

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 105 年 3 月 23 日北市土地登字第 10530516300 號

函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○○檢具理由書、切結書、里長證明書、祭祀公業玄天上帝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「○○」（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「○○」。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「○○」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「○○」名義，並無違誤。訴願人不服，於 104 年 11 月 26 日第 1 次向

本府提起訴願，經本府以 105 年 2 月 22 日府訴二字第 10509020000 號訴願決定：「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。」在案。

二、原處分機關依前開訴願決定撤銷意旨，以 105 年 2 月 26 日北市土地登字第 10530339200 號函通知訴願代理人○○○律師，請訴願人依土地登記規則第 34 條規定檢齊相關證明文件，並依同規則第 56 條規定於接到該函之日起 15 日內補正，該函於 105 年 3 月 2 日送達。

嗣訴願人逾期未補正，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 105 年 3

月 23 日北市土地登字第 10530516300 號函駁回訴願人之申請。該函於 105 年 3 月 24 日送

達，訴願人不服，於 105 年 4 月 7 日經由原處分機關第 2 次向本府提起訴願，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。」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 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 56 條第 2 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：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。」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：……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。……。」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系爭更正登記案申請人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，否則原處分機關即不應受理系爭更正登記案。

- (二) 系爭更正登記案將系爭土地所有權人原登記「○○」(係神明會)更正為「○○」，兩者權利種類、法律關係均不同，顯與原登記不具同一性，原處分機關謂係依前管理人所提臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書，惟查該申報書申報人欄記載申報人為○○(與土地臺帳相符)代理人○○○(原管理人之子，訴願人之父)，則申報主體應以此署名為準，至於申報書上端權利關係所有權人欄之記載縱有不同，想必出於筆誤。倘前後有不一致之情形，亦應以署名蓋章者為準，至少應屬於上述法律關係有爭執之情形屬私權爭議，應由司法機關審判確定，地政機關不得逕為權利歸屬之判斷。原處分機關未報經上級機關核准，即逕為更正登記，自屬違法。
- (三) 臺灣光復後即依土地法及臺灣地籍釐整辦法、臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法，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，辦理土地權利憑證繳驗申報。惟查系爭土地總登記時檢附之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書，未依上開規定踐行審查、公告之法定程序(審查結果、經過確定、更正事項均空白，足徵未踐行程序)，具有瑕疵；既發生效力爭執之情形，僅能訴請司法機關審判，依確定判決內容辦理，非地政機關可依職權或依申請辦理更正登記(最高行政法院 93 年度判字第 682 號判決意旨)。
- (四) 依神明會繼承習慣，僅長房長子具有優先繼承權，○○既有長子○○○，長孫即訴願人傳承，則其他次房以下及其子孫，如系爭更正登記案申請人○○○(○○之次子○○之子)，即無繼承權，與○○(神明會)無法律上利害關係，不具土地法第 69 條申請更正登記之資格。原處分機關依訴願人第 1 次申請撤銷案卷所附之證明文件及原處分機關登記案卷所存之資料(如訴願人戶籍謄本、民事判決書、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、保證書、協議書)，即可審查○○○之申請更正案是否符合規定，訴願人無重複補提之必要。則原處分機關以訴願人未遵期補正為駁回之理由，違反比例及公平原則。系爭更正登記案程序違法，且明顯違反登記之同一性，擅自判斷權利歸屬，顯屬行政訴訟法第 4 條第 2 項所指「逾越權限或濫用權力之行政處分以違法論」之情形，請予以撤銷原處分並命原處分機關為適法處分。

三、查本件前經本府以 105 年 2 月 22 日府訴二字第 10509020000 號訴願決定：「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。」撤銷理由略以：「……四、……查本件訴願人以 104 年 11 月 5 日申請書……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……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……。」嗣經原處分機關依訴願決定撤銷意旨，以 105 年 2 月 26 日北市土地登字第 10530339200 號函請訴願人依土地登記規則第 34 條規定

限期檢齊相關證明文件憑辦；惟訴願人未依限補正，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、至訴願人主張依臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書等文件，可核驗系爭更正登記案申請人非利害關係人，原處分機關不應受理；系爭更正登記案顯違反原登記之同一性，忽略臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書申報人欄記載申報人為○○、代理人○○○之事實，上述法律關係有爭執之情形屬私權爭議，應由司法機關審判確定，非地政機關得逕為判斷；觀諸上開繳驗憑證申報書，未踐行審查、公告之法定程序，具有瑕疵，既發生效力爭執之情形，僅能訴請司法機關審判，依確定判決內容辦理；神明會僅長房長子有優先繼承權，系爭更正登記案申請人○○○不屬之，其與○○（神明會）並無法律上利害關係，顯不具土地法第 69 條申請更正登記之資格；訴願人第 1 次申請撤銷案卷所附之證明文件及原處分機關登記案卷所存之資料即可審查系爭更正登記案是否符合規定，無須訴願人重複補提，原處分機關以訴願人未遵期補正為駁回之理由，顯然違反比例及公平原則；系爭更正登記案顯屬行政訴訟法第 4 條第 2 項所指「逾越權限或濫用權力之行政處分以違法論」之情形云云。按土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件；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 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 日申請書求為撤銷系爭更正登記案，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。復按「依本法所為之登記，有絕對效力。」、「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。」分別為土地法第 43 條及土地登記規則第 7 條所明定。查本件申請案係主張系爭更正登記案不符法定要件，要求撤銷系爭更正登記案。然依前開規定，系爭土地所有權非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。是本案原處分機關以訴願人未依前開補正通知書意旨，依限提出有關證明文件等予以補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關駁回訴願人申請案，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予

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 楊芳玲  
委員 張慕貞  
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

中華民國 105 年 7 月 4 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）