」之詞，自不足採。

③承前所述，原告「否認」有前開被告雅潭地政所所「誣指」之「至原告及贈與人等於該農舍核發使用執照後，僥倖利用行政管制空窗期辦理系爭土地贈與移轉登記完

畢，致發生農舍與農地非屬同一人所有情形」等云之情事，故依民事訴訟法第277條前段之規定(行政訴訟法第136條準用之)，被告雅潭地政所應就其前開主張有利於己之事實，負「舉證」以實其說之責任，否則即不足採信。

⑶綜上所述，由是足見被告雅潭地政所之辯解及卸責之詞顯然「不實」，自不足採。

8. 關於被告雅潭地政所辯稱依土地法第43條及土地登記規則第23條規定，經依法審查登記於登記簿有絕對效力，地籍資料庫之內容為登記機關所管理，被告受理土地登記申請案件審查時，應就地籍資料庫現況審查，並信賴登記之正確性，況且農舍管制註記為建築主管機關之業務，屬囑託登記性質，非登記機關職掌業務，登記機關應依法行政，現行法令並無登記機關應就農地移轉案件逐案函查建物主管機關有無興建農舍之規定，自無權禁止人民對自有農業用地之處分並延宕案件之進行進而影響其權益等云。惟查：

⑴我國土地登記制度係採「實質審查」主義，此有司法院釋字第598號解釋理由，及最高行政法院90年度判字第2445號判決要旨，與臺北高等行政法院98年度訴更一字第163號判決等可參。

⑵按農業發展條例第18條第5項規定，由內政部（亦為全國地政司地政業務之最高主管機關）會同中央主管機關之行政院農業委員會於90年4月26日制定發布（嗣於92年1月3日修正發布）之「農業用地興建農舍辦法」之第9條第3項規定可知，新建之農舍需在其建物之「農地」登記簿上作「註記」登記乙事，實屬地政機關之「業務職掌部分」，然被告雅潭地政所竟否認其為業務職掌之一部分等云，顯係卸詞，自不足採。

⑶承前所述，被告雅潭地政所既已「明知」農業發展條例第18條各項規定，「農地」應與其上之「農舍」有「併同移轉」之連帶「關聯性」存在，故縱原告之父黃石榮於97年1月3日

向被告雅潭地政所申請將系爭土地贈與並將所有權移轉登記予原告、黃源裕等2人之時，被告雅潭地政所之地籍資料中，系爭土地上為空地，無建物登記，亦無農舍管制註記，但按前開所述我國土地登記制度係採「實質審查」之主義，且本於我國公務員對其業務工作應依法行政並「積極主動」（預防問題之發生）之原則精神（並「非」被動等待問題之發生），則被告雅潭地政所自應積極「主動」向管轄縣市之主管建築機關，或向當事人（即黃石榮）查證系爭土地上是否有興建「農舍」之連帶「關聯性」存在之情事？「若」黃石榮之申請農地贈與所有權移轉登記「不符合」前開農業發展條例第18條所規定之農地與其上之農舍併同移轉之規定，則登記機關之被告雅潭地政所即應依土地登記規則第57條第1項第2款之規定以「書面」敘明理由及法令依據，予以駁回黃石榮之贈與土地所有權移轉登記之申請，始為適法，惟被告雅潭地政所竟捨此不為，其竟逕行另為「違法」之行政處分之移轉登記，且事後其竟仍固執偏見，並曲解法令，詎稱其接受黃石榮之申請贈與系爭土地所有權之移轉登記，於法並無違誤等云，顯屬卸責之詞，自不足採。

9. 關於被告臺中地方稅務局辯稱，其依據契稅申報資料變更系爭農舍之納稅義務人為黃源裕，並無違誤，亦無行政程序法第111條第1款至第6款所列舉之無效原因及第7款所規範具有重大明顯瑕疵等情形，難認其房屋稅籍之登載違法而無效等云。惟查：

⑴依行政程序法第4條、第8條規定，被告臺中市地方稅務局自有義務知悉農業發展條例第18條第4項規定（即農舍與其坐落之基地應併同移轉），且於審查與農舍或農地有關之相關稅務案件中予以適用，怎可將系爭農舍與契稅相牽連之規定分割論述，故被告臺中地方稅務局將契稅之稅籍管理與不動產移轉登記之規定予以「脫鉤」之行為，顯有可議，難以採信。

⑵何況，就被告之陳報狀之附件資料中有黃石榮名義為起造人之前臺中縣政府實施區域計畫地區自用農舍使用執照及土地及建築改良物贈與所有權移轉契約書等在卷可稽，由是足見前開附件資料中既有「自用農舍使用執照」及「贈與所有權移轉契約書」等2種文件之存在以供被告臺中地方稅務局審核，此即當然與農業發展條例第18條第4項所規定之「農舍與其坐落之基地應併同移轉」之規定有關，則被告臺中地方稅務局怎可諉為不知，而不依農業發展條例第18條第4項之規定予以處理？

⑶又依契稅條例第18條第2項規定：「主管稽徵機關對納稅義務人所檢送表件，如認為有欠完備或有疑問時，應於收件後7日內通知納稅義務人補正或說明」，準此，故若被告臺中地方稅務局審查系爭農舍之「贈與」房屋之契稅事件有違反農業發展條例第18條第4項之規定時，即應依前開契稅條例第18條第2項規定，通知納稅義務人予以「補正」或「說明」，始為適法，然被告臺中地方稅務局竟捨此不為，遽為「無效」之行政處分，從而足見被告之違法及疏失行為明確。

