臺北市政府 100.06.16.　府訴字第 10009061400 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○寺
代　　表　　人　○○○
原 處 分 機 關　臺北市古亭地政事務所
訴願人因土地更名登記事件，不服原處分機關民國 100 年 3 月 1 日 100 文山字第 031150 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委任案外人○○○於民國（下同）100 年 2 月 9 日，檢附臺東市寺廟變動登記表影本、建物登記謄本、土地及建物所有權狀影本等相關證明文件，以原處分機關收件文山字第 03115 號土地登記申請書，向原處分機關申請就○○○（ 99 年 5 月 21 日死亡，為訴願人之原代表人）所有本市文山區○○段○○小段○○建號（本市文山區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓；權利範圍：全部）建物及其坐落之本市文山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：73/676）（前開建物及土地，下合稱系爭不動產）更名登記為訴願人所有。案經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 100 年 2 月 14 日 100 文山字第 031150 號補正
通知書載明：「.....三、補正事項：1.申請書及登記清冊騎縫處請申請人蓋章。（內政部訂頒土地登記申請書填寫說明）2.申請書第（14）、（15）欄請填明權利人統一編號及住所。（內政部訂頒土地登記申請書填寫說明）3.本案若以『更名』登記方式申辦者，仍請依內政部 70 年 6 月 22 日台（70）內地字第 27833 號函釋規定，提出本案土地『雖以自然人名義登記，但自始即供該私立學校、寺廟、教會（堂）、宗祠等團體所使用』之證明文件憑辦；另請提出『經教育部或內政部證明其取得不動產之資金確為該團體所支付』之證明文件，或本案土地係『以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得者』之文件憑辦。.....4.請檢附土地、建物所有權狀憑辦。（土地登記規則第 34 條）5.案附影本請切結『本影本與正本相符，如有不實願負法律責任』並蓋章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）6.登記清冊第（10）欄填載不符，請釐正並認章。（土地登記規則第 56 條）」通知訴願人之代理人○○○於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 100 年 2 月 22 日送達，經訴願人檢附補正說明書、土地、建物所有權狀遭扣留之保證書及照片 2 幀等資料補正；惟經原處分機關審認訴願

人未依前開補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 100 年 3 月 1

日 100 文山字第 031150 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 100 年 3 月 4 日送達，訴願人不服，於 100 年 3 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 34 條第 1 項規定：「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。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 35 條規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。二、因土地重劃或重測確定之登記。三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。四、法院囑託辦理他項權利塗銷登記。五、依法代位申請登記者。六、遺產管理人或遺產清理人之登記。七、法定地上權之登記。八、依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。十、依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書者。十二、其他依法律免予提出者。」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者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。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者。四、未依規定繳納登記規費者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「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 .....四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 150 條規定：「法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。」宗教團體以自然人或自然人名義以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項第 1 點規定：「.....辦理更名登記應檢具下列證明文件之一：（一）買賣契約（賣渡證）：記載為寺廟教堂（會）名義購買而非私人名義購買者。（二）信（教）徒大會 （董事會）紀錄：當時召開信 （教） 徒大會 （董事會）決議購買該不動產之紀錄。

（三）帳簿：當時寺廟教堂（會）帳簿記載支付購買該不動產之經費。（四）不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人切結書：不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人立具切結書載明該不動產並非私人所有，而願意歸還登記為寺廟教堂　（會）所有者。遺產管理人應履行民法規定之程序報經法院核准或親屬會議同意。（五）其他如法院認證書等文件足可認定之資料.....。」

內政部 70 年 6 月 22 日台內地字第 27833 號函釋：「以自然人名義登記之不動產，實際係為

私立學校、宗教團體　（寺廟、教會、教堂）　宗祠等團體所取得，而於登記時未註明係為該團體所取得者，其於將該不動產變更登記為該團體所有時，應如何處理一案.....經會商處理原則如下：一、私立學校、寺廟、教會　（堂）　、宗祠等團體所取得之不動產，雖以自然人名義登記，但自始即供該私立學校、寺廟、教會（堂）、宗祠等團體所使用，並經教育部或內政部證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得者，准以『更名登記』方式變更登記為該私立學校、寺廟、教會（堂）、宗祠等團體所有.....。」

72 年 10 月 7 日台內地字第 177829 號函釋：「查金融機構辦理不動產抵押貸款，於設定抵押權登記後，僅得執管他項權利證明書，不得扣留土地或建築改良物所有權狀。前經本部函請財政部轉知各金融機構有案。次查申請土地登記，除登記原因證明文件為法院權利移轉證書、確定判決、訴訟上之和解或調解筆錄時，得免提所有權狀外，應提出所有權狀，土地登記規則第三十二條已有規定。故土地所有權人申辦抵押權設定登記無論其順序如何均應檢附所有權狀辦理。」

84 年 5 月 11 日台內地字第 8474906 號函釋：「.....（二）寺廟等宗教團體於土地登記規

則修正發布施行前所取得之不動產，而以住持、信徒、管理委員等自然人名義登記，但自始即供該團體所使用，並經內政部證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係該團體之基金或資金為該團體所取得者，准以『更名登記』方式變更登記為該團體所有。」

