

訴 願 人 祭祀公業○○○

代 表 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 106 年 7 月 25 日古登駁字第 000117 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、訴願人於民國（下同）89 年間委由他人向原處分機關申辦本市文山區○○段○○小段○○地號（73 年重測前為○○段○○小段○○地號）等 2 筆土地之所有權人更正登記；經原處分機關查知該等地號土地前於明治年間即以所有權人「○○○」名義登記迄今均無異動，乃通知訴願人限期補正其與登記名義人「○○○」為同一權利主體之文件。案經原處分機關審認訴願人未依限補正而以 89 年 7 月 18 日文山字第 145200 號駁回通知書駁回

所請，訴願人不服，提起訴願、行政訴訟後，分別經本府及臺北高等行政法院作成訴願駁回、原告之訴駁回等決定及判決確定。

二、嗣案外人○○股份有限公司於 102 年間向原處分機關申請包含上開○○地號在內等數筆土地之都市更新登記，於地籍整理及權利變換後，「○○○」登記為本市文山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：590/10,000，下稱系爭土地）之所有權人；系爭土地並經本府以 103 年 1 月 28 日府地籍字第 10330373000 號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第

11 款所定非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記之土地權利，且非屬地籍清理條例第 17 條至第 26 條、第 35 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。

三、嗣訴願人委由代理人○○○於 105 年 12 月 16 日（皆為收件日）以收件古清字第 XXXXXX 號

、第 XXXXXX 及第 XXXXXX 號等土地登記申請書（下合稱系爭申請案），就系爭土地及其上坐落之同段同小段 XXXX 建號等 7 筆建物，分別向原處分機關申請所有權人更正登記為訴

願人、住址更正登記為本市南港區○○○街○○號○○樓（原未登記）及管理者更正登記為訴願人之代表人○○○（原未登記）。案經原處分機關審認系爭申請案尚有待補正事項，乃以 106 年 1 月 20 日古登補字 000051 號補正通知書記載略以：「……三、補正事

項 1. 請檢附土地所有權狀（共有人保持證深坑字 XXXXX 號）憑辦。（土地登記規則第 34 條）2.『權利主體不同，不得辦更名登記』，請檢附登記名義人『○○○』與申請人『祭祀公業○○○』為同一權利主體之證明文件憑審。（土地登記規則第 34、56.....更正登記法令補充規定第 6、8 點.....）.....」通知訴願人於接到通知之日起 6 個月內補正，該通知書經代理人○○○於 106 年 1 月 24 日親領。嗣原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃依地籍清理條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，以 106 年 7 月 25 日古登駁字第 000117 號

駁回通知書駁回訴願人之系爭申請案。訴願人不服，於 106 年 8 月 21 日經由原處分機關向本府提起訴願，10 月 2 日補正訴願程式及補充訴願理由，11 月 27 日及 28 日補充訴願資料

，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 3 條第 1 項規定：「主管機關為清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；其未能釐清權利內容及權屬者，應予標售或處理；除本條例另有規定外，其清理程序如下：一、清查地籍。二、公告。」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 7 條第 1 項第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面駁回：.....三、不能補正或屆期未補正。」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。」

土地登記規則第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：....
..二、登記原因證明文件。.....。」

地籍清理條例施行細則第 3 條規定：「本條例第三條第一項所稱重新辦理登記，指依本條例清理後所為之更正、更名、塗銷或移轉登記。」第 10 條規定：「登記機關依本條例

受理申請登記，除本條例或本細則另有規定外，應依土地登記規則相關規定辦理。」

地籍清理清查辦法第 3 條第 11 款規定：「土地地籍清查之分類如下：……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。」

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。……。」第 8 點規定：「原登記申請書件已銷燬，申辦住所更正登記時，可檢附戶政機關查復土地登記時無該住所或該住所無申請人之文件，及足資認定與登記名義人確係同一人之文件申請辦理。」

內政部 97 年 7 月 7 日內授中民字第 0970033874 號函釋：「查『權利主體不同，不得辦更名

登記』……。是祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同時，若無法檢具更名前後權利主體相同之證明文件，不得據以辦理土地所有權更名登記。……民政機關自無核發同一權利主體證明之法令依據。……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 原處分機關所為之駁回說明，一字未提訴願人檢附之證據何處不符，無視臺北市大安區公所核發之派下全員證明書等證明文件；系爭土地既經該所公告及備查財產清冊，認定為同一之祭祀公業，訴願人無證明系爭土地為同一權利主體之必要，則原處分機關要求訴願人提出同一權利主體論據，有違平等原則。且訴願人已提出光緒 4 年闔書與系爭土地臺帳之業主住所有關之文件，並敘明系爭土地為享祀人○○○之配偶○○○祖墳，證明○○○與訴願人為同一權利主體。原處分機關認定名稱不同而駁回申請，補正內容欠缺明確性，駁回通知難謂已盡行政程序法第 5 條及第 96 條明確說明理由之法律義務。