⑷被告竟違反農業發展條例第18條第4項之規定，僅將系爭農舍移轉登記予訴外人黃源裕1人，其違法所為之行政處分自屬行政程序法第111條第5款之「內容違背公共秩序」及第7款之「其他具有重大明顯之瑕疵者」等之「無效」，且依同法第110條第4款規定，無效之行政處分自始不生效力等語。

㈡聲明：

1. 請求確認被告雅潭地政所就系爭土地如「附表」（參見本院卷第25頁，下同）所示之內容所為之登記之行政處分（即97年1月4日土地所有權移轉登記）為無效。
2. 請求被告雅潭地政所就系爭土地如「附表」所示內容之登記（即97年1月4日土地所有權移轉登記）應予塗銷。

3.請求確認被告臺中地方稅務局就坐落於臺中市○○區○○路0段00巷000號之（農舍）房屋（稅籍編號：6012036001號）於97年2月1日由黃石榮向臺中市政府地方稅務局申請將納稅義務人名義移轉登記予黃源裕之行政處分為無效。

4.請求被告臺中地方稅務局就坐落於臺中市○○區○○路0段42巷1-7號之（農舍）房屋（稅籍編號：6012036001號）於97年2月1日由黃石榮向臺中市政府地方稅務局申請辦理之房屋納稅義務人名義變更登記為黃源裕之建物稅籍變更之登記，應予塗銷。

5.訴訟費用由被告負擔。

三、被告雅潭地政所答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.經查，系爭土地原所有權人黃石榮於96年在該筆地上興建系爭農舍於96年12月10日取得96年潭鄉工營使第005號使用執照，依據行為時農業用地興建農舍辦法第9條第3項（現行修正為第12條第1項）規定，已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記登記。惟原所有權人黃石榮興建農舍後，並未向被告申請辦理該棟農舍之建物第一次登記，且於建築主管機關核發使用執照後，在尚未依上開規定造具農舍坐落所有地號清冊函送被告辦理農舍管制註記登記前， 將本筆土地辦理贈與予原告及訴外人黃源裕，權利範圍各2分之1（被告97年1月3日收件雅登資字第380號贈與登記）（乙A證14），被告於受理辦理該贈與登記案件時，因系爭土地無地上建物登記又無農舍管制註記登記，無從知悉系爭土地已申請興建農舍，自無從依農業發展條例第18條第4項規定辦理，本贈與案件登記並無疏失而違法。另該筆土地農舍管制註記登記（97年4月7日雅登資字第35780號註記登記）係系爭土地贈與登記完畢後，才接獲建築主管機關函送農舍坐

落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊（乙A證15），隨即辦理農舍管制註記。

2. 次查依土地法第69條、土地登記規則第13條及第144條第1項第2款規定所稱「純屬登記機關之疏漏而錯誤之登記」，亦應以土地登記規則第13條規定定義「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」為限（最高行政法院99年度判字第716號判決意旨參照）（乙A證16），本案被告所為之登記與案附登記原因證明文件並無不符，且無登記錯誤，非屬土地登記規則第144條第1項第2款情形，依據土地登記規則第7條規定，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；又依內政部62年7月23日台內地字第529795號函及74年12月2日台內地字第365559號函釋意旨，已辦竣移轉之登記，已發生登記之效力，倘有無效或得撤銷之原因，應循司法程序訴請為塗銷登記，俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決，辦理塗銷登記，被告無權逕為塗銷。是被告依上級機關內政部函釋及土地登記規則有關規定函復原告，並無違誤。

3. 關於原告主張前處分A已經為被告撤銷，顯示被告自承對系爭土地所為之行政處分因違法而無效，且因原告無法院判決塗銷確定證明以致無法向被告辦理登記乙節：

經查，原告以110年3月24日請求書，請求塗銷土地之物權登記，以回復原狀，並非依土地登記規則第34條規定之土地登記申請書及應附文件辦理申請，被告110年4月1日雅地一字第1100002543號函僅係函告物權塗銷之法令規定，原告不服，遂以110年4月1日訴願書向臺中市政府提起訴願，案經被告重新審查後，考量上開函未依土地登記規則規定敘明理由及法令依據通知原告補正事項，未盡周延，是以110年5月10日雅地一字第1100003945號函撤銷前處分A另為適法處分，請原告於文到15日內依據土地登記規則第7條、第34條規定，檢附土地登記申請書、登記原因證明文件（法院判決塗銷確定證明）、申請人身分證明等相關文件，向被告申請

判決回復所有權登記，被告所為之撤銷前處分A，並非自承其97年1月3日收件雅登資字第380號贈與土地登記有錯誤、違法或疏失，致無效之行政處分而予以撤銷，亦非因違法而致無效。因土地權利經登記完畢即發生絕對效力，受法律保護，非由贈與契約之單方以請求書申請即可辦理，依據土地登記規則第7條規定，依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決確定，登記機關不得為塗銷登記，是原告申請塗銷被告上開登記回復原狀，自應依前開土地登記規則等規定申請辦理。

4. 按民法第758條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」查本案系爭土地由贈與人黃石榮與受贈人黃源龍（原告）、黃源裕等3人合意訂定贈與契約書，並委託代理人陳秀芬地政士於97年1月3日向被告申請系爭土地贈與所有權移轉登記，案經審查後並無土地登記規則第56條各項規定應予補正情形，隨即依同規則第55條規定登載於土地登記簿辦理登記完畢，登記完畢即有絕對效力。是本案既經雙方當事人以贈與契約書載明系爭土地贈與移轉之意思表示，並於完納稅捐後向被告申請登記，登記機關審查符合土地登記規則規定據以辦理上開登記並無違誤；另依同規則第7條規定，已登記之土地權利，非經法院判決塗銷確定(如民事判決撤銷贈與回復所有權等)，登記機關不得為塗銷登記。

