

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因土地所有權撤銷登記等事件，不服原處分機關民國 108 年 2 月 20 日大安字第 xxxxxx 號

、第 xxxxxx 號至第 xxxxxx 號等共 6 件登記案、108 年 2 月 21 日安登駁字第 000037 號、108 年 3 月 2

1 日安登駁字第 000049 號駁回通知書及 108 年 2 月 23 日北市大地登字第 10870024822 號公告，提

起訴願，本府決定如下：

#### 主文

關於 108 年 2 月 21 日安登駁字第 000037 號及 108 年 3 月 21 日安登駁字第 000049 號駁回通知書部分

，訴願駁回；其餘訴願不受理。

#### 事實

一、○○○以其為「○○」管理人身分委由案外人○○○，就登記名義人為「○○」所有之本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 2 分之 1，下稱系爭○○地號土地），以民國（下同）101 年 4 月 20 日收件大安字第 xxxxxx 號及第 xxxxxx 號土地登記申請書檢

附經本市大安區公所（下稱大安區公所）101 年 1 月 20 日北市安文字第 10130184000 號函（下稱 101 年 1 月 20 日函）同意備查所核發之「○○」派下現員名冊及派下全員系統表、財產清冊、管理人名冊等文件，分別向原處分機關申請統一編號更正（更正前：Zxxxxx xxxx，更正後：xxxxxxxx）及管理者變更（變更前：○○○，變更後：○○○）登記；並經原處分機關於 101 年 5 月 21 日辦竣登記名義人「祭祀公業○○」之統一編號更正及管理者變更登記在案。嗣○○○以其為「○○」管理人身分委由案外人○○○，就登記名義人為「○○」所有之本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○等 5 筆地號土地（權利範圍均為 2 分之 1，下合稱系爭○○地號等 5 筆土地），以 106 年 8 月 2 日

收件大安字第 xxxxxx 號及第 xxxxxx 號土地登記申請書檢附經大安區公所 106 年 7 月 25 日北

市安文字第 10632211400 號函（下稱 106 年 7 月 25 日函）同意備查所核發之「○○」派  
下

現員名冊及派下全員系統表、財產清冊、管理人名冊等文件，分別向原處分機關申請管  
理者變更（變更前：○○○，變更後：○○○）及統一編號更正（更正前：ZXXXXXXXXX  
，更正後：XXXXXXX）登記；並經原處分機關於 106 年 8 月 4 日辦竣所有權人「○○」之  
統一編號更正及管理者變更登記在案。嗣「○○」、「○○」之全體派下員即○○○、  
○○○、○○○、○○○、○○○（下合稱○○○等 5 人），以 107 年 10 月 9 日收件大  
安

字第 XXXXXX 號及第 XXXXXX 號土地登記申請書檢附經同意備查所核發之「○○」及「○○」  
」派下現員名冊、派下全員系統表、財產清冊、管理人名冊等文件，分別向原處分機關  
申請系爭○○地號土地及系爭○○地號等 5 筆土地之共有型態變更登記予○○○等 5 人分  
別共有（該 6 筆土地之權利範圍均各為 10 分之 1）；案經原處分機關於 107 年 10 月 16 日  
辦

竣該 6 筆土地登記為○○○等 5 人分別共有（權利範圍均各為 10 分之 1）在案。

二、嗣大安區公所查認○○○前申報之「○○」、「○○」沿革事實與該 6 筆土地之土地臺  
帳記載不符，且未能提出足資證明所陳報之設立人○○○捐助該 6 筆土地並設立「○○」  
、「○○」之證明文件，與祭祀公業條例第 3 條關於祭祀公業係由設立人捐助財產以  
祭祀祖先或其他享祀人為目的之團體之規定不符，影響原核發「○○」、「○○」之派  
下全員證明書之適法性，乃依行政程序法第 117 條規定，以 108 年 1 月 18 日北市安文字第  
1

086001522 號、第 1086001525 號函（下稱 108 年 1 月 18 日 2 函）分別撤銷該所 101 年 1  
月 20 日

函核發之「○○」派下全員證明書（包括派下現員名冊【即○○○等 5 人】、派下全員  
系統表及不動產清冊），及撤銷 106 年 7 月 25 日函核發之「○○」派下全員證明書（包括  
派下現員名冊【即○○○等 5 人】、派下全員系統表及不動產清冊）；並副知原處分機  
關請於「祭祀公業○○」、「○○」各相關登記簿註記上開撤銷案。

三、原處分機關嗣以上開 6 件土地登記案之登記原因證明文件即派下全員證明書（包含派下  
現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊），業經大安區公所 108 年 1 月 18 日 2 函撤銷  
在

