

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

訴願人因申請塗銷所有權登記等事件，不服原處分機關民國 107 年 12 月 13 日松山駁字第 000412 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○○○（下稱○君）以民國（下同）107 年 8 月 13 日收件松山字第 xxxxxx 號土地登記

記申請書檢附繼承系統表、戶籍謄本、切結書等文件，就登記名義人○○○（34 年 10 月 23 日死亡）所有本市松山區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（權利範圍均為 3 6 分之 1，下稱系爭土地），依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點規定，主張其為合法繼承人（即○○○之繼承人○○○之再繼承人○○○之繼承人身分）向原處分機關申請系爭土地之更正登記；並以同日期收件松山字第 xxxxxx 號土地登記申請書檢附繼承系統表、戶籍謄本等文件，就被繼承人○○○之繼承人○○○（88 年 2 月 5 日死亡）就系爭土地應繼分之權利範圍（144 分之 1）部分，為○○○之全體繼承人（含○君在內）申請公同共有之繼承登記。案經原處分機關於 107 年 9 月 19 日辦竣系爭土地之所有權名義更正登記為上開繼承系統表所載繼承人，並於同日辦竣○○○所遺系爭土地之權利範圍（144 分之 1）部分之公同共有繼承登記（下合稱系爭土地名義更正及繼承登記）。

二、嗣訴願人以 107 年 11 月 14 日收件松山字第 xxxxxx 號土地登記申請書，向原處分機關申請

塗銷系爭土地名義更正及繼承登記，回復所有權登記名義人為被繼承人○○○，並檢附其委任之訴願代理人○○○律師出具之函文主張略以，訴願人為被繼承人○○○之繼承人○○○之再繼承人○○○之子，對系爭土地有繼承權，而系爭土地所有權名義更正登記之申請人○君，其被繼承人○○○為被繼承人○○○之三女，非合法繼承人，故○君非適格之申請人，且訴願人已向民事法院提起被繼承人○○○之繼承權確認訴訟，系爭土地涉有私權爭議，應塗銷系爭土地名義更正及繼承登記並回復為○○○所有等語。案經原處分機關審認訴願人之申請尚有待補正事項，乃以 107 年 11 月 15 日松山補字第 0021

08 號補正通知書記載略以：「……三、補正事項：1. 請檢附法院判決書暨判決確定證明書等文件辦理……（土登 7、34、內政部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 107 年 11 月 19 日經訴願人親領

；

嗣訴願人委由訴願代理人○○○律師以 107 年 11 月 23 日函補充說明略以，訴願人以○君為被告向民事法院提確認對被繼承人○○○之繼承權不存在訴訟，○君對原處分機關隱瞞訴訟繫屬之事實，辦理系爭土地名義更正及繼承登記，屬違法登記等語。案經原處分機關審認訴願人逾期未照補正事項為完全之補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 107 年 12 月 13 日松山駁字第 000412 號駁回通知書駁回訴願人之塗銷登記之申

請

。該駁回通知書於 107 年 12 月 18 日送達，訴願人不服，於 108 年 1 月 14 日經由原處分機關

向本府提起訴願，3 月 5 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。」

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，其所有權狀或其他項權利證明書。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。」行為時第 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。」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。」

臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點（下稱系爭總登記處理要點）第 1 點規定：「臺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人者，其合法繼承人得依照本要點申請更正登記。前項所謂臺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。」第 2 點第 1 項規定：「合法繼承人申請更正登記時，應提出更正登記申請書，並附具下列文件：（一）原土地所有權狀或他項權利證明書。（二）繼承系統表。申請人應於表內註明：『本表所列如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任』，並簽名或蓋章。（三）登記名義人死亡之戶籍謄本及合法繼承人現在之戶籍謄本；如戶籍資料無登記名義人死亡之記載，經戶政機關證明者，得提繳親屬證明書或其他可資證明死亡之文件。」第 4 點規定：「原合法繼承人如已死亡者，由最後一次之合法繼承人依法向主管稽徵機關辦理遺產稅申報，檢附稅款繳（免）納證明書，或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書申請更正登記為原合法繼承人名義，並同時申請繼承登記。」

內政部 77 年 4 月 28 日台內地字第 592222 號函釋：「按判決，於上訴訟期間屆滿時確定

，  
但於上訴期間內有合法之上訴者，阻其確定，為民事訴訟法第三百九十八條第一項所明定。……於當事人依同法第三百九十九條請求法院付與判決確定證明書前，該判決是否確定，不得而知，如原告據以依土地登記規則第二十六條規定單獨申請登記，依法尚有未合，應依土地登記規則第四十八條定辦理。……」