5. 關於原告主張依農業發展條例第18條第4項之規定，被告應有義務主動依職權發函向管轄之建築主管機關函查(詢)原所有權人黃石榮所有之農地是否有建築農舍之情事發生乙節：按行為時農業用地興建農舍辦法第9條第3項（現行修正為第12條第1項）規定：「前二項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。」本案依登記資料所示，系爭土地之地上系爭農舍並未辦理第一次登記(按建物登記係屬任意

登記制），系爭農舍於96年12月10日核發使用執照後業依前開辦法規定由原臺中縣○○鄉公所以97年3月31日潭鄉工字第0970005608號函囑託被告辦理農舍管制註記，並經被告於97年4月7日辦理註記登記完畢，行政程序皆符合法令規定。至原告及贈與人於系爭農舍核發使用執照後，僥倖利用行政管制空窗期辦理系爭土地贈與移轉登記完畢，致發生農舍與農地非屬同一人所有情形，嗣後因對後續管制措施不滿反指謫被告未依法辦理，實屬無理。本案登記並無登記錯誤或疏失等情事，贈與移轉登記有絕對效力，而系爭土地註記後農舍與農地應併同移轉之管制措施，亦不因土地已移轉他人而得解除。又查建築管理機關為遏止管制空窗期之先行移轉案，已強化於建照執照核發即辦理註記，現行法令並無明文規定，登記機關應就農地移轉案件逐案函查主管機關，況逐案查詢亦非現有行政人力所能負荷，登記機關自無權依職權禁止人民對自有農業用地之處分並影響其移轉之權利。

6. 關於原告主張被告既屬本案系爭土地之登記機關，被告於96年12月間對原告之父黃石榮所為之贈與移轉登記之內容未作實質審查，系爭土地與系爭農舍未併同移轉，未符合農業發展條例第18條規定，被告即應依土地登記規則第57條第1項第2款規定，人民之申請登記案件，有依法不應登記者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據予以駁回乙節：

按土地登記規則第55條規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」查被告於97年1月3日受理贈與人黃石榮贈與原告、黃源裕等2人系爭土地所有權移轉登記案，依當時登記資料所示，系爭土地為空地，無建物登記，無農舍管制註記，案經申請人依土地登記規則第34條檢附相關證明文件（贈與契約書等）申請登記，經被告依法審查後，並無土地登記規則第56條各項規定應予補正情形，隨即依同規則第55

條規定登載於土地登記簿辦理登記完畢，登記機關審查符合土地登記規則及相關規定據以辦理上開登記並無違誤。又依土地法第43條及土地登記規則第23條規定，經依法審查，登記於登記簿有絕對效力，地籍資料庫之內容為登記機關所管理，被告受理土地登記申請案件審查時，應就地籍資料庫現況審查，並信賴登記之正確性，況且農舍管制註記為建築主管機關之業務，屬囑託登記性質，非登記機關職掌業務，登記機關應依法行政，現行法令並無登記機關應就農地移轉案件逐案函查建物主管機關有無興建農舍之規定，自無權禁止人民對自有農業用地之處分並延宕案件之進行進而影響其權益。

7.綜上所述，本件原告之訴為無理由等語。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、被告臺中地方稅務局答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.按契稅條例第2條規定舉凡不動產買賣、贈與等，均應申報繳納契稅；次按房屋稅納稅義務人之變更應有其法定之原因，非依法不得變更之，最高行政法院60年判字第360號判例闡述甚明。至於是否已具備得以變更納稅義務人法定原因，財政部所頒房屋稅稽徵作業手冊第4章第1節稅籍釐正規定，已詳揭其作業應依據契稅申報資料、建物登記資料、遺產稅案件通報資料為準。又房屋稅籍之設立，係房屋稅課徵作業之需，以為逐年課徵房屋稅之憑據，是設籍名義人僅為房屋之納稅義務人，並非證明其為房屋所有人，與不動產產權登記不同，有關房屋產權之歸屬，應由主管登記機關或由司法機關認定，故稽徵機關審查房屋設籍資料，僅為形式審查，並無確認私權之效力，此有臺中高等行政法院101年度訴字第310號判決、臺北高等行政法院105年度訴字第356號判決可資參照，後者遞經最高行政法院105年度裁字第1255號裁定所肯認。

2.經查系爭農舍為領有使用執照未辦理保存登記建物，由原告之父黃石榮本於原始起造人身分，申請設立房屋稅籍，經被告依使用執照所載各樓層面積核定第1層為171.1平方公尺、第2層為148.4平方公尺、第3層為128.7平方公尺、突出物為17.4方公尺等，並以其為納稅義務人，此有改制前臺中縣政府實施區域計畫地區自用農舍使用執照【(96)潭鄉工營使字第005號】、「新、增、改建房屋及使用情形申報書」(乙B證3)及被告房屋稅籍紀錄表(乙B證2)附卷可稽。黃石榮就系爭農舍所有持分分別於96年12月27日及97年1月3日立契各贈與黃源裕1/2持分，於97年1月3日一併申報契稅、完納稅款，有贈與所有權移轉契約書(乙B證4、乙B證5)、契稅申報書及契稅查定表(乙B證1)在卷可憑。是以系爭農舍於贈與契約成立之日起30日內，經填具契稅申報書表並檢附有關文件提出申報，係符合契稅條例第2條及第16條規定，縱系爭農舍未依農業發展條例第18條第4項規定與基地併同移轉，然被告並非辦理禁止不動產移轉登記之權責機關，無禁止系爭農舍移轉登記之權限，自應受理；況房屋稅籍僅為課徵稅賦為目的而設，以用於稅籍管理，除稽徵機關自行運用採為核稅依據外，並無證明房屋權屬之效力。被告依據契稅申報資料變更系爭農舍之納稅義務人為黃源裕，並無違誤，亦無行政程序法第111條第1款至第6款所列舉之無效原因及第7款所規範具有重大明顯瑕疵等情形，難認被告房屋稅籍之登載違法而無效。