案，則原處分機關依據該等證明文件所辦竣之上開 6 件土地登記，即有違誤，乃依行政  
程序法第 117 條規定，於 108 年 2 月 20 日辦竣撤銷上開共有型態變更登記並回復登記為  
原

登記名義人「○○」、「○○」所有（大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號）及撤銷管理者

變更登記（大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號）、統一編號更正登記（大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號）回復登記為原管理者○○○、原統一編號；並以 108 年 2 月 23 日北市大  
地

登字第 10870024822 號公告（下稱 108 年 2 月 23 日公告）註銷○○○等 5 人所有系爭○○  
地

號土地及系爭○○地號等 5 筆土地之所有權狀，另以同日期北市大地登字第 10870024821  
號、第 1087002483 號、第 1087002484 號函分別通知○○○等 5 人、原申請案之代理人○  
○○、原申請人○○○上開撤銷登記結果，回復原申請案，重啟行政程序，並檢附補正  
通知書。

四、其間，○○○等 5 人及訴願人委由代理人○○○以 108 年 2 月 18 日收件大安字第 XXXXXX  
號

及第 XXXXXX 號土地登記申請書檢附所有權買賣移轉契約書等文件，就○○○等 5 人原分  
別共有之本市大安區○○段○○小段○○、○○地號及同區段○○小段○○地號等 3 筆  
土地（權利範圍均各 10 分之 1），第 1 次向原處分機關申請以買賣為登記原因之所有權移  
轉登記予買受人即訴願人所有；案經原處分機關審認該 3 筆土地已於 108 年 2 月 20 日分  
別

回復登記為原登記名義人「○○」、「○○」所有，○○○等 5 人已非該 3 筆土地之所有  
權登記名義人，依法不應登記，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 108 年 2  
月

21 日安登駁字第 000037 號駁回通知書駁回其等之申請。嗣○○○等 5 人及訴願人委由代  
理人○○○以 108 年 3 月 15 日收件大安字第 XXXXXX 號及第 XXXXXX 號土地登記申請書，第  
2

次向原處分機關申請上開 3 筆土地之所有權移轉登記予買受人即訴願人所有，經原處分  
機關以○○○等 5 人非該 3 筆土地之所有權登記名義人而依法不應登記為由，依土地登記  
規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 108 年 3 月 21 日安登駁字第 000049 號駁回通知書駁回  
其等

之申請。該 2 駁回通知書分別於 108 年 2 月 23 日、3 月 25 日送達，訴願人不服原處分機  
關 10

8 年 2 月 20 日大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號至第 XXXXXX 號等共 6 件登記案、上開 2  
駁回通

知書及 108 年 2 月 23 日公告，於 108 年 3 月 25 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷  
答辯

。

## 理由

壹、關於 108 年 2 月 21 日安登駁字第 000037 號及 108 年 3 月 21 日安登駁字第 000049 號駁回通知書

部分：

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。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：....

.. 二、主旨、事實、理由及其法令依據。」第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」第 118 條規定：「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。.....。」第 119 條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」

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 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 57 條第 1 項第 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及法令依據，駁回登記之申請：.....二、依法不應登記。」

## 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
共有型態變更	公同共有後型態變更為分別共有之登記。	ˇ
管理者變更	管理人或管理機關變更所為之管理者變更登記。	ˇ
統一編號更正	登記名義人之統一編號因登記錯誤或遺漏經依法核准之更正登記。	ˇ
撤銷	因撤銷權之行使所為之塗銷登記。	ˇ

司法院釋字第 379 號解釋：「.....申請農地所有權移轉登記者.....應提出承受人自耕能力證明書，登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明

書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

內政部 108 年 3 月 27 日台內地字第 1080110711 號函釋：「主旨：有關祭祀公業之派下全員

證明書經區公所撤銷後，其據以辦竣之相關土地登記，得否予以撤銷疑義 1 案……。說明：……二、按司法院釋字第 379 號解釋……是登記機關所為准予登記之行政處分，嗣後發現該行政處分所依據之證明文件因無效或撤銷而自始失其效力時，如無第三人因信賴登記而取得土地權利之情形，自得依行政程序法相關規定撤銷原准予登記之行政處分，回復原登記狀態……。」

二、本件訴願理由略以：系爭各筆土地係於 107 年 10 月 16 日登記並發給所有權狀予○○○等 5 人，登記完竣即對外發生絕對效力，買受人即訴願人於交易前，查詢相關所有權登記據此決定進行土地交易，如駁回買賣登記，訴願人已支付之價金顯難收回，信賴應予保護，原處分機關駁回買賣移轉登記，顯然違反土地法第 43 條規定。原處分機關撤銷共有型態變更登記、管理者變更登記及統一編號更正登記，事前未給予陳述意見之機會，事後並未送達處分，未敘明究因何瑕疵、違法或受益人有無行政程序法第 119 條所列信賴不值得保護情形而撤銷登記，違反行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定。原處分機關片面推翻議會協調會達成之結論，違背誠實信用原則。訴願人迫不得已，亦必將請求國家賠償以彌補損失。

