

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 109 年 9 月 8 日松山駁字第 000 336 號駁回通知書，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

本市信義區○○段○○小段○○、○○地號土地（下稱系爭土地）之所有權人登記為「○○○」，案外人○○○（訴願人之兄）委任代理人○○○前以民國（下同）109 年 2 月 12 日申請書向原處分機關主張系爭土地其中○○地號土地之所有權人係原處分機關 90 年逕為分割該土地時轉載所誤，請求該土地之所有權人更正為「祭祀公業○○○」，經原處分機關以 109 年 2 月 18 日北市松地登字第 1097002715 號函復其代理人○○○略以，系爭土地係 90 年間逕為分割自同段同小段○○、○○地號土地，○○、○○地號土地重測前為○○段○○、○○地號土地，該等地號土地之土地臺帳所載之登記名義人為「○○○」，管理人「○○」，故該○○地號土地現所登載之所有權人「○○○」為非因逕為分割轉載錯誤所致，無從更正；嗣案外人○○○（訴願人之兄）委任代理人○○○分別以 109 年 2 月 25 日、109 年 5 月 22 日及 109 年 6 月 9 日文向原處分機關陳情，請求系爭土地之所有權人更正為「祭祀公業○○○」，經原處分機關多次函復其代理人○○○在案。

嗣訴願人復以 109 年 7 月 21 日申請書（下稱 109 年 7 月 21 日申請書）向原處分機關請求系爭土地之所有權人更正為「祭祀公業○○○」，上開 109 年 7 月 21 日申請書經原處分機關以 109 年 7 月 29 日信義字第 059930 號登記案收件，並經原處分機關審認尚有應補正事項，乃以 109 年 7 月 30 日松山補字第 0016 66 號補正通知書（下稱 109 年 7 月 30 日補正通知書）通知「○○○（代理人○○○君）」略以：「.....三、補正事項 1. 請檢附登記申請書、登記清冊、申請人身分證明及登記原因證明文件（即權利主體『祭祀公業○○○』之相關證明文件）憑辦。（土地登記規則第 34 條）....。」請其於接到通知之日起 15 日內補正。原處分機關並以 109 年 7 月 31 日北市松地登字第 10

97015004 號單一陳情系統案件回復表回復訴願人系爭土地於 90 年間自母地號逕為分割後，已於 91 年間辦竣更正登記（下稱系爭更正登記），將土地之所有權人姓名由「祭祀公業○○○」更正為「○○○」，系爭土地現所登載之所有權人「○○○」非因逕為分割轉載錯誤所致；並檢送上開 109 年 7 月 30 日補正通知書。該補正通知書於 109 年 8 月 21 日送達訴願人；嗣因逾期未補正，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 109 年 9 月 8 日松山駁字第 000366 號駁回通知書（下稱原處分）駁回申請，原處分於 109 年 9 月 10 日送達。訴願人不服，於 109 年 10 月 7 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、本件系爭土地登記申請案係由訴願人以自己名義提出申請，原處分之處分相對人雖記載為「○○○（代理人 ○○○君）」而非訴願人，惟訴願人對於原處分機關駁回申請之處分應有法律上利害關係，合先敘明。
- 二、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。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」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。二、依法不應登記。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。四、逾期未補正或未照補

正事項完全補正。」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。」

三、本件訴願理由略以：訴願人申請更正登記系爭土地所有權人，因重測前之○○段○○、○○地號土地之所有權人依日據時期土地臺帳登載「○○○ 管理人：○○」，惟其所有權人於 36 年 4 月 5 日光復第 1 次初登時，土地登記簿已更載為「祭祀公業○○○ 管理人：○○」；嗣 68 年 5 月 29 日重測後更載為本市信義區○○段○○小段○○及○○地號土地、78 年 7 月 25 日上開○○地號土地逕為分割為○○、○○及○○地號土地，其登記名義人均為「祭祀公業○○○ 管理人：○○」，惟至 90 年 4 月 26 日再逕為分割後，原處分機關逕將所餘系爭土地逕自轉載所有權人為「○○○ 管理人：○○」，且未加註或說明原委，顯有登載錯誤，原處分逕予駁回訴願人之申請，違反行政程序法第 36 條及第 43 條規定，請求撤銷原處分。

四、查本案訴願人前以 109 年 7 月 21 日申請書向原處分機關申請系爭土地更正登記，經原處分機關以 109 年 7 月 30 日補正通知書通知○○○限期補正，嗣因逾期未補正，原處分機關以原處分駁回所請。有訴願人之 109 年 7 月 21 日申請書及系爭土地之登記謄本、土地登記簿、異動索引表及上開 109 年 7 月 30 日補正通知書等影本附卷可稽。

五、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 109 年 7 月 21 日申請書載明：「……主旨：敬請 貴所依土地法第 69 條第二項，依法更正台北市信義區○○段○○小段○○、○○等兩筆地號所有權人應為：祭祀公業○○○，管理人：○○……申請人：○○之孫 ○○○……。」可知訴願人係以自己名義檢具申請書向原處分機關申請更正系爭土地所有權人為「祭祀公業

○○○」。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，惟原處分機關以 109 年 7 月 30 日補正通知書通知「○○○（代理人：○○○君）」限期補正，嗣以其逾期未補正，而以原處分記載受文者為「○○○（代理人：○○○君）」駁回所請，其以○○○為通知補正及處分對象之理由及所憑依據為何？遍查全卷，未見原處分機關就此予以說明；又原處分認訴願人為○○○代理人之理由為何？亦有未明，此涉及處分對象合法性之認定，容有究明釐清之必要。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。

六、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 袁秀慧（公出）
委員 張慕貞（代行）
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 邱駿彥
委員 郭介恒

中華民國 110 年 1 月 5 日