3.況房屋稅籍僅為課徵稅賦為目的而設，僅用於稅籍管理，除稽徵機關自行運用採為核稅依據外，並無證明房屋權屬之效力，原告倘對系爭房屋產權之歸屬認有不當，應由主管登記機關認定或尋求私法途徑解決。

4.綜上，原告提起確認房屋稅籍登載黃源裕為納稅義務人之行政處分無效之訴訟為無理由。

㈡聲明：駁回原告之訴。

五、爭點：

㈠原告請求確認被告雅潭地政所對系爭土地於97年1月4日之移轉所有權登記及被告臺中地方稅務局對系爭建物之房屋稅納稅義務人變更登記為無效，其有無踐行行政訴訟法第6條第2項「已向原處分機關請求確認無效」之前置程序？其請求確認無效是否合法或有無理由？

㈡原告請求塗銷被告雅潭地政所97年1月4日土地所有權移轉登記及被告臺中地方稅務局之房屋稅納稅義務人變更登記，有無理由？　□

六、本院的判斷：

㈠前提事實：

前揭爭訟概要之事實，除前列之爭點事項外，其餘為兩造所不爭執，並分別有如附表所示各項資料可查（甲證1至9、11至12；乙A證1至5、14至15；乙B證1至5。本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡原告請求確認被告雅潭地政所對系爭土地於97年1月4日之移轉所有權登記及被告臺中地方稅務局對系爭建物之房屋稅納稅義務人變更登記為無效部分，已踐行行政訴訟法第6條第2項「已向原處分機關請求確認無效」之前置程序，其請求確認原處分無效之訴於法並無不合：　□

1.應適用的法令：

⑴行政訴訟法第6條第2項規定：「確認行政處分無效之訴訟，已向原處分機關請求確認其無效未被允許，或經請求後於30日內不為確答者，始得提起之。」

⑵行政程序法第111條規定：「行政處分有下列各款情形之一者，無效：一、不能由書面處分中得知處分機關者。二、應以證書方式作成而未給予證書者。三、內容對任何人均屬不能實現者。四、所要求或許可之行為構成犯罪者。五、內容違背公共秩序、善良風俗者。六、未經授權而違背法規有關專屬管轄之規定或缺乏事務權限者。七、其他具有重大明顯之瑕疵者。」、第113條規定：「（第1項）行政處分之無效，行政機關得依職權確認之。（第2

項）行政處分之相對人或利害關係人有正當理由請求確認行政處分無效時，處分機關應確認其為有效或無效。」

2.經查原告於110年3月24日向被告雅潭地政所及被告臺中地方稅務局具請求同意塗銷不動產登記請求書略以：「請求人黃源龍近日發覺，被告雅潭地政所（及被告臺中地方稅務局）竟違背農業發展條例第18條第4項規定之意旨，將被繼承人黃石榮於其生前之民國(以下同)97年間所贈與予次子黃源龍及參子黃源裕等2人之本案系爭之農地(即坐落於臺中市興龍段991地號之土地)，及其上之農舍(即門牌號碼：臺中市○○區○○路0段00巷0○0號之房屋)，『非』予『併同移轉』，且其持分比例亦不相同(即前開臺中市興龍段991地號之『農地』之所有權登記為黃源龍持分為1/2、黃源裕持分亦為1/2，但其農地上並『無』『農舍』之房屋存在(此有土地登記第一類謄本可參)，而前開系爭農地上之『農舍』部分之所有權則單獨一人登記在臺中市政府地方稅務局豐原分局之房屋納稅義務人之名義為黃源裕(此項黃源裕之房屋稅籍資料存在臺中市政府地方稅務局豐原分局之檔案資料中)。由是足見，前開二個單位，對本案系爭之農地(即坐落於臺中市興龍段991地號之土地），及其上之農舍(即門牌號碼：臺中市○○區○○路0段00巷0○0號之房屋)，所作之所有權移轉登記(即自黃石榮先生以『贈與』為原因移轉至黃源龍及黃源裕等2人)之行為，顯然違背前開農業發展條例第18條第4項規定之意旨，故依法前開二個單位之所有權移轉登記之行政處分行為應屬『無效』，從而應予『塗銷』其登記，使之『回復原狀』為被繼承人黃石榮所有之狀態，俾符前開農業發展條例第18條第4項規定之意旨。」分別經被告雅潭地政所於110年4月1日以雅地一字第1100002543號函覆以：「主旨：為臺端函請本所同意塗銷興龍段991地號土地之物權登記，回復原狀，俾符法制一案，詳如說明，請查照。說明：一、復臺端110年3月24日請求書。二、查旨揭地號土地前經本所於97年1月3日收件雅登資字第380號贈與土

