

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

114年度訴字第1228號

115年6月4日辯論終結

原告 郭淑芳
被告 新北市板橋地政事務所

代表人 邱君萍
訴訟代理人 黃茂桓
王興茂
邱旻柔

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服新北市政府114年9月17日案號：1142060815號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：原告前於民國112年4月10日填具申請書，向被告申請就其所有坐落新北市板橋區亞東段710地號土地(權利範圍8分之1)及其上同段588建號建築物(門牌號碼：新北市○○區○○街00巷00號4樓，權利範圍2分之1，下合稱系爭房地)贈與配偶張志杰(下稱張君)，並經被告於同年月12日登記在案(下稱系爭贈與登記)。嗣原告於114年4月24日填具土地登記申請書並檢附臺灣新北地方法院(下稱新北地院)113年度家訴字第29號民事判決(下稱系爭確定判決)及確定證明書等相關文件，就已贈與張君所有之系爭房地，向被告申請辦理判決移轉所有權登記予原告，經被告以114年4月24日板登字第65340號登記案(下稱系爭登記申請)收件在案。被告審認原告系爭登記申請尚有應補正事項，乃以114年4月30日板登補字第000371號土地登記案件補正通知書(下稱系爭補

正通知)通知原告略以：「……三、補正事項1.本案判決移轉請檢附板橋區亞東段710地號土地土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件……。2.本案判決移轉請檢附○○區○○街00巷00號4樓繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書……。3.嗣上開內容補正完畢，再俾憑核計登記費及書狀費，請補正……。」並限期原告於接獲系爭補正通知日起15日內補正，逾期不補正或補正不完全即依土地登記規則第57條規定駁回。原告則以114年(誤載為104年)5月8日申復書請求「塗銷本人郭淑芳贈與夫張志杰○○○○街00巷00號4樓持分1/2房地產，並回復本人所有權乙案」，經被告以114年5月16日新北板地登字第1146047975號函(下稱114年5月16日函)復略以，系爭確定判決主文已明載「被告(即張君)應將坐落新北市板橋區亞東段710地號土地應有部分8分之1及其上新北市板橋區亞東段588建號建築物(地址：新北市○○區○○街00巷00號4樓)應有部分2分之1之所有權移轉登記予原告(即本件原告)」。是系爭登記申請仍應依系爭確定判決主文辦理。因原告逾補正期間未為補正，被告依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以114年5月19日板登駁字第000146號土地登記案件駁回通知書(下稱原處分)駁回系爭登記申請。原告不服，提起訴願，經決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張：

(一)原告與夫張君訂立附條件贈與契約，標的為系爭房地，因張君未履約，原告遂提起確認贈與約定無效之訴，經新北地院以系爭確定判決明確認定該贈與自始無效，應恢復原告所有權登記。原告乃依該確定判決於114年4月24日向被告為系爭登記申請、回復原所有權。惟因土地登記申請書無「塗銷回復」選項，依櫃檯人員指示填寫「判決移轉」，登記原因係依法院判決確定執行，並無不當。被告以系爭補正通知要求原告補稅或繳納不課徵證明，原告向稅捐處查詢，經稅捐處人員告知若係「塗銷無效登記回復原狀」，則非屬移轉，毋

01 須課稅。然被告仍以未補稅為由，以原處分駁回其系爭登記
02 申請。

03 (二)系爭確定判決確認贈與約定無效，登記自始無效，無移轉事
04 實依民法第87條、第117條及第759條第1項規定，無效之法
05 律行為自始無效，其物權行為亦隨之失效。法院既已確定判
06 決贈與自始無效，原移轉登記即屬錯誤登記。原告依判決請
07 求塗銷該錯誤登記、回復原所有權，並非新發生之權利移轉
08 行為。而土地增值稅課徵須以土地權利移轉為前提，本件並
09 不存在課徵土地增值稅所需之「權利移轉」事實基礎。被告
10 要求檢附完稅或不課稅證明屬誤認法律性質，且因原告係依
11 系爭確定判決回復原所有權，未取得任何經濟利益或增值，
12 卻被要求繳納土地增值稅，被告之要求違反租稅法律主義與
13 比例原則。

14 (三)依土地登記規則第63條及行政程序法第8條規定，土地登記
15 機關應依職權查明登記原因真實性。原告已提出系爭確定判
16 決及確定證明書，足證原登記無效，被告仍僅以未附稅單為
17 由拒絕原告系爭登記之申請，未依職權審查判決內容，構成
18 裁量怠惰與比例原則違反。又被告之駁回實質上阻礙法院確
19 定判決執行，已逾越權限。行政機關應依法行政，尊重確定
20 判決既判力，否則形同以行政命令否定司法權威，違反權力
21 分立原則。另訴願機關混淆「有效登記之移轉」與「無效登
22 記之塗銷」之法律概念，誤援引不適用之函釋，駁回原告訴
23 願，違反行政程序之明確性與正當法律程序。

