臺北市政府 110.12.23.　府訴二字第 1106104959 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○律師即○○○之財產管理人

原 處 分 機 關　臺北市古亭地政事務所

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 110 年 6 月 11 日文山字第 068390 號、110 年 6 月 30 日文山字第 078490 號、第 078500 號、第 078510 號、第 078750 號、第 078900 號、第 079330 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市文山區○○段○○小段○○地號土地（73 年重測前為○○段○○小段○○地號）於明治年間即以所有權人「○○○」名義登記在案。案外人○○股份有限公司於民國（下同） 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）及其上坐落之同段同小段○○至○○建號等 7 筆建物（權利範圍：全部，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭土地及建物）之所有權人。系爭土地經本府以 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，原處分機關乃就系爭土地及建物於其他登記事項欄註記有「依臺北市政府 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 款之土地 /建物」等文字在案。

二、嗣訴願人委由代理人○○○檢具臺灣臺北地方法院 107 年 3 月 13 日 106 年度司財管字第 8 號民事裁定（下稱 106 年民事裁定）及該裁定確定證明書等相關證明文件影本，以原處分機關 107 年 6 月 6 日收件文山字第 092500 號土地登記申請書（下稱 107 年 6 月 6 日申請書），就○○○所有系爭土地及建物等不動產申辦失蹤人財產管理人登記（按：由訴願人擔任失蹤人財產管理人），經原處分機關審認按本市大安區公所（下

稱大安區公所）88 年 5 月 27 日北市安民字第 8841706900 號函附「祭祀公業○○○」財產清冊，載有系爭土地地籍整理前之○○路○○小段○○號地號土地所有權登記名義人為「祭祀公業○○○，管理人：○○○」， 106 年民事裁定○○○為失蹤人，二者是否為同一權利主體尚有疑義，乃以 107 年 6 月 19 日古登補字第 000493 號土地登記案件補正通知書通知訴願人釐清補正，經訴願人檢具載有「……真正權利主體確認後，申請人願配合撤銷失蹤人財產管理人登記。」切結書後，原處分機關以 107 年 9 月 27 日文山字第 092500 號登記案辦竣登記在案。

三、嗣原處分機關為辦理地籍清理業務需要，向本市大安區戶政事務所（下稱大安戶政）、本市文山區戶政事務所（下稱文山戶政）函查「○○○」相關資料，經大安戶政以 109 年 10 月 16 日北市安戶資字第 10960 12195 號函復略以，經查詢戶籍資料數位化系統及戶役政資訊系統資料庫，大安區日據時期無姓名「○○○」之人設籍資料；文山戶政以 109 年 10 月 19 日北市文戶資字第 1096008200 號函復略以，經以戶籍資料數位化系統查詢，查無日據時期姓名為○○○之人設籍於該區之戶口調查簿資料。又案外人「祭祀公業○○○」（管理人：○○○）檢具大安區公所 105 年 9 月 20 日北市安文字第 10532972200 號函及該函准予補發之「祭祀公業○○○」派下現員名冊、管理人名冊、財產清冊、規約（按：前分別經該所 88 年 8 月 31 日北市安民字第 8842734400 號、90 年 10 月 22 日北市安文字第 09022343600 號、90 年 12 月 13 日北市安文字第 09022770800 號及本府民政局 72 年 7 月 21 日北市民三字第 10285 號函備查在案）等相關證明文件，委由代理人○○○以原處分機關 109 年 12 月 23 日收件古清字第 000010 號、109 年 12 月 24 日收件文山字第 188950 號及第 188960 號土地登記申請書（經原處分機關併 109 年 12 月 23 日收件古清字第 000010 號案辦理），向原處分機關申請系爭土地及建物所有權人由「○○○」更名登記為「祭祀公業○○○」、管理者由「空白」變更登記為祭祀公業○○○之代表人「○○○」及統一編號由「*xxxxxxxx」更正登記為「*xxxxxxxx」（下合稱系爭申請案）。

四、案經原處分機關查得依系爭申請案所附祭祀公業○○○財產清冊所載之財產包含系爭土地，且依上開大安戶政及文山戶政於 109 年間回函，顯示查無日據時期姓名為「○○○」之人設籍於本市大安區、文山區之資料，復經原處分機關函請大安區公所提供祭祀公業○○○相關備查資料，經大安區公所以 110 年 3 月 15 日北市安文字第 1106005662 號