地登記申請書辦理登記完畢在案，依據土地登記規則第7條規定，依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決確定，登記機關不得為塗銷登記，是本案情依上開規定循司法途徑解決。」即確認其登記非無效，不同意塗銷登記回復原狀。被告臺中地方稅務局所屬豐原分局亦於110年3月31日以中市稅豐分字第1102604292號函覆以：「主旨：臺端申請塗銷坐落本市○○區○○路0段00巷000號房屋不動產‘登記乙案，歉難辦理，請查照。說明：一、復臺端110年3月24日請求書。二、按『不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。』、 『查不動產登記係屬地政機關業務，稅捐稽徵機關既非不動產登記機關，自無權受理禁止不動產移轉登記案件，倘納稅人所申報之土地現值及房屋契稅，係符合土地稅法及契稅條例之規定，稽徵機關自不得拒絕受理。』及『農舍所有權移轉申報契稅不問是否與基地併同移轉均應受理』分別為契稅條例第2條、財政部68年9月26日台財稅字第36794號函及財政部90年2月20日台財稅字第0900460170號函所明定。三、旨揭房屋（稅及編號：00000000000）係未辦建物第一次登記，並於97年2月1日由黃石榮君申報移轉予黃源裕君，因受理契稅移轉申報不問農舍是否與基地併同移轉，該移轉案件若符合契稅條例之規定，稽徵機關自不得拒絕受理；另房屋設籍課稅，其設籍名義人僅為房屋之納稅義務人，並非證明其為房屋之所有人，有關房屋產權之歸屬，應由主管登記機關或由司法機關認定，故審查申報房屋設籍課稅，僅為形式審查，並無確認私權之效力。四、……。」亦認對系爭建物之房屋稅納稅義務人變更登記並非無效，房屋設籍課稅其設籍名義人僅為房屋納稅義務人，否准塗銷坐落臺中市○○區○○路0段00巷000號房屋不動產納稅名義人變更之登記。由上可知原告既已向被告雅潭地政所及被告臺中地方稅務局請求確認其所申請事項無效且未被允許，即已符

合行政訴訟法第6條第2項規定，原告提起本件確認行政處分無效並無不合。

3.而行政程序法第111條第7款所定重大明顯之瑕疵，應屬無效云云。惟查，行政程序法第111條第7款所謂重大明顯瑕疵，係指其瑕疵之程度重大一望即知，猶如刻在額頭般明顯者而言，而瑕疵是否重大或明顯，則以普通社會一般人一望即知為其判斷標準。系爭土地原所有權人黃石榮於96年間在該筆土地興建系爭農舍於96年12月10日取得96年潭鄉工營使第005號使用執照，惟原所有權人黃石榮興建農舍後，並未向被告雅潭地政所申請辦理該棟農舍之建物第一次登記，且於建築主管機關核發使用執照後，在尚未依上開規定造具農舍坐落所有地號清冊函送被告辦理農舍管制註記登記前， 將本筆土地辦理贈與予原告及訴外人黃源裕，權利範圍各2分之1（被告97年1月3日收件雅登資字第380號贈與登記），被告於受理辦理該贈與登記案件時，系爭土地並無地上建物登記又無農舍管制註記登記，無從知悉系爭土地已申請興建農舍，自無從依農業發展條例第18條第4項規定辦理，該贈與案件登記並無違誤，亦無行政程序法第111條第1款至第6款所列舉之無效原因及第7款所規範具有重大明顯瑕疵等情形。而系爭農舍為領有使用執照未辦理保存登記建物，由原告之父黃石榮本於原始起造人身分，申請設立房屋稅籍，經被告依使用執照所載各樓層面積核定第1層為171.1平方公尺、第2層為148.4平方公尺、第3層為128.7平方公尺、突出物為17.4平方公尺等，並以其為納稅義務人【見（96)潭鄉工營使字第005號，新、增、改建房屋及使用情形申報書、及被告房屋稅籍紀錄表】。黃石榮就系爭農舍所有持分分別於96年12月27日及97年1月3日立契各贈與黃源裕1/2持分，於97年1月3日一併申報契稅、完納稅款（見贈與所有權移轉契約書、契稅申報書及契稅查定表)。系爭農舍於贈與契約成立之日起30日內，經填具契稅申報書表並檢附有關文件提出申報，係符合契稅條例第2條及第16條規定，縱系爭農舍未依

農業發展條例第18條第4項規定與基地併同移轉，然被告並非辦理禁止不動產移轉登記之權責機關，無禁止系爭農舍移轉登記之權限，被告臺中地方稅務局依據契稅申報資料變更系爭農舍之納稅義務人為黃源裕，並無違誤，亦無行政程序法第111條第1款至第6款所列舉之無效原因及第7款所規範具有重大明顯瑕疵等情形，難認被告雅潭地政所將系爭土地辦理登記予原告及訴外人黃源裕，權利範圍各2分之1及被告臺中地方稅務局將房屋稅籍之登載違法而無效，原告請求確認被告雅潭地政所對系爭土地於97年1月4日之移轉所有權登記及被告臺中地方稅務局對系爭建物之房屋稅納稅義務人變更登記為無效，此部分主張並無理由，而非可採。

㈢原告請求塗銷被告雅潭地政所97年1月4日土地所有權移轉登記及被告臺中地方稅務局之房屋稅納稅義務人變更登記，為無理由：

1.關於請求塗銷被告雅潭地政所97年1月4日土地所有權移轉登記部分：

⑴應適用的法令：

①土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」、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。」

②民法地758條規定：「（第1項）不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。（第2項）前項行為，應以書面為之。」

③農業發展條例第18條第4項規定：「第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」第5項規定：「前4項興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、

最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定之。」

④土地登記規則第7條規定：「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23條規定：「登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理事項，由直轄市、縣(市）地政機關定之。」、第34條規定：「（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。（第2項）前項第4款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」、第55條規定：「（第1項）登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。（第2項）申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」、第56條規定：「有下列各款情形之一者，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十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。三、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。四、未依規定繳納登記規費。」、第57條規定：「（第1項）有下列各款情形之一者，登記機關 應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。（第

