

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人等 5 人因土地所有權更正登記事件，不服原處分機關民國 103 年 10 月 15 日松山駁字第 00

0326 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、案外人○○○於民國（下同）96 年 10 月 31 日檢具權利人○○○、義務人○○○○及○○○之身分證、96 年 3 月 16 日立約之買賣移轉契約書、印鑑證明等影本資料，以原處分機關收件南港字第 XXXXXX 號及 XXXXXX 號土地登記申請書連件申請將○○○○所有之本市南港區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 1/2）、○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○地號土地（權利範圍均全部）及○○○所有之本市南港區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 1/2）（前述土地稱系爭土地）所有權移轉予權利人○○○，並經原處分機關於 96 年 11 月 2 日辦竣所有權移轉登記在案。嗣訴願人○○○以 102 年 7 月 2 日函向原處分機關主張其配偶○○○（96 年 3 月

21 日死亡）於該所 96 年 11 月 2 日核發系爭土地所有權狀時業已死亡，請求塗銷系爭土地所有權移轉登記並撤銷核發予○○○之所有權狀。案經該所以 102 年 7 月 12 日北市松地登字第 10231112900 號函復，訴願人○○○不服該函，向本府提起訴願，經本府以 103 年 5 月 8 日府訴二字第 10309064800 號訴願決定，以該函並非對訴願人所為之行政處分等為由，決定訴願不受理在案。

二、嗣訴願人等 5 人委由○○○律師以 103 年 7 月 30 日（收件日）變更登記申請書，向原處分

機關申請依內政部 68 年 7 月 2 日台 (68) 內地字第 27176 號函釋等內容，將系爭土地更正

登記為訴願人等 5 人所有。原處分機關以 103 年 8 月 5 日北市松地登字第 10331397800 號函

復訴願代理人○○○律師，本案不適用前述內政部函釋等，並敘明該案因登記原因不明，暫以繼承為登記原因（收件號：103 年 7 月 31 日南港字第 074080 號）並檢送 103 年 8 月 5

日松山補字 001605 號補正通知書通知訴願人○○○補正。訴願人等 5 人以 103 年 8 月 22 日

（收件日）續變更登記申請書函復原處分機關，述明因系爭土地部分等並未核列為遺產，致補正程序有困難，且本件民事訴訟中，經法官曉諭盼行政機關更正登記等為由，要求原處分機關以更正登記辦理。原處分機關復以 103 年 8 月 27 日北市松地登字第 10331546010 號函請訴願代理人○○○律師敘明申請登記事由及登記原因，嗣再以 103 年 9 月 15 日

北市松地登字第 10331546000 號函請訴願代理人○律師依前述松山補字 001605 號補正通知書補正。訴願人等 5 人委由○律師以 103 年 9 月 18 日（收件日）變更登記申請補充理由

書，載明本件係申請更正登記。原處分機關乃以 103 年 9 月 25 日北市松地登字第 10331710700 號函（該函受文者為訴願代理人○律師）檢送 103 年 9 月 22 日松山補字 001938 號補正

通知書，通知訴願人○○○於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書載明：「...
..三、補正事項 1..... 本案請申請人或代理人檢附國民身分證正本親自到場送件申辦
。..... 2. 本案請檢附土地登記申請書、登記清冊、土地所有權狀及登記原因證明文件
.....。」該補正通知書於 103 年 9 月 29 日送達訴願代理人○律師，訴願人等 5 人逾期未

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，以 103 年 10 月 15 日松山駁

字第 000326 號駁回通知書駁回申請。該駁回通知書於 103 年 10 月 17 日送達訴願代理人○

律師，訴願人等 5 人不服，於 103 年 11 月 17 日經由原處分機關向本府提起訴願，103 年 12

月 2 日補正訴願程式，104 年 1 月 14 日補充訴願理由，1 月 22 日補充訴願資料，並據原處分

機關檢卷答辯。

理由

一、本件駁回通知書於 103 年 10 月 17 日送達，是訴願人等 5 人提起訴願之期間末日原為 103 年

11 月 16 日，惟是日為星期日，應以次日代之，則本件訴願人等 5 人於 103 年 11 月 17 日提起

訴願，並未逾期，合先敘明。

二、按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」第 73 條第 1 項規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之……。」

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 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 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」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 57 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及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記者。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者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

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。」

台灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第 1 點規定：「台灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其合法繼承人得依照本要點申請更正登記。前項所謂台灣光復初期係指民國三十五年四月至民國三十八年十二月底，人民辦理土地權利憑證繳驗之申報期間。」