三、查原處分機關審認其於 107 年 10 月 16 日辦竣之系爭○○地號土地、系爭○○地號等 5 筆土地

地登記予○○○等 5 人分別共有（權利範圍均各為 10 分之 1），該等登記之登記原因證明文件即「○○」、「○○」之派下全員證明書（包括派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊），業經大安區公所撤銷在案，則其依據上開原因證明文件所辦竣系爭 6 筆土地之分別共有登記，即有違誤，乃依行政程序法第 117 條規定，於 108 年 2 月 20 日辦竣

撤銷系爭 6 筆土地之共有型態變更登記並回復為原登記名義人「祭祀公業○○」、「○○」所有（大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號）。是以，○○○等 5 人及訴願人先後 2 次申

請本市大安區○○段○○小段○○、○○地號及同區段○○小段○○地號等 3 筆土地之買賣所有權移轉登記案，經原處分機關審認○○○等 5 人並非該 3 筆土地之所有權登記名義人，依法不應登記，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定均駁回所請；有系爭 6 筆土地之登記謄本、異動索引內容、107 年 10 月 9 日收件大安字第 XXXXXX 號及第 XXXXXX 號

土地登記申請書及其附件、大安區公所 101 年 1 月 20 日、106 年 7 月 25 日函及所附派下全員

證明書、108 年 1 月 18 日 2 函等影本附卷可稽。是原處分機關 2 次駁回訴願人等之買賣所有

權移轉登記申請案，均屬有據。

四、至訴願人主張系爭各筆土地登記完竣即對外發生絕對效力，其信賴應予保護，原處分機關駁回買賣移轉登記，違反土地法第 43 條規定；原處分機關未給予陳述意見之機會、未敘明處分理由；原處分機關推翻協調結論，違背誠實信用原則主張云云。經查：

(一) 按土地登記規則第 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 57 條第 1 項第 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及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記。」另依司法院釋字第 379 號解釋及前揭內政部 108 年 3 月 27 日函釋意旨，登記機關所為准予登記之行政處分，嗣後發現該行政處分所依據之證明文件因無效或撤銷而自始失其效力時，如無第三人因信賴登記而取得土地權利之情形，自得依行政程序法相關規定撤銷原准予登記之行政處分，回復原登記狀態。

(二) 查原處分機關依大安區公所同意備查所核發之「○○」、「○○」派下全員證明書（均包含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）、管理人名冊（○○○為管理人）等登記證明文件，就「○○」所有之系爭○○地號土地、「○○」所有之系爭○○地號等 5 筆土地，分別辦竣共有型態變更登記為○○○等 5 人分別共有（權利範圍均各為 10 分之 1）在案。嗣因大安區公所依行政程序法第 117 條規定，以 108 年 1 月 18

日 2

函分別撤銷其核發之上開「○○」、「○○」派下全員證明書；是依上開司法院釋字第 379 號解釋及內政部 108 年 3 月 27 日函釋意旨，原處分機關據以作成系爭 6 筆土地分別

共有登記之登記證明文件，既有因撤銷而自始失其效力之情形，原處分機關據此辦竣之上開系爭 6 筆土地分別共有登記案即有欠缺登記原因證明文件之違誤，原處分機關乃依行政程序法第 117 條規定，於 108 年 2 月 20 日辦竣撤銷系爭 6 筆土地之共有型態變更

登記並回復為原登記名義人「○○」、「○○」所有（大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號）。準此，○○○等 5 人就系爭 6 筆土地之分別共有登記既經原處分機關於 108 年 2 月

20 日辦竣撤銷登記，則原處分機關就○○○等 5 人及訴願人先後 2 次申請本市大安區○○段○○小段○○、○○地號及同區段○○小段○○地號等 3 筆土地之買賣所有權移

轉登記案，以○○○等 5 人並非該 3 筆土地之所有權登記名義人，依法不應登記為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回其等 2 次申請，並無違誤。

(三) 復按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」係為保護第三人交易之安全，將登記賦予絕對真實之效力，此項不動產物權登記公信力之規定，與民法第 759 條之 1 第 2 項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」之規範意旨相同；是各該信賴登記而受保護之規定，其構成要件為「須有不實之物權原登記存在」、「須依法律行為而取得物權」、「信賴之第三人必須善意」，若第三人尚未取得物權，自不受保護（參照最高行政法院 104 年 12 月 4 日 104 年度判字第 741 號判決意旨）；則本件