2項）申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。（第3項）依第1項第3款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。」、第144條規定：「（第1項）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。（第2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。」

⑤行為時農業用地興建農舍辦法第9條第3項規定：「前2項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。 」（現行12條第1項規定：【直轄市、縣（市）主管建築機關於核發建造執照後，應造冊列管，同時將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並副知該府農業單位建檔列管。】）

⑥內政部62年7月23日台內地字第529795號函：「土地法第43條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力』。又依法登記之土地權利，真正權利在未有第三人取得權利前，仍得以登記因之無效或得撤銷為塗銷登記之請求（司法院院字第1919號解釋）。本案貴市○○區○○○段抱子腳小段131、131之1號土地，該管地政機關既據台灣日立股份有限公司檢附法院發給之不動產移轉證明書，依法申辦拍賣移轉登記完畢，則已發生登記效力。該項登記，倘有無效或得撤銷之原因，依照首開說明，應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記。俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記，並為新登

記。」內政部74年12月2日台內地字第365559號函：「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第3章第6節『塗銷登記』規定情事外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記，土地登記規則第7條訂有明文。本案土地於台灣光復時辦竣移轉登記，縱經前台灣省公產管理處認定其移轉登記有無效之原因，並註記於土地登記簿，然未經法院判決塗銷確定辦理塗銷登記前，其所為登記仍應予維持。」

⑵本件系爭土地原所有權人黃石榮於96年間在該筆土地興建系爭農舍於96年12月10日取得96年潭鄉工營使第005號使用執照，依據行為時農業用地興建農舍辦法第9條第3項（現行修正為第12條第1項）規定，已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記登記。惟原所有權人黃石榮興建農舍後，並未向被告申請辦理該棟農舍之建物第一次登記，且於建築主管機關核發使用執照後，在尚未依上開規定造具農舍坐落所有地號清冊函送被告辦理農舍管制註記登記前， 將本筆土地辦理贈與予原告及訴外人黃源裕，權利範圍各2分之1（被告97年1月3日收件雅登資字第380號贈與登記，見乙A證14），被告於受理辦理該贈與登記案件時，系爭土地並無地上建物登記又無農舍管制註記登記，無從知悉系爭土地已申請興建農舍，自無從依農業發展條例第18條第4項規定辦理，該贈與案件登記並無違誤。而該筆土地農舍管制註記登記（97年4月7日雅登資字第35780號註記登記）係系爭土地贈與登記完畢後，才接獲建築主管機關函送農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊（見乙A證15），被告隨即辦理農舍管制註記。又系爭土地由贈與人黃石榮與受贈人黃源龍（原告）、黃源裕等3人合意訂有贈與契約書，並委託代理人陳秀芬地政士於97年1月3日向被告申請系爭土地贈與所有

權移轉登記，案經被告審查後，認並無土地登記規則第56條各項規定應予補正情形，隨即依同規則第55條規定登載於土地登記簿辦理登記完畢，登記完畢即有絕對效力。是本案既經雙方當事人以贈與契約書載明系爭土地贈與移轉之意思表示，並於完納稅捐後向被告申請登記，被告審查符合土地登記規則規定據以辦理上開登記尚無違誤。而被告所為之登記與黃石榮案附登記原因證明文件並無不符，且無登記錯誤，非屬土地登記規則第144條第1項第2款情形，依土地登記規則第7條規定：「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」；又依內政部62年7月23日台內地字第529795號函及74年12月2日台內地字第365559號函釋意旨，已辦竣移轉之登記，已發生登記之效力，倘有無效或得撤銷之原因，應循司法程序訴請為塗銷登記，俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決，辦理塗銷登記，被告無權逕為塗銷。是被告依內政部函釋及土地登記規則有關規定函復原告，亦無違誤。

⑶又行為時農業用地興建農舍辦法第9條第3項（現行修正為第12條第1項）規定：「前二項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。」本案依登記資料所示，系爭土地之地上系爭農舍並未辦理第一次登記，系爭農舍於96年12月10日核發使用執照後業依前開辦法規定由原臺中縣潭子鄉公所（現已改制為臺中市潭子區公所）以97年3月31日潭鄉工字第0970005608號函囑託被告辦理農舍管制註記，並經被告於97年4月7日辦理註記登記完畢，所為登記並無登記錯誤或疏失等情事，贈與移轉登記有絕對效力，而系爭土地註記後農舍與農地應併同移轉之管制措施，亦不因土地已移轉他人而得解除。又查建築管理機關為遏止管制空窗期之先行移轉案，已強化於建照執照核

發即辦理註記，現行法令並無明文規定，登記機關應就農地移轉案件逐案函查主管機關，登記機關自無權依職權禁止人民對自有農業用地之處分並影響其移轉之權利。是原告主張依農業發展條例第18條第4項之規定，被告應有義務主動依職權發函向管轄之建築主管機關查詢原所有權人黃石榮所有之農地是否有建築農舍之情事發生乙節並非可採。