函（下稱 110 年 3 月 15 日函）檢附該所檔存該祭祀公業經該所同意補發及備查之派下現員名冊、財產清冊、規約及管理人等相關資料，經原處分機關核對與祭祀公業○○○於系爭申請案提供之文件相符；祭祀公業○○○另提供有屬書、里長證明書、現場照片等文件並經原處分機關測量課套繪圖籍；再查訴願人前於申辦系爭土地及建物失蹤人財產管理人登記時，並未檢據失蹤人與登記名義人「○○○」為同一權利主體之證明文件，又據臺灣臺北地方法院家事法庭 110 年 4 月 21 日北院忠家合 106 年度司財管 8 字第 1102000185 號函回復該所略以：「主旨：關於貴所對本院 106 年度司財管字第 8 號選任○○○財產管理人一案之疑義 ……說明：一、……本院曾於 107 年 7 月 5 日函覆貴所本院無從以卷內相關資料確認『失蹤人○○○』與『祭祀公業○○○』屬同一權利主體。……」爰審認系爭土地及建物之登記名義人應為祭祀公業而非自然人，該所 107 年間於未能審認 106 年民事裁定所載失蹤人與系爭土地及建物登記名義人○○○二者為同一主體之情形下，不應准予訴願人申請之失蹤人財產管理人登記，乃依土地登記規則第 144 條規定以 110 年 6 月 10 日北市古地登字第 1107008363 號函報請本府地政局核准其塗銷 107 年 9 月 27 日文山字第 092500 號失蹤人財產管理人登記案，並就系爭土地及建物以 110 年 6 月 11 日文山字第 068390 號登記案辦竣於其他事項欄記載「依土地登記規則第 144 條規定辦理中」之註記登記；嗣本府地政局以 110 年 6 月 17 日北市地登字第 1106014600 號函復略以，如經原處分機關審認確係純屬登記機關之疏失而錯誤之登記者，同意所擬塗銷失蹤人財產管理人登記之意見，並揭示系爭土地如經原處分機關審查確認非屬地籍清理條例規定應清理之土地，自應塗銷地籍清理清查公告註記。原處分機關乃以 110 年 6 月 30 日文山字第 078750 號、第 078900 號及第 079330 號登記案就系爭土地及建物逕為以撤銷為登記原因辦理該所 107 年 9 月 27 日文山字第 092500 號登記案之塗銷登記、其他登記事項欄原記載「依土地登記規則第 144 條規定辦理中」註記之塗銷註記登記、其他登記事項欄原記載「依臺北市政府 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 款之土地/建物」註記之塗銷註記登記；復就系爭申請案以 110 年 6 月 30 日文山字第 078490 號、第 078500 號、第 078510 號登記案辦竣更名登記、管理者變更登記及統一編號更正登記；並以 110 年 7 月 7 日北市古地登字第 11070096521 號函通知訴願人前揭撤銷該所 107 年 9 月 27 日文山字

第 092500 號登記案事宜。訴願人不服原處分機關 110 年 6 月 11 日文山字第 068390 號註記登記案、110 年 6 月 30 日文山字第 078750 號、第 078900 號及第 079330 號塗銷登記案及塗銷註記登記案；以及同日期文山字第 078490 號、第 078500 號、第 078510 號更名登記案、管理者變更登記案及統一編號更正登記案（上開 7 件登記案合稱原處分），於 110 年 7 月 29 日向本府提起訴願，8 月 17 日及 9 月 28 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件原處分機關所為 110 年 6 月 11 日文山字第 068390 號、110 年 6 月 30 日文山字第 078490 號、第 078500 號、第 078510 號、第 078900 號及第 079330 號登記案之處分相對人雖非訴願人；惟查訴願人原登記為系爭土地及建物所有權人之失蹤人財產管理人，就上開登記案，應認有法律上利害關係，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。」

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 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。」

地籍清理條例施行細則第 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。」

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 28 條規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：……三、依第一百四十

四條規定之塗銷登記。……」第 144 條規定：「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：……二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」第 149 條第 1 項規定：「土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。設有管理人者，其姓名變更時，亦同。」

