

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因更正登記事件，不服原處分機關民國 102 年 7 月 30 日古登駁字第 Y00002 號駁回通知書

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委由代理人○○○檢具戶籍謄本、申請書、臺北市稅捐稽徵處民國（下同）96 年地價稅繳款書及土地、建物登記謄本等資料，於 102 年 3 月 13 日以原處分機關收件古清字第 000020 號土地登記申請書，向原處分機關申辦登記名義人○○○（管理者：○○）所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）辦理更正登記管理者為訴願人。經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 102 年 3 月 19 日古登補字 000284 號補正通知書載明：「……三、補正事項：1. 請檢附申請人與登記名義人○○○或其管理人○○確為同一人，或係其繼承人等相關足資證明文件憑審。（地籍清理條例第 33 條）2. 經查案內土地管理人為張屋，登記之原址為「文山堡內湖庄土名○○○○番地」，爰請檢附○○及其繼承人之戶籍謄本、繼承系統表憑審。（土地登記規則第 119 條、繼承登記法令補充規定第 96 點、地籍清理條例第 33 條）3. 本案為非地政士代理他人申請土地登記案件，請委託人於登記申請書備註欄『本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。』切結語處簽章。（內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函）4. 申請書第（4）欄登記原

因為『更正』，請更改後認章。（登記原因表（標）準用語）5. 申請書第（6）欄請依所附文件填寫，刪改處請認章。（土地登記規則第 56 條、內政部訂頒土地登記申請書填寫說明）」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 102 年 3 月 21 日送達，訴願人於 102 年 4 月 1 日及 7 月 19 日提出補正書說明，且謂其皆已就補正事項補正完畢，不再提示其他補正內容；原處分機關審認訴願人仍未依前揭補正通知書第 1 點及第 2 點之補正意旨完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 102 年 7 月 30 日古登駁字第 Y00002

號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 102 年 8 月 6 日送達，訴願人不服，於 1

02 年 9 月 2 日向本府提起訴願，9 月 4 日補正訴願程式，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。」

地籍清理條例第 2 條第 2 項規定：「本條例所稱登記機關，指土地所在地之直轄市或縣（市）地政事務所……。」第 6 條規定：「登記機關受理申請登記後，應即開始審查，經審查應補正者，通知申請人於六個月內補正。」第 11 條規定：「第十七條至第二十六條、第三十二條及第三十三條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：一、屆期無人申報或申請登記。二、經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。三、經訴願決定或法院裁判駁回確定。前項情形，相關權利人有正當理由者，得申請暫緩代為標售。前二項代為標售之程序、暫緩代為標售之要件及期限、底價訂定及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」第 33 條規定：「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，除第十七條至第二十六條、第三十五條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外，利害關係人應於申請登記期間內檢附足資證明文件，申請更正登記。」

地籍清理條例施行細則第 6 條規定：「土地權利人、利害關係人或相關機關，發現第四條之公告事項有清查遺漏或錯誤時，應於公告期間內，檢附相關證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請查明。經直轄市或縣（市）主管機關查明屬清查遺漏者，應就遺漏之土地補行公告九十日；屬清查錯誤者，應就更正之土地重新公告九十日。但清查錯誤非屬本條例應清理之土地權利，或屬依本條例第四條規定清查後公告時之分類錯誤，且查明更正分類前後清理程序相同者，免重新公告。依前項規定補行或重新公告時，應一併通知本條例第五條規定之土地權利人或利害關係人。土地權利人、利害關係人或相關機關於本條例第三條第二項公告期滿後，發現有清查遺漏或錯誤情形者，除該土地已依本條例辦竣更正、更名、塗銷、移轉登記或登記為國有外，應以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請查明屬實後，依本條例第三條第一項規定辦理。」

地籍清理清查辦法第 1 條規定：「本辦法依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第四條規定訂定之。」第 3 條規定：「土地地籍清查之分類如下：一、本條例第十七條所定以日據時期會社或組合名義登記者。二、本條例第十九條所定以神明會名義登記者。三、本條例第二十五條所定本條例施行前已依有關法令清理之神明會土地，於本條例施行後仍以神明會名義登記者。四、本條例第二十六條所定以神明會以外名義登記之土地，具有神明會之性質及事實者。五、本條例第二十七條所定中華民國三十八年十二月三十一日