買賣所有權移轉登記申請案之買受人即訴願人既尚未取得系爭 3 筆土地之所有權登記，依上開判決意旨，自不生因善意取得不動產物權而受信賴保護，或撤銷登記抵觸登記絕對效力等問題，即本件 2 駁回通知書核與土地法第 43 條規定保護信賴登記之善意第三人無涉。另按行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百十九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」第 119 條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：……。」查本件訴願人既非原處分機關原辦竣「○○」、「○○」之分別共有登記、管理者變更登記及統一編號更正登記等 6 件土地登記案之申請人或受處分人，訴願人就該 6 件土地登記案之撤銷登記（108 年 2 月 20 日大安字第 XXXXXX 號、第

XX

XXXX 號至第 XXXXXX 號登記案），尚難主張其有行政程序法第 117 條、第 119 條規定之適用。

(四) 再觀諸原處分機關 108 年 2 月 21 日安登駁字第 000037 號及 108 年 3 月 21 日安登駁字第 0000

49 號駁回通知書之駁回說明欄，皆載明駁回所有權移轉登記申請之法律依據（土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定）及理由（略以：大安區公所撤銷「○○」及「○○」派下員證明書，上開 6 件登記案失所附麗，遂撤銷該 6 件登記案並回復原登記名義人所有，○○○等 5 人已非買賣標的之登記名義人，依法不應登記）；是該 2 件駁回通知書並無違反行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定。又查本件原處分機關就訴願人等申請系爭 3 筆土地之所有權移轉登記案所為之 2 駁回通知書，係因○○○等 5 人已非買賣標的

之登記名義人、依法不應登記而駁回申請，已如前述；行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認，則依行政程序法第 103 條第 5 款規定，原處分機關縱未給予訴願人等陳述意見之機會，亦難謂有程序違法之情形。末查訴願人主張原處分機關推翻協調結論、違背誠實信用原則一節；依訴願書所附 108 年 2 月 27 日臺北市議會市民服務中心協調○○○君等陳情案會議紀錄影本，協調結論雖記載大安區公所 108 年 1 月 18 日 2 函

未

確定前，原處分機關不宜撤銷原登記狀態，請先恢復原土地登記謄本狀態等語；然查於原處分機關未撤銷其於 108 年 2 月 20 日所為之撤銷登記前，行政處分效力仍存續，是原處分機關就訴願人等申請之買賣所有權移轉登記，以依法不應登記為由駁回所請，並無違誤。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關以 108 年 2 月 21 日安登駁字第 000037 號及 108 年 3 月 21 日安登駁字第 000049 號駁回通知書駁回訴願人之申請，揆諸

前

揭規定及函釋意旨，並無不合，均應予維持。

貳、關於 108 年 2 月 20 日大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號、第 XXXX

XX 號及第 XXXXXX 號登記案及 108 年 2 月 23 日公告部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款及第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院 75 年判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、查本件原處分機關 108 年 2 月 20 日大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號至第 XXXXXX 號等共 6 件

登記案，係原處分機關就其於 101 年、106 年及 107 年間辦理原登記名義人「○○」、「○○」之統一編號更正登記、管理者變更登記及共有型態變更登記為○○○等 5 人分別共有（權利範圍均各為 10 分之 1）所為之撤銷登記，該 6 件撤銷登記處分之相對人分別為「○○」、「○○」（管理人均為○○○）及○○○等 5 人，並非訴願人，依行政法院 75 年判字第 362 號判例意旨，循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關

係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。經查上開 6 件撤銷登記均與訴願人權利之得喪變更無涉，訴願人亦非撤銷登記處分之相對人，難謂其對上開 6 件撤銷登記有何法律上利害關係，應屬當事人不適格；是本件訴願人對「○○」、「○○」之統一編號更正登記、管理者變更登記及共有型態變更登記為○○○等 5 人分別共有所為之撤銷登記部分遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

三、另查原處分機關 108 年 2 月 23 日公告，係就原處分機關以 108 年 2 月 20 日大安字第 XXXXXX 號

、第 XXXXXX 號土地登記案辦理撤銷 107 年大安字第 XXXXXX 號、第 XXXXXX 號共有型態變更

登記案，回復系爭○○地號土地為原登記名義人「○○」所有，及回復系爭○○地號等 5 筆土地為原登記名義人「○○」所有，辦理公告註銷○○○等 5 人就該 6 筆土地之所有權狀。是該公告僅係使○○○等 5 人及第三人得以知悉其等 5 人所持有表彰該 6 筆土地所有權利之書狀屬失效狀況，尚無對外直接發生任何法律效果。準此，本件原處分機關所為之上開公告，經核非屬行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，亦非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款、第 8 款及第 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	范	文	清
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 6 月 18 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）