

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 104 年 11 月 10 日北市士地登字第 10432142500 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事實

案外人○○○檢具理由書、切結書、里長證明書、祭祀公業○○派下現員繼承系統表、身分證影本、戶籍謄本及土地臺帳、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、光復初期登記簿、重測前、後土地登記簿及土地登記第二類謄本等相關文件，以原處分機關民國（下同）104 年 8 月 21 日北投字第 126730 號登記案（下稱系爭更正登記案）申辦本市北投區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）更正登記所有權人為「祭祀公業○○」（原登記為○○，管理人：○○，為○○○祖父），案經原處分機關查明核與臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書所載相符，乃於 104 年 8 月 21 日辦竣系爭更正登記案，更正登記所有權人為「祭祀公業○○」。嗣訴願人認「○○」為神明會，案外人○○係以日據時代申報土地之值年爐主身分被登記為管理人，當然為會員，而會員應由嫡長子孫繼承，○○死亡後依序應由其嫡長子即案外人○○○繼承，○○○死亡後由養子即訴願人繼承會員資格，而「祭祀公業○○」與「○○」為不同主體，委託○○○律師以 104 年 11 月 5 日申請書致原處分機關，請求撤銷系爭更正登記案。經原處分機關審認系爭更正登記案係依臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書辦理，並無違誤，乃以 104 年 11 月 10 日北市土地登字第 10432142500 號函回復代理人○○○律師略以，系爭土地

係依臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書於 104 年 8 月 21 日辦竣更正登記為「祭祀公業○○」名義，並無違誤。該函於 104 年 11 月 12 日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 26 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 條第 2 項規定：「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 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 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 54 條第 1 項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件……。」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：一、不屬受理登記機關管轄者。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。」第 143 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」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。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭土地於臺灣光復後，辦理土地總登記時，附有臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書等文件，由上開文件應可核驗申請更正者，是否符合利害關係人之資格，除非申請人另備有原始證明文件，足資證明其為利害關係人，否則其申請本件更正，原處分機關即不應受理。
- (二) 本件原處分機關將系爭土地所有權人原登記「○○」更正為「祭祀公業○○」，兩者權利種類、法律關係均不相同，足徵本件土地更正登記，顯屬違反原登記之同一性，原處分機關擅自判斷權利歸屬，自屬違法。

三、查本案訴願人前委任代理人以 104 年 11 月 5 日申請書向原處分機關申請撤銷系爭土地更正登記，經原處分機關以 104 年 11 月 10 日北市土地登字第 10432142500 號函復訴願人之代理人○○○律師略以：系爭土地係依臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書於 104 年 8 月 21 日辦竣更正登記為「祭祀公業○○」名義，並無違誤。有訴願人之戶籍資料及系爭土地之登記謄本、土地登記簿、異動索引表及上開復函等影本附卷可稽。

四、惟按土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件；登記機關接收登記申請書時，應

即收件；如有申請人之資格不符、登記申請書不合程式、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，而不能證明其不符之原因者，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 15 日內補正；逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請；為土地登記規則第 34 條第 1 項、第 54 條第 1 項、第 56 條及第 57 條第 1 項第 4 款所明定。查本件訴願人以 104 年 11 月 5 日申請書載

明：「……主旨：申請貴所於 104 年 8 月 21 日以 104 年北投字第 126730 號將台北市北投

區○○段○○小段○○地號土地所有權人原登記為『○○』者，以更正名義變更登記為『祭祀公業○○』之行政處分予以撤銷……。」應認訴願人有依土地登記規則等規定申請塗銷系爭更正登記之意思。依前揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，俾使訴願人有依土地登記規則第 34 條第 1 項各款及第 56 條等規定補正相關文件之機會，原處分機關未踐行上開法定程序，即逕為否准之處分，乃剝奪訴願人程序補正之機會，其所為處分即難謂無瑕疵。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	楊芳玲
委員	張慕貞
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	傅玲靜
委員	吳秦雯

中華民國 105 年 2 月 22 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行