⑷本件原告以110年3月24日請求書，請求塗銷土地之物權登記，以回復原狀，並非依土地登記規則第34條規定之土地登記申請書及應附文件辦理申請，被告110年4月1日雅地一字第1100002543號函僅係告知塗銷之法令規定，原告不服，向臺中市政府提起訴願，案經被告重新審查後，考量上開函未依土地登記規則規定敘明理由及法令依據通知原告補正事項，有未盡周延之情事，乃以110年5月10日雅地一字第1100003945號函撤銷前處分A另為適法處分，請原告於文到15日內依據土地登記規則第7條、第34條規定，檢附土地登記申請書、登記原因證明文件（法院判決塗銷確定證明）、申請人身分證明等相關文件，向被告申請判決回復所有權登記，被告所為之撤銷前處分A，並非因97年1月3日收件雅登資字第380號贈與土地登記有錯誤、違法或疏失，致無效之行政處分而予以撤銷，亦非因違法而致無效。蓋因土地權利經登記完畢即發生絕對效力，受法律保護，非由贈與契約之單方以請求書申請即可辦理，況依土地登記規則第7條規定，依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決確定，登記機關不得為塗銷登記，因此原告申請塗銷被告上開登記回復原狀，自應依前開土地登記規則等規定申請辦理，原告主張前處分A已經為被告撤銷，表示被告自承對系爭土地所為之行政處分因違法而無效，且因原告無法院判決塗銷確定證明以致無法向被告辦理登記，被告應依農業發展條例第18條第4項之規定，有義務主動依職權發函向管轄之建築主管

機關函查(詢)原所有權人黃石榮所有之農地是否有建築農舍之情事發生等語，並無可採。

⑸原告另主張被告既屬本案系爭土地之登記機關，被告於96年12月間對原告之父黃石榮所為之贈與移轉登記之內容未作實質審查，系爭土地與系爭農舍未併同移轉，未符合農業發展條例第18條規定，被告即應依土地登記規則第57條第1項第2款規定，人民之申請登記案件，有依法不應登記者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據予以駁回乙節，按土地登記規則第55條規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」查被告於97年1月3日受理贈與人黃石榮贈與原告、黃源裕等2人系爭土地所有權移轉登記案，依當時登記資料所示，系爭土地為空地，並無建物登記，亦無農舍管制註記，申請人黃石榮係依土地登記規則第34條檢附相關證明文件（贈與契約書等）申請登記，經被告審查後，並無土地登記規則第56條各項規定應予補正情形，隨即依同規則第55條規定登載於土地登記簿辦理登記完畢，被告審查符合土地登記規則及相關規定據以辦理上開登記並無違誤。又依土地法第43條及土地登記規則第23條規定，經依法審查，登記於登記簿有絕對效力，地籍資料庫之內容為登記機關所管理，被告受理土地登記申請案件審查時，應就地籍資料庫現況審查，並信賴登記之正確性，且農舍管制註記為建築主管機關之業務，屬囑託登記性質，非登記機關之被告所職掌業務，現行法令並無登記機關應就農地移轉案件逐案函查建物主管機關有無興建農舍之規定，自無權禁止人民對自有農業用地之處分並延宕案件之進行進而影響其權益，是原告此部分主張亦無可採。

2.關於請求塗銷被告臺中地方稅務局之房屋稅納稅義務人變更登記部分：

⑴應適用的法令

①契稅條例第2條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」、第16條規定：「（第1項）納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起30日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。但未辦建物所有權第一次登記之房屋買賣、交換、贈與、分割，應由雙方當事人共同申報。（第2項）不動產移轉發生糾紛時，其申報契稅之起算日期，應以法院判決確定日為準。（第3項）向政府機關標購或領買公產，以政府機關核發產權移轉證明書之日為申報起算日。（第4項）向法院標購拍賣之不動產，以法院發給權利移轉證明書之日為申報起算日。建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者，以主管建築機關核發使用執照之日起滿30日為申報起算日。」

②房屋稅稽徵作業手冊第4章第1節稅籍釐正規定：其作業應依據契稅申報資料、建物登記資料、遺產稅案件通報資料為準（見被告臺中地方稅務局原處分卷第77頁及第78頁）。

③行政程序法第111條規定：「行政處分有下列各款情形之一者，無效：一、不能由書面處分中得知處分機關者。二、應以證書方式作成而未給予證書者。三、內容對任何人均屬不能實現者。四、所要求或許可之行為構成犯罪者。五、內容違背公共秩序、善良風俗者。六、未經授權而違背法規有關專屬管轄之規定或缺乏事務權

限者。七、其他具有重大明顯之瑕疵者。」、第113條規定：「（第1項）行政處分之無效，行政機關得依職權確認之。（第2項）行政處分之相對人或利害關係人有正當理由請求確認行政處分無效時，處分機關應確認其為有效或無效。」

⑵經查系爭農舍為領有使用執照未辦理保存登記建物，由原告之父黃石榮本於原始起造人身分，申請設立房屋稅籍，經被告依使用執照所載各樓層面積核定第1層為171.1平方公尺、第2層為148.4平方公尺、第3層為128.7平方公尺、突出物為17.4平方公尺等，並以其為納稅義務人，此有改制前臺中縣政府實施區域計畫地區自用農舍使用執照【(96)潭鄉工營使字第005號】、「新、增、改建房屋及使用情形申報書」（乙B證3)及被告房屋稅籍紀錄表（乙B證2)附卷可稽。黃石榮就系爭農舍所有持分分別於96年12月27日及97年1月3日立契各贈與黃源裕1/2持分，於97年1月3日一併申報契稅、完納稅款，有贈與所有權移轉契約書（乙B證4、乙B證5)、契稅申報書及契稅查定表（乙B證1)在卷可憑。系爭農舍於贈與契約成立之日起30日內，經填具契稅申報書表並檢附有關文件提出申報，係符合契稅條例第2條及第16條規定，縱系爭農舍未依農業發展條例第18條第4項規定與基地併同移轉，然被告並非辦理禁止不動產移轉登記之權責機關，無禁止系爭農舍移轉登記之權限，自應受理；況房屋稅籍僅為課徵稅賦為目的而設，以用於稅籍管理，除稽徵機關自行運用採為核稅依據外，並無證明房屋權屬之效力。被告依據契稅申報資料變更系爭農舍之納稅義務人為黃源裕，並無違誤，亦無行政程序法第111條第1款至第6款所列舉之無效原因及第7款所規範具有重大明顯瑕疵等情形，難認被告房屋稅籍之登載為無效。