登記原因標準用語（節錄）

登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權部	土地建物他項權利部	備註
更名（41）	一、登記名義人因姓名或名稱變更，所為之更名登記。 二、管理者姓名或名義變更所為之更名登記。 ……			ˇ	ˇ	含更名、名義（稱）變更、管理者更名。
統一編號更正（44）	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	ˇ	
管理者變更（46）	管理人或管理機關變更所為之管理者變更登記。			ˇ	ˇ	含改選、推選、移交、接管、改制、公有財產劃分。
註記（AX）	在標示部所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記。	ˇ	ˇ	ˇ	ˇ	含……14.其他一般行政法令規定事項。本項登記原因於人工登簿時無須另登載，得直接註記於登記簿備考欄或其他登記事項欄。
塗銷註記（AY）	一、塗銷註記資料所為之登記。 ……	ˇ	ˇ	ˇ	ˇ	
撤銷（BN）	因撤銷權之行使所為之塗銷登記。	ˇ	ˇ	ˇ	ˇ	包括撤銷重測、撤銷重劃。

內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函釋：「……登記案件如屬特例，非經常辦理者，其登記原因之填載，請本於職權，自行選用性質相類之現有『登記原因標準用語』。如有必要，得於地籍主檔其他

登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。」

97 年 7 月 2 日台內地字第 0970105540 號函釋：「……為有效列管各類土地及建物，依限完成地籍清理地籍清理條例（第三條）工作，並便利登記機關日後辨識是否為公告清理之土地及建物，各直轄市、縣（市）政府依上開條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告時，除上開條例第 27 條及第 34 條至第 39 條之土地及建物外，應同時通知登記機關按公告清理之土地或建物類別，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記『依○○市、縣（市）政府○年○月○日○○字第○○號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第○款之土地（建物）」（代碼『00』，一般註記事項）。』三、上開公告清理之土地及建物，如經權利人或得標人申辦登記，登記機關審查無誤辦理更正、更名、塗銷及移轉登記；或登記機關依上開條例第 31 條第 2 項規定逕為更正登記；或直轄市、縣（市）政府依上開條例第 15 條第 1 項、第 24 條第 2 項及第 25 條後段囑託登記機關辦理登記時，登記機關應同時辦理塗銷上開註記。」

三、本件訴願及補充理由略以：系爭土地自日據時代以來，自始即登記於○○○名下並無錯誤，臺灣臺北地方法院 106 年民事裁定係因無登記名義人○○○戶籍資料，乃認定系爭土地登記名義人為失蹤人，並選任訴願人為其財產管理人，裁定主文表明選任訴願人為失蹤人○○○系爭土地建物之財產管理人，裁定所指之○○○與登記名義人○○○同一性殆無疑義，亦無任何錯誤，自不符合土地登記規則第 144 條規定；又祭祀公業○○○前於 89 年請求更正登記，因無法證明該公業與登記名義人○○○為同一人，乃為原處分機關拒絕更正登記，並經訴訟駁回，原處分機關僅憑其財產清冊、無證據能力之里長證明書等，未依駁回前案判決曉諭，違法「更名登記」予祭祀公業○○○；況系爭土地及建物屬應俟民事法院判決確定始能確定所有權歸屬之民事私權爭執，登記機關既無權認定，則應駁回祭祀公業○○○之申請，請撤銷原處分。

四、查系爭土地及建物前經註記有「依臺北市政府 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 款之土地/建物」等文字在案；訴願人前以 107 年 6 月 6 日土地登記申請書，就○○○所有系爭土地及建物等不動產申辦失蹤人財產管理人登記，經原處分機關以 107 年 9 月 27 日文山字第 092500 號登記案辦竣登記。嗣案外人「