78 年 11 月 18 日（78）台內地字第 754853 號函釋：「……依『……光復初期誤以死者  
者

名義申辦土地總登記處理要點』第一點規定，應更正為其合法繼承某乙、某丙所有，嗣某乙、某丙又於五十八年十月廿九日及四十五年九月十二日死亡，依同要點第四點規定應由其再繼承人申辦更正登記，同時辦理繼承登記。惟本件合法繼承人某丙之再繼承人因故未會同辦理繼承登記，僅由某乙之再繼承人單獨為某丙、某乙申辦更正登記，並辦理某乙部分之繼承登記，核與上開要點規定雖有未合，但如因合法繼承人死亡，似可准由某乙之再繼承人單獨為某丙、某乙申辦更正登記，同時辦理某乙部分之繼承登記，而留存某丙部分仍以死亡者名義登記，至其再繼承人申辦繼承登記為止。……」

登記原因標準用語（節錄）

登記原因 (代碼)	意義	土地建物所有權部
判決塗銷	依法院確定判決所為之塗銷登記。	✓
名義更正	一、台灣光復初期誤以死者名義申辦登記所為之更正登記。 ……	✓

二、 本件訴願理由略以：

- （一）依系爭總登記處理要點第 1 點、第 4 點規定，申請名義更正應以原合法繼承人為申請人，當原合法繼承人死亡時，始由最後 1 次合法繼承人為申請人，依前揭內政部 78 年函

釋可分為原則及例外情況，於原合法繼承人死亡時原則由該繼承人之再繼承人個別申辦更正登記，例外於有再繼承人不願會同辦理登記時，得由其他再繼承人單獨申辦更正登記；原處分機關容許○君 1 人在未會同現今仍健在的原合法繼承人、最後 1 次合法繼承人的情況下，逕行申辦名義更正登記，與該函釋意旨不符。

- (二) 訴願人以○君等人為被告向臺灣臺北地方法院提起確認被告等人對被繼承人○○○之繼承權不存在之訴，於審理過程中原處分機關曾函復法院被繼承人名下土地之地籍資料，本件存在私權爭執，原處分機關本應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回系爭土地名義更正及繼承登記之申請案，然原處分機關未能察覺申請人惡意隱瞞訴訟繫屬之事實，該登記案有行政恣意與違法不當之瑕疵，應予撤銷。○君明知訴願人已提民事訴訟，卻故意欺瞞原處分機關，刻意隱匿訴訟繫屬之事實不為完全之陳述，致原處分機關依其陳述而登記未依法駁回其申請，依行政程序法第 119 條規定，顯無受信賴保護之必要。請撤銷系爭土地名義更正及繼承登記之申請案，回復原登記於○○○名下狀態，待繼承權訴訟確定後，再依法院裁判為登記。

- 三、查訴願人檢附相關資料向原處分機關申請塗銷系爭土地名義更正及繼承登記並回復為被繼承人○○○名義，案經原處分機關審認系爭土地於 107 年 9 月 19 日分別辦竣所有權名義更正登記為被繼承人○○○之繼承人所有，及○○○之女○○○所遺系爭土地之權利範圍（144 分之 1）部分，為其全體繼承人（含○君在內）共同共有之繼承登記在案，乃依土地登記規則第 7 條等規定，通知訴願人依限檢附法院塗銷登記判決書及判決確定證明書等登記原因證明文件；惟訴願人未依限照補正事項為完全之補正，乃駁回所請，有系爭土地異動清冊、107 年 8 月 13 日收件松山字第 xxxxxx 號及第 xxxxxx 號土地登記申請書及

附件、107 年 11 月 14 日收件松山字第 xxxxxx 號土地登記申請書及附件、107 年 11 月 15 日松

山補字第 002108 號補正通知書、○○○律師以○○事務所名義之 107 年 11 月 23 日函等影

本附卷可稽，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張在未會同原合法繼承人、最後 1 次合法繼承人的情況下，原處分機關逕依○君申請辦理系爭土地名義更正及繼承登記，與內政部 78 年 11 月 18 日函釋意旨不符；訴願人向法院提起確認○君等被告對被繼承人○○○之繼承權不存在之訴，系爭土地名義更正及繼承登記之申請案存在私權爭執，原處分機關本應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回系爭土地名義更正及繼承登記之申請，○君惡意隱瞞訴訟繫屬之事實，依行政程序法第 119 條規定，無信賴保護之必要云云。經查：

- (一) 按土地登記規則第 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 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。.....。」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。」另按系爭總登記處理要點第 1 點規定：「臺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人者，其合法繼承人得依照本要點申請更正登記。.....。」第 2 點第 1 項規定：「合法繼承人申請更正登記時，應提出更正登記申請書，並附具下列文件：（一）原土地所有權狀或他項權利證明書。（二）繼承系統表。申請人應於表內註明：『本表所列如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任』，並簽名或蓋章。（三）登記名義人死亡之戶籍謄本及合法繼承人現在之戶籍謄本；如戶籍資料無登記名義人死亡之記載，經戶政機關證明者，得提繳親屬證明書或其他可資證明死亡之文件。」第 4 點規定：「原合法繼承人如已死亡者，由最後一次之合法繼承人依法向主管稽徵機關辦理遺產稅申報，檢附稅款繳（免）納證明書，或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書申請更正登記為原合法繼承人名義，並同時申請繼承登記。」