⑶房屋稅籍之設立，係房屋稅課徵作業之需，以為逐年課徵房屋稅之憑據，是設籍名義人僅為房屋之納稅義務人，並

非證明其為房屋所有人，與不動產產權登記不同，有關房屋產權之歸屬，應由主管登記機關或由司法機關認定，故稽徵機關審查房屋設籍資料，僅為形式審查，並無確認私權之效力（最高行政法院105年度裁字第1255號裁定意旨參照）。

⑷房屋稅籍既為課徵稅賦為目的而設，僅用於稅籍管理，除稽徵機關自行運用採為核稅依據外，並無證明房屋權屬之效力，原告如對系爭房屋產權之歸屬認有不當，應由主管登記機關認定或尋求私法途徑解決。原告起訴請求確認房屋稅籍登載黃源裕為納稅義務人之行政處分無效，並請求塗銷被告臺中地方稅務局之房屋稅納稅義務人變更登記之主張並無足採。

㈣綜上所述，原告主張均非可採，原告請求確認被告雅潭地政所對系爭土地於97年1月4日之移轉所有權登記及被告臺中地方稅務局對系爭建物之房屋稅納稅義務人變更登記為無效，並請求塗銷被告雅潭地政所97年1月4日土地所有權移轉登記及被告臺中地方稅務局之房屋稅納稅義務人變更登記，為無理由。

㈤本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併此敘明。

七、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　31　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　林　靜　雯

法　官　莊　金　昌

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴

者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　許　騰　云

==========強制換頁==========

附表、證據編號對照表

證號	證據名稱	所附卷宗	頁次
甲證1	被告雅潭地政所110年2月25日雅地二字地1100001426號函影本	本院卷	27-28
甲證2	系爭土地土地登記第一類謄本影本	本院卷	29
甲證3	原告110年3月24日「同意塗銷不動產登記之請求書」影本(同乙A證1)	本院卷	31-35
甲證4	被告臺中地方稅務局豐原分局110年3月31日中市稅豐分字第1102604292號函影本	本院卷	37-38
甲證5	被告雅潭地政所110年4月1日雅地一字第1100002543號函影本（即前處分A）(同乙A證2)	本院卷	39
甲證6	被告雅潭地政所110年5月10日雅地一字第1100003945號函影本(同甲證8、乙A證4)	本院卷	47
甲證7	臺中市政府110年6月30日府授法訴字第1100163885號訴願決定書影本	本院卷	171-172
甲證8	被告雅潭地政所110年5月10日雅地一字第1100003945號函影本(同甲證6、乙A證4)	本院卷	173
甲證9	臺中市政府110年7月1日府授法訴字第1100164074號訴願決定書影本	本院卷	177-182
甲證10	農業用地興建農舍辦法(90年4月26日發布、92年1月3日修正)	本院卷	231-237
甲證11	系爭建物建造執照、使用執照等影本	本院卷	275-277

甲證12	系爭土地土地登記第一類謄本	本院卷	279-281
乙A證1	原告110年3月24日「同意塗銷不動產登記之請求書」影本(同甲證3)	本院卷	65-69
乙A證2	被告雅潭地政所110年4月1日雅地一字第1100002543號函影本（即前處分A）(同甲證5)	本院卷	73
乙A證3	原告110年4月1日訴願書影本	本院卷	77-88
乙A證4	被告雅潭地政所110年5月10日雅地一字第1100003945號函影本(同甲證6、甲證8)	本院卷	89
乙A證5	原告110年5月13日答覆函影本	本院卷	91
乙A證6	農業發展條例第18條規定	本院卷	93
乙A證7	農業用地興建農舍辦法(93年6月16日修正)	本院卷	95-103
乙A證8	土地法第69條規定	本院卷	105
乙A證9	土地登記規則第7條規定	本院卷	107
乙A證10	土地登記規則第13條規定	本院卷	109
乙A證11	土地登記規則第144條規定	本院卷	111
乙A證12	內政部62年7月23日台內地字第529795號函影本	本院卷	113
乙A證13	內政部74年12月2日台內地字第365559號函影本	本院卷	115
乙A證14	被告雅潭地政所97年1月3日雅登資字第380號贈與登記案件之相關文件影本	本院卷	117-122
乙A證15	被告雅潭地政所97年4月7日雅登資字第35780號註記登記相關文件影本	本院卷	123-126
乙A證16	最高行政法税99年度判字第716	本院卷	127-134

	號判決		
乙B證1	契稅申報書及契稅查定表影本	原處分卷；本院卷	34-37；299-301、305-307
乙B證2	房屋稅籍紀錄表影本	原處分卷；本院卷	38-40；289
乙B證3	黃石榮96年12月14日「新、增、改建房屋及使用情形申報書」影本(被告編號附件1)	本院卷	287-288
乙B證4	黃石榮96年12月27日贈與系爭建物持分1/2給黃源裕之契約書影本(被告編號附件3)	本院卷	297
乙B證5	黃石榮97年1月3日贈與系爭建物持分1/2給黃源裕之契約書影本(被告編號附件6)	本院卷	303