以前登記之非以法定不動產物權名稱登記者。六、本條例第二十八條所定中華民國三十八年十二月三十一日以前登記之抵押權。七、本條例第二十九條所定中華民國四十五年十二月三十一日以前登記之地上權，未定有期限，且其權利人住所不詳或行蹤不明，而地上權人在該土地上無建築改良物或其他工作物者。八、本條例第三十條所定中華民國三十四年十月二十四日以前之查封、假扣押、假處分登記者。九、本條例第三十一條所定共有土地，各共有人登記之權利範圍合計不等於一者。十、本條例第三十二條所定土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者。十一、本條例第三十三條所定非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，且非屬本條例第十七條至第二十六條、第三十五條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形。」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 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。」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。」

二、本件訴願理由略以：系爭土地於 36 年 7 月 1 日辦理土地總登記時原處分機關將該地登記名義人記載為「○○○」，並以 21 年即已死亡之○○為管理人，未查明系爭土地實質上是否作為寺廟、神明會、祭祀公業等之用，逕將土地臺帳等資料登載於土地登記簿，系爭土地之登記具有重大明顯瑕疵而自始當然無效；訴願人之先祖父○○○及訴願人長期以來皆和平、公然占有系爭土地之事實狀態，有民法第 769 條時效取得不動產所有權規定之適用，原處分機關未慮及此，以訴願人欠缺補正為由逕將訴願人之申請駁回，顯有違誤；又原處分機關就補正事項第 1 點及第 2 點要求訴願人負擔補正義務，違反比例原則。

三、查訴願人委由代理人○○○以原處分機關 102 年 3 月 13 日收件古清字第 000020 號土地登記

申請書，向原處分機關申辦就登記名義人○○○（管理者：○○）所有系爭土地辦理更正登記訴願人為管理人，案經原處分機關審查，訴願人尚有事實欄所載應補正事項，乃以 102 年 3 月 19 日古登補字 000284 號補正通知書通知訴願人依限補正；惟訴願人未依補

正

事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地於 36 年 7 月 1 日辦理土地總登記時，原處分機關未查明，逕將土地臺帳等資料登載於土地登記簿，系爭土地之登記具有重大明顯瑕疵而自始當然無效。且訴願人等長期以來皆和平、公然占有系爭土地之事實狀態，亦有民法第 769 條時效取得不動產所有權規定之適用云云。查本案據原處分機關答辯陳稱略以，按日據時期辦理之土地調查與地籍測量，其程序與土地法第 44 條規定大致相符，惟其所辦理之不動產登記，係採契據登記制，與土地法規定不同，須重加整理，行政院乃於 35 年 11 月 26 日通過臺灣地籍釐整辦法，為臺灣釐整地籍之依據。前臺灣省行政長官公署又於 36 年 5 月 2 日發布臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法，各縣市登記機關即根據土地法及上開 2 辦法，自 35 年 4 月下旬起，就日據時期已辦竣不動產登記或未登記而經地籍測量登錄於土地臺帳之公私有土地，開始辦理土地權利憑證繳驗申報，經過收件、審查、公告等法定程序後，隨即據以登記，編造土地登記總簿，並於 36 年 7 月起換發權利書狀，作為權利人之權利憑證。依臺灣地籍釐整辦法第 4 條及臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第 7 條、第 8 條所為之登記，於土地法施行法修正後（土地法施行法第 11 條），已視為依土地法辦理土地總登記，而具有土地總登記之法律效力（內政部 82 年 1 月印製之「臺灣土地登記制度之由來與光復初期土地登記之回顧」參照）。是以訴願人主張系爭土地登記名義人○○○（管理者：○○）之登記係具有重大明顯瑕疵而自始當然無效，容有誤解。又系爭土地既已登記為○○○所有，非屬未登記之不動產，自無民法第 769 條或第 770 條規定時效取得不動產所有權之適用，訴願主張，不足採據。

五、另訴願人主張原處分機關就補正事項第 1 點及第 2 點要求訴願人負擔補正義務，違反比例原則乙節。按系爭土地依地籍清理清查辦法第 3 條規定在分類上列為該條第 11 款之土地，復按「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，除第十七條至第二十六條、第三十五條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外，利害關係人應於申請登記期間內檢附足資證明文件，申請更正登記。」為地籍清理條例第 33 條所明定。則原處分機關依地籍清理條例第 33 條規定以 102 年 3 月 19 日古登補

字

000284 號補正通知書就事實欄所述補正事項第 1 點及第 2 點通知訴願人依限補正訴願人與系爭土地相關足資證明之文件，並無違誤；且查各該通知補正之事項，不僅有助於本案相關疑義之釐清，亦有助行政目的之達成，自無違反比例原則可言，訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 丁 庭 宇（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

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 11 月 14 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）