內政部 68 年 7 月 2 日台（68）內地字第 27176 號函釋：「【要旨】總登記前之買賣誤以死

者名義申辦登記，可先辦理更正登記後由繼承人辦理移轉登記。【內容】○○……死

亡於總登記申報前，而總登記仍以○○為所有人，顯屬錯誤；得由……繼承人，依照部頒『台灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記（之）處理要點』之規定，申辦更正登記……。」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭土地登記名義人○○○已於 96 年 3 月 21 日死亡，原處分機關同年 11 月 2 日辦竣登

記之買賣登記案係登記予非可受所有權登記之主體，原處分機關顯有錯誤。訴願人○○○就本件民事訴訟（南港區○○段○○小段○○地號土地）於臺灣高等法院審理中，經審理法官曉諭應依內政部 68 年 7 月 2 日台（68）內地字第 27176 號函辦理。惟訴願

人等向原處分機關申請系爭土地更正登記為訴願人等 5 人所有，卻遭原處分機關駁回。又財政部高雄市國稅局因認系爭土地係○○○死亡後始登記其名下，非屬遺產之範圍，致○○○之繼承人無法就系爭土地辦理繼承登記。訴願人等 5 人為系爭土地之實際買受人，並已交付買賣價金予原所有權人○○○○及○○○，訴願人等 5 人為系爭土地真正權利人。

（二）訴願人○○○另於新北市新莊地政事務所存有與本件請求更正土地登記相類似之案件，業經該地政事務所於 103 年 6 月間撤銷原登記，將土地登記回復為原始出賣人。

（三）請撤銷原登記改以訴願人等 5 人為登記人；或將原登記撤銷，恢復原始買賣登記前之狀況為原始登記人○○○○及○○○，再由其轉登記予訴願人等 5 人。

四、查訴願人等 5 人委由○律師以原處分機關收件南港字第 074080 號申請書申請土地所有權更正登記予訴願人等 5 人，案經原處分機關審認尚有如事實欄所述之補正事項，乃以 103 年 9 月 22 日松山補字 001938 號補正通知書，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 103 年 9 月 29 日送達訴願代理人○律師，訴願人等 5 人逾期未補正

，原處分機關乃駁回申請。有上開補正通知書及其送達回執等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地登記名義人○○○已於 96 年 3 月 21 日死亡，原處分機關 96 年 11 月 2

日係登記予非可受所有權登記之主體，顯有錯誤；財政部高雄市國稅局因認系爭土地係○○○死亡後始登記其名下，非屬遺產之範圍；新北市新莊地政事務所存有與本件請求更正土地登記相類似之案件，業經撤銷原登記；訴願人等為系爭土地之實際買受人；請

依內政部 68 年 7 月 2 日台 (68) 內地字第 27176 號函釋內容，改以訴願人等為登記人；或

將原登記撤銷，恢復原始買賣登記前之狀況為原始登記人○○○○及○○○，再轉登記予訴願人等云云。按臺灣光復初期（即 35 年 4 月至 38 年 12 月底）辦理土地權利憑證繳驗

及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其合法繼承人得依照台灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點申請更正登記；總登記前之買賣誤以死者名義申辦登記，可先辦理更正登記後由繼承人辦理移轉登記。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，揆諸前揭規定及函釋自明。查內政部 68 年 7 月 2 日台 (68) 內地字第 27176 號函釋內容，係指總登記前之買賣誤以死者名義申辦登記者，可先辦理更正登記後由繼承人辦理移轉登記；然本件並非該函釋所指之總登記前之買賣，而係於 96 年期間由申請人持憑買賣移轉契約書及○○○身分證影本等資料辦理系爭土地所有權移轉登記。又更正登記不得有違登記之同一性，而系爭土地之登記名義人為○○○，若更正登記為訴願人等 5 人，顯與同一性有違。次查訴願人等 5 人所稱新北市新莊地政事務所存有與本件請求更正土地登記相類似之案件，然依訴願人所述，新北市新莊地政事務所係撤銷原登記而將土地登記回復為原始出賣人，此與本件請求更正登記為訴願人等 5 人有別，亦難逕以援引。末查訴願人等 5 人主張為系爭土地之實際買受人，然此屬私權確認事項，非原處分機關得予審酌之範圍。是原處分機關審認本件尚有如事實欄所述之補正事項，乃通知訴願人○○○於接到通知之日起 15 日內補正，嗣因訴願人等 5 人逾期未補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關駁回訴願人等 5 人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、至訴願人等 5 人請求將原登記撤銷，恢復原始買賣登記前之狀況為原始登記人○○○○及○○○，再由其轉登記予訴願人等 5 人乙節，此非為本件原處分之內容，非屬本件訴願救濟範圍內之事項；又財政部高雄市國稅局對於遺產範圍之認定，亦非屬本件訴願審議之範圍，併予敘明。

七、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 楊芳玲
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
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 104 年 2 月 25 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）