二、本件訴願理由略以：

（一）訴願人於申請時即已提出相關土地登記及寺廟登記資料，證明系爭不動產確係訴願人原住持〇〇〇個人名義辦理產權登記，且提出該精舍門口及內部使用、平日供舉辦法會、共修之照片及在精舍共修之案外人〇〇〇等 5 人所出具之證明書以證明系爭不動產自始即供訴願人道場使用之事實。訴願人已依法提出完備之文件資料，尚無應補正

而未補正情事，原處分顯有違誤。

（二）監督寺廟條例上之住持，在寺廟管理之不動產，通常為寺廟之財產；此項財產屬於寺廟，抑屬於住持或其親屬不明者，推定為寺廟之財產。且財產係由住持募化所積而來者，應為寺廟財產；有司法院院字第 724 號及第 2528 號解釋在案。而系爭不動產係由○○○以十方信眾供養之善款購入，並取名「○○」，供作訴願人於北部地區舉辦法會共修。所以系爭不動產本即為訴願人所有，應辦理更名登記為訴願人所有。

（三）另系爭不動產之權狀，因遭○○股份有限公司（下稱○○銀行）扣留，致無法提出權狀正本，應可參照內政部 65 年 11 月 23 日台內地字第 704108 號函釋意旨，由訴願人提出

土地及建物權狀影本，並出具保證切結書，以資解決。

三、查訴願人委任案外人○○○於 100 年 2 月 9 日，檢附臺東市寺廟變動登記表影本、建物登記謄本、土地及建物所有權狀影本等相關證明文件，以原處分機關收件文山字第 03115 號土地登記申請書，向原處分機關申請就○○○所有系爭不動產辦理更名登記為訴願人所有。案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，通知訴願人之代理人○○○依限補正，惟訴願人未完全補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張相關證明文件證明系爭不動產確係○○○以十方信眾供養之善款購入，並供訴願人使用云云。按宗教團體以自然人或自然人名義以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有，應檢具記載為寺廟教堂（會）名義購買而非私人名義購買者之買賣契約（賣渡證）、當時召開信（教）徒大會（董事會）決議購買該不動產之信（教）徒大會（董事會）紀錄、當時寺廟教堂（會）記載支付購買該不動產之經費之帳簿、不動產所有權人、其繼承人或無人承認繼承之遺產管理人切結書及其他如法院認證書等足可認定之資料之一；另寺廟等團體所取得之不動產，雖以自然人名義登記，但自始即供該寺廟等團體所使用，並經教育部或內政部證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得者，亦得據以辦理更名登記；此觀前揭宗教團體以自然人或自然人名義以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項第 1 點規定及內政部函釋意旨自明。經查訴願人申請本件更名登記所附臺灣省臺東縣寺廟登記表就訴願人之不動產僅記載位於臺東市○○街○○號之本廟，對於其他不動產之記載欄位，則為空白；且變動登記表就財產變動部分，亦記載「不變」；是就上開臺灣省臺東縣寺廟登記事項觀之，尚難認系爭不動產屬訴願人所有。況訴願人所附之補充說明書雖載以：「.....○○即○○○）見北上度化眾生之機緣成熟，乃向銀行貸款.....於民國 76 年間購得坐落臺北市文山區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓之建物（含基地應有部分）.....」惟訴願人所檢附之系爭不動產登記謄

本卻記載○○○係以其自身為債務人地位就土地及建物向○○銀行辦理擔保債權額各新臺幣 240 萬元之最高限額抵押權，並於 95 年 5 月 24 日辦理抵押權登記；是就訴願人上開所提之證據資料顯示，亦難認系爭不動產屬訴願人之財產。至訴願人主張在寺廟管理之不動產，通常為寺廟之財產，屬於寺廟，抑屬於住持或其親屬不明者，推定為寺廟之財產乙節；乃民事上若發生不動產屬寺廟抑或住持所有有所爭執時，寺廟與主持等兩造在民事訴訟上舉證責任之歸屬，尚難據此即可認定系爭不動產屬訴願人所有；訴願人就此主張，顯有誤解，不足採據。

五、另訴願人主張其已補具完備之文件資料，且系爭不動產之權狀遭銀行扣留等節。經查訴願人所補附 95 年 4 月 15 日拍攝之照片及在精舍共修之○○○等 5 人出具之證明書等，經

核尚無從據以證明系爭不動產於 76 年由○○○購入時，自始即有供訴願人所使用及所購買之資金或基金係由訴願人所支付等情形；至金融機構辦理抵押貸款後扣留不動產所有權狀，核與前揭內政部函釋意旨不符；且除有符合土地登記規則第 35 條規定，得免附所有權狀正本之例外情況外，申請人均應檢附不動產所有權狀以憑辦理相關登記案件；是訴願主張各節，均不足採。準此，本件經原處分機關審認有如事實欄所述應補正事項，爰通知訴願人依限補正，並無違誤。從而，原處分機關以訴願人未依前開補正事項完全補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　蔡　立　文
委員　劉　宗　德
委員　陳　石　獅
委員　紀　聰　吉
委員　戴　東　麗
委員　柯　格　鐘
委員　葉　建　廷
委員　范　文　清
委員　王　韻　茹
委員　覃　正　祥

中華民國　100　年　6　月　16　日市長　郝　龍　斌

訴願審議委員會主任委員　蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（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）