24 (四)原告非法律專業，僅依承辦人員指示填寫土地登記申請書，
25 誤寫「判決移轉」實屬輕微疏忽。依行政程序法第4條、第8
26 條規定，行政機關應本誠信原則與比例原則，不得因形式瑕
27 疵作成最不利處分等語。

28 (五)並聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.命被告依原告114
29 年4月24日之申請，依新北地院系爭確定判決主旨，為回復
30 原告在90年取得之系爭房地所有權登記。

31 三、被告則以：

01 (一)系爭確定判決主文載明：「被告(即張君)應將坐落新北市板
02 橋區亞東段710地號土地應有部分8分之1及其上新北市板橋
03 區亞東段000建號建物(地址：新北市○○區○○街00巷00號
04 4樓)應有部分2分之1之所有權移轉登記予原告。」已明文張
05 君應辦理所有權移轉登記，而非原所有權移轉登記(即贈與
06 登記之物權行為)應予塗銷。又系爭確定判決理由固認原告
07 已撤銷贈與契約，惟依最高法院88年度台上字第3035號民事
08 判決要旨，系爭贈與登記並不因而失其效力，張君仍為系爭
09 房地之登記名義人，即負有將系爭房地所有權移轉登記予原
10 告之義務。且系爭確定判決係「所有權移轉登記」，已如前
11 述，非「回復所有權登記」，自無回復所有權登記之情形。
12 是被告僅得依民事訴訟法第400條第1項規定、最高法院73年
13 度台上字第3292號民事判例及系爭確定判決主文意旨，辦理
14 系爭房地「所有權移轉登記」。

15 (二)法院判決移轉是土地移轉的原因之一，故判決移轉之土地仍
16 應申報土地增值稅完畢後，始可持土地增值稅免稅證明書或
17 繳納完成之土地增值稅繳款書，向地政事務所辦理登記，故
18 系爭登記申請應依規定申報土地增值稅。財政部75年3月10
19 日台財稅第7522037號函示為移轉登記後，依法院判決塗銷
20 登記回復原狀，非所有權之移轉，應不課徵契稅。惟系爭確
21 定判決主文僅明文張君應辦理所有權移轉登記，而非原所有
22 權移轉登記(即贈與登記之物權行為)應予塗銷，故系爭登記
23 申請仍應依規定申報契稅。

24 (三)被告依土地稅法第51條第1項及房屋稅條例第22條第1項規定
25 ，審查系爭登記申請是否具備完稅或無庸課徵稅之證明為已
26 足；至課徵土地增值稅與否係屬主管稅捐稽徵機關之法定權
27 責，非被告權責。是被告以系爭補正通知限期原告補正相關
28 稅捐完納證明，原告逾期未為補正，被告依土地登記規則第
29 57條第1項第4款規定，以原處分駁回系爭登記申請，洵屬有
30 據等語，資為抗辯。

31 (四)並聲明：駁回原告之訴。

01 四、本院之判斷：

02 (一)應適用之法律：

- 03 1.土地法第37條規定：「(第1項)土地登記，謂土地及建築改
04 良物之所有權與他項權利之登記。(第2項)土地登記之內容
05 、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規
06 則，由中央地政機關定之。」
- 07 2.依土地法第37條第2項授權訂定之土地登記規則第4條第1項
08 第1款規定：「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或
09 變更，應辦理登記：一、所有權。」第27條第4款規定：「
10 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法
11 院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記
12 。」第34條第1項規定：「申請登記，除本規則另有規定外
13 ，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文
14 件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申
15 請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明
16 文件。」第55條第1項前段規定：「登記機關接收申請登記
17 案件後，應即依法審查。」第56條規定：「有下列各款情形
18 之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請
19 人於接到通知書之日起15日內補正：一、申請人之資格不符
20 或其代理人之代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或
21 應提出之文件不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關
22 於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證
23 明其不符之原因。四、未依規定繳納登記規費。」第57條第
24 1項第4款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書
25 面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未
26 補正或未照補正事項完全補正。」
- 27 3.土地稅法第1條規定：「土地稅分為地價稅、田賦及土地增
28 值稅。」第5條規定：「(第1項)土地增值稅之納稅義務人
29 如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人。二、土地為
30 無償移轉者，為取得所有權之人。三、土地設定典權者，為
31 出典人。(第2項)前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府