（二）查系爭土地於 36 年 4 月 5 日登記為死者○○○（34 年 10 月 23 日死亡）所有，嗣經○○○

之女○○○之再繼承人○君依上開系爭總登記處理要點之規定，以○○○之合法繼承人身分向原處分機關申請系爭土地所有權名義更正登記及被繼承人○○○（88 年 2 月 5 日死亡）繼承部分之公同共有繼承登記，並檢附繼承系統表、戶籍謄本等文件；案經原處分機關於 107 年 9 月 19 日分別辦竣系爭土地之所有權名義更正登記為被繼承人○○○之繼承人所有，及○○○之女○○○所遺系爭土地之權利範圍（144 分之 1）部分，登記為其全體繼承人（含○君在內）公同共有在案。是以，本件原處分機關就訴願人所為塗銷系爭土地名義更正及繼承登記並回復原所有權人○○○名義之申請案，通知訴願人依土地登記規則第 7 條規定，補正法院塗銷登記判決書及判決確定證明書等文件，依上開規定及前揭內政部 77 年 4 月 28 日函釋意旨，應屬有據。然查，依原處分機關之訴願答辯書理由六記載，訴願人補正其以○君等人為被告向臺灣臺北地方法院提起確認被告等人就○○○之繼承權不存在之訴之 106 年 4 月 21 日 105 年度家訴字第 78

號

民事判決（原告之訴駁回）、臺灣高等法院 107 年 3 月 26 日 106 年度家上字第 164 號民

事

判決：「原判決廢棄，發回臺灣臺北地方法院。」是該等判決尚未確定，訴願人未能提出法院就系爭土地名義更正及繼承登記所為塗銷確定之判決書及判決確定證明書，

則原處分機關以訴願人未依限照補正事項為完全之補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人所請，並無違誤。

- (三) 復依系爭總登記處理要點第 4 點規定，原合法繼承人如已死亡者，由最後 1 次之合法繼承人申請更正登記為原合法繼承人名義，並同時申請繼承登記；又依前揭內政部 78 年 11 月 18 日函釋意旨，於已死亡之原合法繼承人之再繼承人因故未會同辦理繼承登記時，得由部分繼承人申辦更正登記；是依上開規定及函釋意旨，似並無訴願人主張之未會同原合法繼承人、最後 1 次合法繼承人的情況下，其他繼承人即不得依系爭總登記處理要點規定申請更正登記之意旨。至訴願人主張其向民事法院提起確認被告等人對被繼承人○○○之繼承權不存在之訴，系爭土地名義更正及繼承登記案存在私權爭執，原處分機關應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回登記申請等語。按土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……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。」依該規定以觀，如果土地登記機關知悉私法爭議存在，似應駁回土地登記之申請，然倘土地登記機關在「事前不清楚私權爭議存在」之情況下，已完成登記審查並辦竣登記者，除非土地登記機關對有關私法原因關係「證明文件」之「法定性」審查有疏失，或者登記結果違反公共利益者，而得循行政爭訟程序為救濟外，其餘私權爭議均應訴請普通法院民事庭審究（最高行政法院 106 年度判字第 320 號判決意旨參照）。經查，原處分機關於訴願答辯書之理由五陳明略以，自案外人○君 107 年 8 月 13 日申請系爭土地之所有權名義更正登記及被繼承人○○○之公司共有繼承登記，至原處分機關於 107 年 9 月 19 日辦竣系爭土地名義更正及繼承登記之審查期間內，系爭土地登記異動資料查無訴訟繫屬註記登記，原處分機關無從得知系爭土地訴訟進行情形或私權爭執情形，亦無人就該申請案提出異議，故經審查無誤後予以登記。據此，依上開判決意旨，原處分機關係在事前不清楚訴願人與被繼承人○○○之其他繼承人間有確認繼承權不存在之訴等私權爭執之情況下，辦竣系爭土地之所有權名義更正登記及被繼承人○○○之公司共有繼承登記；又臺灣臺北地方法院雖以 106 年 3 月 3 日北院隆家諧 105 年度家訴字第 78 號函詢原處分機關被繼承人

○

○○名下土地於日據時期前後之所有權登記資料，惟查該函記載之被告為○○○等，是否得據此推論原處分機關事前知悉案外人○君申請之系爭土地名義更正及繼承登記之申請案存在私權爭執，而有訴願人所訴之依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定應予駁回情形，此係涉及 107 年 9 月 19 日辦竣之系爭土地名義更正及繼承登記之適法性問題，與本件原處分機關依土地登記規則第 7 條規定，認定系爭土地之所有權更正及繼承登記非經法院判決塗銷確定，不得為塗銷登記，而駁回訴願人塗銷登記之申請，係

屬二事；故訴願人主張申請人惡意隱瞞訴訟繫屬之事實、依行政程序法第 119 條規定無信賴保護之必要等語，與本案無涉。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人未依限照補正事項完全補正，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，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	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國                    108                    年                    5                    月                    23                    日

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）