

臺北市政府 102.08.29. 府訴二字第 10209128100 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同送達代收人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人等 4 人因土地更正登記事件，不服原處分機關民國 102 年 5 月 21 日北市建地登字第 102

30702600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 4 人以民國（下同）101 年 9 月 5 日申請書向原處分機關主張本府 49 年 2 月 18 日收

件第 02007 號及 49 年 5 月 16 日收件第 07339 號（其後經原處分機關編為 48 年城中字第 1712

號、49 年城中字第 261 號）土地權利變更登記案，分別將重測前本市○○段○○小段○○、○○地號土地及門牌號碼本市○○路○○號建物（重測後為本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地及同段同小段 xx 建號建物，下稱系爭不動產）所有權人名義由「○○會社」更正登記為「○○股份有限公司」，所依據之登記文件係偽造，申請將所有權人名義更正登記為○○會社。經原處分機關以 101 年 10 月 5 日北市建地登字第 10131438700 號函請其等訴由司法機關裁判在案。嗣訴願人等 4 人再以 101 年 10 月 23 日土地更正

登記申請書，向原處分機關申請系爭不動產所有權人名義更正登記，經原處分機關以 101 年 10 月 26 日北市建地登字第 10131541600 號函復訴願人等 4 人，請其等訴由司法機關

判，依憑確定判決內容辦理登記在案。其後訴願人等 4 人再以 101 年 12 月 5 日土地更正

登記申請書向原處分機關所提出相同之申請，該所復以 101 年 12 月 10 日北市建地登字第 10

131763600 號函復訴願人等 4 人，仍請其等依上開 101 年 10 月 5 日及同年月 26 日函復內容

辦理。訴願人等 4 人不服上開 101 年 12 月 10 日函，於 102 年 1 月 18 日向本府提起訴願，因提

起訴願逾法定期間，經本府以 102 年 4 月 18 日府訴二字第 10209060100 號訴願決定：「訴

願不受理」在案。

二、嗣訴願人等 4 人復以 102 年 5 月 13 日土地更正登記申請書向原處分機關申請更正登記，並

說明其等申請事項係更正登記並非塗銷登記，經原處分機關以 102 年 5 月 21 日北市建地登字第 10230702600 號函復訴願人等 4 人略以：「.....說明：.....三、按土地法第 43 條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力』，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』。準此，本所尚無由逕為塗銷已登記之權利，臺端若對旨揭不動產登記所示之法律關係有所爭執，請持憑法院判決確定證明文件及土地登記規則第 34 條規定之應附書件，向本所提出申請。」訴願人等 4 人不服，於 102 年 6 月 19 日向本府提起訴願，並據

原

處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 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。」

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 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 13 條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，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。」第 144 條第 1 項規定：「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。」第 149 條第 1 項規定：「土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。設有管理人者，其姓名變更時，亦同。」

更正登記法令補充規定第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類

、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第 7 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

司法院釋字第 598 號解釋：「.....理由書：.....是土地法第 69 條之規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷.....。」

行政院 85 年度判字第 339 號判決：「.....所謂『登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限』，係言登記錯誤之更正，僅能更正到『記入土地登記簿之事項』與『登記原因證明文件所載內容』相符為止，不能超出『登記原因證明文件所載之內容』範圍。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，依憑確定判決內容，辦理更正登記，而非地政機關所可依職權辦理更正.....。」

94 年度判字第 997 號判決：「.....『登記機關發見登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性之前提下，得依土地法第 69 條規定，以書面聲請該管上級機關核准後更正外，依現行法令，縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記。』（本院 49 年判字第 20 號判例參照）。所謂不妨害登記之同一性者，係指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，不得變更而言。換言之，登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人，均不得與登記前相異.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人等 4 人並非就登記所示之法律關係有所爭執，係依土地法第 69 條規定申請更正登記，非申請塗銷登記；系爭不動產 49 年間申請名義變更所檢附之公司登記文件，經訴願人等 4 人向臺灣臺北地方法院公證處求證，該處回稱無從確認，顯然該名義變更申請所依據資料有遭偽造之情，是該次名義變更係屬錯誤，應予更正回復至「○○會社」之名義；原處分引用土地登記規則第 7 條規定，認應「持憑法院判決確定證明文件」等語，恐有誤解。

三、查系爭不動產已以本府 49 年 2 月 18 日收件第 02007 號及 49 年 5 月 16 日收件第 07339 號（其

後經原處分機關編為 48 年城中字第 1712 號、49 年城中字第 261 號）案辦竣名義變更登記，有上揭登記案聲請書及系爭不動產舊簿謄本附卷可稽，並無登記錯誤或遺漏之情形。依上揭土地法第 43 條規定，該登記即有絕對效力，是原處分機關否准所請，自屬有據。

四、至訴願人等 4 人主張其等並非就登記所示之法律關係有所爭執，係依土地法第 69 條規定申請更正登記；系爭不動產 49 年間申請名義變更所檢附之公司登記文件，顯然該名義變更申請所依據資料有遭偽造之情，是該次名義變更係屬錯誤云云。按更正登記法令補充

規定第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第 7 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」是更正登記應在不牴觸原登記同一性之前提下，就登記之錯誤或遺漏為之，復按前揭司法院釋字第 598 號解釋、行政法院 85 年度判字第 339 號及 94 年度判字第 997 號判決要旨，皆揭示土地登記規則第 69 條規定係於無礙

登記同一性之範圍內所為之更正登記；又登記所示之法律關係如有爭執時，非得由地政機關逕為權利歸屬之判斷，而應訴由司法機關審判。本件訴願人等 4 人雖引用土地登記規則第 144 條及第 149 條申請為更正登記，然系爭不動產已多次移轉，而由第三人取得，又其等主張原變更登記係偽造，而申請將系爭不動產登記名義更正為「○○會社」，已不符該規則第 144 條規定，且其情形亦與該規則第 149 條規定之變更登記不同，又訴願人等 4 人主張原申請資料遭偽造情事，事涉登記所示之法律關係，應由司法機關審判，是原處分機關請訴願人等 4 人提出法院確定判決證明文件，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人等 4 人更正登記申請，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 丁 庭 宇（請假）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

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 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 8 月 29 日市長 郝龍斌

法務局局長 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。（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）