01 照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈
02 與等方式之移轉。」第28條規定：「已規定地價之土地，於
03 土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅
04 。…。」第51條第1項規定：「欠繳土地稅之土地，在欠稅
05 未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。」

06 4.契稅條例第23條規定：「凡因不動產之買賣、承典、交換、
07 贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納
08 契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登
09 記。」

10 5.房屋稅條例第22條第1項規定：「欠繳房屋稅之房屋，在欠
11 稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。」

12 (二)經查，原告前於112年4月10日填具申請書，向被告申請就其
13 所有系爭房地贈與其夫張君，經被告於同年月12日登記在案
14 。嗣原告於114年4月24日填具土地登記申請書並檢附新北地
15 院之系爭確定判決及確定證明書等相關文件，就已贈與張君
16 所有之系爭房地，向被告申請辦理判決移轉所有權登記予原
17 告，經被告以114年4月24日板登字第65340號登記案收件在
18 案。案經被告審查，認為原告系爭登記申請尚有應補正事項
19 ，乃以系爭補正通知限期原告於收受該補正通知日起15日內
20 補正，逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第57條
21 規定駁回。系爭補正通知內容略以：「……三、補正事項1.
22 本案判決移轉請檢附板橋區亞東段710地號土地土地增值稅
23 繳納或免稅或不課徵證明文件……。2.本案判決移轉請檢附
24 ○○區○○街00巷00號4樓繳納契稅收據、免稅證明書或同
25 意移轉證明書……。3.嗣上開內容補正完畢，再俾憑核計登
26 記費及書狀費，請補正……。」原告則以114年5月8日申復
27 書請求塗銷其贈與張君之系爭房地，並回復其所有。被告以
28 114年5月16日函復略以，系爭確定判決主文明載張君應辦理
29 所有權移轉登記，而非原所有權移轉登記（即贈與登記之物
30 權行為）應予塗銷，是本案仍應依規定申報土地增值稅等
31 語。因原告逾補正期間未為補正，被告依土地登記規則第57

01 條第1項第4款規定，以原處分駁回原告系爭登記申請等情，
02 為兩造所不爭執，並有系爭確定判決(原處分卷第16-20
03 頁)、原告114年4月24日土地登記申請書(原處分卷第12-15
04 頁)、系爭補正通知(原處分卷第24頁)、原告114年5月8日申
05 復書(本院卷第25-27頁)、被告114年5月16日函(原處分卷
06 第26-27頁)、原處分(原處分卷第1-2頁)及訴願決定(原處分
07 卷第3-11頁)等件附卷足稽，此部分之事實，堪以認定。

08 (三)次查，土地登記事項，依土地登記規則第143條規定，所謂
09 塗銷登記，限於因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿
10 、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消
11 滅方屬之，且依同規則第7條規定，非經法院判決塗銷確定
12 ，登記機關不得為塗銷登記；如屬土地總登記後發生土地權
13 利有移轉時，依同規則第93條規定，則應為移轉之變更登記
14 ，二者並不相同。本件原告為使其夫張君同意將原告之兄郭
15 康接至與二人同住，乃與張君簽訂贈與同意書，約定附負擔
16 之贈與，即原告同意將系爭房地贈與張君，張君則同意郭康
17 搬來原告與張君住處共同居住。原告並於112年4月6日依贈
18 與契約將系爭房地贈與張君，及於同年月12日辦畢移轉登記
19 。嗣因張君拒絕依贈與契約之約定，同意郭康與渠等共同居
20 住，且拒絕歸還原告贈與之系爭房地，原告乃對張君為撤銷
21 贈與契約之意思表示，並依民法第419條第2項、第179條不
22 當得利之規定，向新北地院對張君起訴，請求張君返還原告
23 所贈與之系爭房地。又民法第419條規定：「(第1項)贈與之
24 撤銷，應向受贈人以意思表示為之。(第2項)贈與撤銷後，
25 贈與人得依關於不當得利之規定，請求返還贈與物。」所謂
26 贈與之撤銷，僅及於債權行為，物權行為不因此受影響，受
27 贈人即張君仍取得系爭房地所有權，是原告依不當得利規定
28 請求張君返還，應依民法第758條規定，請求移轉系爭房地
29 所有權登記，以返還其無法律上之原因所受之利益，不生塗
30 銷登記之問題(最高法院 108年度台上字第1474號民事判決
31 參照)。準此，新北地院經審理後，認為張君並未履行贈與