祭祀公業○○○」（管理人：○○○）向原處分機關申請辦理系爭申請案，經原處分機關調查後審認系爭土地及建物之登記名義人應為祭祀公業而非自然人，爰依土地登記規則第 144 條規定報請本府地政局核准其塗銷 107 年 9 月 27 日文山字第 092500 號登記案，嗣經該局同意所擬塗銷失蹤人財產管理人登記之意見在案；有案外人祭祀公業○○○系爭申請案之土地登記申請書及其附件、大安區公所 110 年 3 月 15 日函附相關資料、祭祀公業○○○之屬書、里長證明書、現場照片、大安戶政 109 年 10 月 16 日北市安戶資字第 1096012195 號函、文山戶政 109 年 10 月 19 日北市文戶資字第 1096008200 號函、臺灣臺北地方法院家事法庭 110 年 4 月 21 日北院家忠合 106 年度司財管 8 字第 1102000185 號函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關所為土地登記不符合土地登記規則第 144 條；又祭祀公業○○○前於 89 年請求更正登記，因無法證明該公業與登記名義人○○○為同一人，乃為原處分機關拒絕更正登記，並經訴訟駁回，原處分機關僅憑其財產清冊、無證據能力之里長證明書等，未依駁回前案判決曉諭，違法「更名登記」予祭祀公業○○○；況系爭土地及建物屬應俟民事法院判決確定始能確定所有權歸屬之民事私權爭執，登記機關既無權認定，則應駁回祭祀公業○○○之申請云云。

經查：

（一）按土地登記規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；依土地登記規則登記之土地權利，有純屬登記機關之疏失而錯誤之登記情形者，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逕為塗銷登記；上開事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記；揆諸土地登記規則第 7 條第 1 項、第 28 條及第 144 條第 1 項第 2 款及第 2 項等規定自明。次按地籍清理條例第 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，除有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；依該條立法說明略以，為賦予祭祀公業法人地位，故僅將土地權利之登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者，予以排除名義更正登記。復按內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號及 97 年 7 月 2 日台內地字第 0970105540 號函釋略以，登

記案件如屬特例，非經常辦理者，其登記原因之填載，得本於職權自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」；為有效列管各類土地及建物，依限完成地籍清理工作，並便利登記機關日後辨識是否為公告清理之土地及建物，各直轄市、縣（市）政府依地籍清理條例第 3 條第 1 項第 2 款規定辦理公告時，應同時通知登記機關按公告清理之土地或建物類別，於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄註記「依○○市、縣（市）政府○年○月○日○○字第○○號公告屬地籍清理清查辦法第 3 條第○款之土地（建物）」，如經權利人申辦登記，登記機關審查無誤辦理更正、更名、塗銷及移轉登記時，登記機關應同時辦理塗銷上開註記。

（二）查系爭土地前於明治年間即以所有權人「○○○」登載為登記名義人，祭祀公業○○○於 89 年間係向原處分機關申請本市文山區○○段○○小段○○地號等 2 筆土地所有權人更正登記，經原處分機關通知限期補正其與登記名義人「○○○」為同一權利主體之文件，惟其未依限補正，而以 89 年 7 月 18 日文山字第 145200 號駁回通知書駁回所請，其不服上開 89 年間之駁回通知書循序提起行政救濟，經臺北高等行政法院以 91 年 4 月 9 日 90 年度訴字第 1052 號判決駁回確定；惟其已另於 109 年 12 月間檢具含大安區公所 105 年 9 月 20 日准予補發之該祭祀公業財產清冊在內之相關文件予原處分機關辦理系爭申請案，所申請之事項與所檢附之資料與前次並非相同。

（三）次查本件原處分機關係據系爭申請案檢具之資料及其向法院、大安戶政、文山戶政、大安區公所等機關查復之回函等資料，始審認系爭土地及建物之登記名義人應為祭祀公業而非自然人，且審認其 107 年 9 月 27 日文山字第 092500 號登記案所為之登記，係屬登記機關之疏失而錯誤之登記，爰依土地登記規則第 144 條規定報請本府地政局核准，並就系爭土地及建物以 110 年 6 月 11 日文山字第 068390 號登記案辦竣於其他事項欄記載「依土地登記規則第 144 條規定辦理中」之註記登記；嗣以 110 年 6 月 30 日文山字第 078750 號、第 078900 號及第 079330 號登記案逕為以撤銷為登記原因辦理該所 107 年 9 月 27 日文山字第 092500 號登記案之塗銷登記、其他登記事項欄原記載「依土地登記規則第 144 條規定辦理中」註記之塗銷註記登記、其他登記事項欄原記載「依臺北市政府 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 款之土地/建物」之註記

塗銷註記登記；復就系爭申請案以110年6月30日文山字第078490號、第078500號、第078510號登記案辦竣更名登記、管理者變更登記及統一編號更正登記，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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　洪　偉　勝

委員　邱　駿　彥

委員　郭　介　恒

中華民國　110　年　12　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）