(二) 補正事項第 1 點命訴願人檢附共有人保持證與土地登記簿記載有違，欠缺明確性與正確性。請撤銷原處分。

三、查本件依卷附系爭土地公務用謄本記載，系爭土地經本府 103 年 1 月 28 日府地籍字第 1033

0373000 號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第 11 款所定土地；而訴願人就所有權人登記為「○○○」之系爭土地及其上建物所為之系爭申請案，經原處分機關審認有如事實欄所述待補正事項，乃依地籍清理條例第 6 條及更正登記法令補充規定第 6 點、第 8 點等規定，通知訴願人於接到通知之日起 6 個月內補正，惟訴願人逾期未補正，則原處分機關依地籍清理條例第 7 條第 1 項第 3 款規定駁回所請，應屬有據。

四、至訴願人主張本市大安區公所備查之財產清冊等文件及訴願人所提光緒 4 年闡書可證○○與訴願人為同一權利主體；另原處分機關命訴願人檢附共有人保持證與土地登記簿記載有違，處分違反明確性、平等原則云云。經查：

(一) 按地籍清理條例第 3 條第 1 項規定，主管機關為清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；而該條項所稱重新辦理登記，指依該條例清理後所為之更正、更名等登記，同條例施行細則第 3 條定有明文。復按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 6 個月內補正；不能補正或屆期未補正者，登記機關應以書面駁回；上開條例第 6 條及第 7 條第 1 項第 3 款定有明文。另按申請更正登記，如更正登記後之權利

主體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；又申辦住所更正登記時，可檢附戶政機關查復土地登記時無該住所或該住所無申請人之文件，及足資認定與登記名義人確係同一人之文件申請辦理；揆諸更正登記法令補充規定第 6 點至第 8 點等規定自明。是依上開規定，本件訴願人須提出足資證明祭祀公業○○○與系爭土地及其上建物之所有權登記名義人○○○為同一權利主體之文件供核，原處分機關始得依其所請為該等房地之所有權人、住所及管理者等更正登記。

(二) 查本件依卷附系爭土地公務用謄本及同段同小段○○地號土地登記簿等影本記載，系爭土地於 102 年地籍整理前之○○地號土地，於 73 年重測前為○○段○○小段○○地號土地，所有權人為○○○，並無住所及管理者之記載；復依卷附○○段○○小段○○地號土地之相關地籍資料等影本內容，據日據明治年間土地臺帳記載，該土地之業主為○○○，住所為大加蚋堡○○庄○○番戶；另據光復後該土地標示部及所有權部資料影本記載略以，所有權人姓名為○○○，發給所有權狀（共有人保持證）深坑字 XXXXX 號，而未有住所或管理者之記載。是以，自上開系爭土地地籍整理前之地籍資料內容，係以所有權人「○○○」名義登記迄今，並無祭祀公業○○○之登記文字，亦無住所及管理者之登載；則原處分機關依前開規定，通知訴願人補正上開光復後○○段○○小段○○地號土地標示部及所有權部資料影本記載之所有權狀（共有人保持證）深坑字 XXXXX 號，或其他足資證明祭祀公業○○○與所有權登記名義人○○○為同一權利主體之文件供核，於法有據，亦與平等原則無悖。準此，依卷附系爭申請案補正通知書影本所示，代理人○○○係於 106 年 1 月 24 日親領該通知書，則原處分機關審認訴願人逾期未補正而依地籍清理條例第 7 條第 1 項第 3 款規定駁回所請，應屬有據，原處分難謂欠缺明確性。

(三) 至訴願人主張其所提光緒 4 年闡書證明訴願人與登記名義人○○○為同一權利主體

一節；惟依訴願書所附資料影本內容，係記載各房之合約簿等，並無關於系爭土地所有權人○○○或其所有之土地地號等文字記載，經原處分機關以 106 年 9 月 11 日北市古地登字第 10603292600 號函所附訴願答辯書陳明在案；則原處分機關審認訴願人檢附之闡書不足證明屬同一權利主體之文件，難謂於法有違。又按內政部 97 年 7 月 7 日內授中民字第 0970033874 號函釋意旨，土地登記簿記載所有權人與祭祀公業名稱不同時，民政機關無核發同一權利主體證明之權；是本件訴願人所檢附經本市大安區公所備查之祭祀公業○○○更正後之財產清冊影本，雖記載本市文山區○○段○○小段○○地號土地（即系爭土地地籍整理前地號）所有權登記名義為「所有權人：○○○」，然依上開函釋意旨，該所並無核發同一權利主體證明之權，該財產清冊尚難作為所有權人「○○○」與「祭祀公業○○○」係同一權利主體之論據；則訴願人主張本市大安區公所可證訴願人與所有權人○○○為同一權利主體一節，核屬對法規有所誤解。訴願主張各節，均不足採。從而，本件原處分機關就系爭申請案，審認訴願人須補正其與系爭土地及其上建物之所有權登記名義人屬同一權利主體之相關資料，而通知訴願人於 6 個月內補正，惟訴願人未依限補正，故駁回所請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍

中華民國 107 年 2 月 14 日
市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）