契約所附之負擔，經原告依民法第412條第1項規定撤銷贈與後即以意思表示撤銷贈與之債權行為)，並依民法第419條第2項、第179條之規定，請求張君返還並將系爭房地之所有權移轉登記為原告所有，為有理由，因而以系爭確定判決之主文明載：「被告（即張君）應將坐落新北市板橋區亞東段710地號土地應有部分8分之1及其上新北市板橋區亞東段588建號建築物（地址：新北市○○區○○街00巷00號4樓）應有部分2分之1之所有權移轉登記予原告（即本件原告）」，有系爭確定判決在卷足憑。原告持視為張君已為移轉系爭房地所有權意思表示之系爭確定判決，向被告申請依判決意旨辦理登記，本質上係所有權移轉之權利變更登記。被告依土地登記規則第56條規定，以系爭補正通知限期原告15日內檢附涉及變動權屬之土地增值稅繳納（或免稅）證明書、契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，再核計登記費及書狀費，揆之土地稅法第28條、第49條第1項、第51條第1項及契稅條例第23條等規定，自屬合法有據。由於原告逾期迄未補正，被告以原處分駁回其系爭登記之申請，於法即無違誤。

(四)至原告主張系爭確定判決已判決確認贈與約定自始無效，被告不得以無效之契約命須完成賦稅，方得為所有權移轉登記。本件並非新的財產權移轉行為，僅係依判決確定回復原狀，被告將本件視為新的所有權移轉，須課徵土地增值稅及契稅，顯與租稅法定原則不符云云。查系爭確定判決認定原告係依民法第412條第1項規定，撤銷原告與張君間贈與契約，並非認定原告與張君間之贈與契約無效，此詳該判決明載：「本件被告（即張君，下同）未履行系爭贈與契約所附負擔，原告（即本件原告，下同）已依民法第412條第1項規定撤銷兩造間系爭贈與契約，是被告受領系爭不動產所有權即無法律上之原因而受利益，致原告受損害，自應將系爭不動產所有權返還原告，本件原告之主張，應屬有據。」等語自明（見系爭確定判決貳、實體部分：四，原處分卷第18頁）。原告主張系爭確定判決已判決確認贈與約定無效云云，容有

01 誤解。又「在給付型之不當得利，如受益人無法律上之原因
02 取得不動產所有權而受利益，受損人依不當得利之規定，應
03 請求受益人移轉不動產所有權登記，以返還其無法律上原因
04 所受之利益，並不發生塗銷登記之問題。此與侵害型不當得
05 利，因受益人與受損人間並無發生物權變動之合意，受益人
06 僅為形式上登記之名義人，而未取得真正之權利，無權利可
07 資返還，此際受損人應請求受益人塗銷登記，以除去受益人
08 無法律上原因所受之利益者，截然有別。」最高法院 106年
09 度台上字第2671號民事判決參照。查系爭房地為原告贈與張
10 君，嗣因張君未依約定同意將原告之兄郭康接至與原告及張
11 君同住，原告依民法第412條第1項規定，對張君為撤銷贈與
12 系爭房地之意思表示，為新北地院所合法確定之事實，乃屬
13 給付型之不當得利（原告有目的、有意識的因贈與而向張君
14 為給付），則依同法第419條第2項規定，原告應依關於不當
15 得利之規定，請求張君移轉系爭房地所有權登記，以返還其
16 無法律上原因所受之利益，不發生塗銷登記之問題。是以，
17 系爭確定判決係判命張君「所有權移轉登記」，並非判命張
18 君「塗銷所有權登記」，甚屬明確。原告仍主張其係依系爭
19 確定判決請求塗銷錯誤登記之原移轉登記，回復原所有權，
20 本件並非新的移轉行為云云，顯與系爭確定判決主文不符，
21 自無足採。另是否課徵土地增值稅係屬主管稅捐稽徵機關之
22 法定權責，非屬被告之權責，自無原告所稱被告違反租稅法
23 定原則之情。

24 五、綜上所述，原告之主張，均無可採。被告以原告未遵期補正
25 相關稅捐完納（免稅）證明文件，乃以原處分否准原告之系
26 爭登記申請，經核並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合
27 。原告徒執前詞，訴請如其聲明所示之判決，為無理由，應
28 予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結
30 果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中華民國 115 年 7 月 16 日

審判長法官 蘇嫻娟

法官 林季緯

法官 魏式瑜

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二

01

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

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(一)、(二)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(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 115 年 7 月 16 日

03

書記官 林俞文