

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

兼送達代收人

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因繼承登記事件，不服原處分機關民國 110 年 6 月 21 日古建字第 012590 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

案外人○○及○○○委由代理人○○○檢附繼承系統表、戶籍謄本影本、結婚證明書影本及○○美國護照影本等，於民國（下同）110 年 6 月 4 日以原處分機關 110 年收件古建字第 012590 號土地登記申請書，為全體繼承人（即訴願人、○○及○○○）之利益，向原處分機關跨所申請就被繼承人○○○（101 年 3 月 19 日死亡）所遺之本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地（權利範圍均為 1/4）、其上同區段同小段○○、○○、○○、○○建號建物（權利範圍均為全部）及同區段同小段○○地號土地上之同區段同小段○○、○○建號建物（權利範圍分別為 2,559/50,000、1,706/50,000，與上開土地及建物合稱系爭房地）辦理公同共有之繼承登記，經原處分機關以 110 年 6 月 21 日古建字第 012590 號登記案辦竣登記（下稱原處分），並以 110 年 6 月 24 日北市古地登字第 11070086573 號函通知訴願人。該函於 110 年 6 月 29 日送達，訴願人不服原處分，於 110 年 7 月 26 日經由原處分機關向本府提起訴願，8 月 25 日、30 日及 12 月 20 日補充訴願理由，10 月 5 日、10 月 19 日、12 月 9 日及 16 日補充訴願資料，12 月 16 日及 20 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 3 條規定：「本條例關於大陸地區人民之規定，於大陸地區人民旅居國外者，適用之。」第 67 條第 1 項、第 4 項、第 5 項規定：「被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地

區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。

……。」「第一項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。……。」「大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：……二、其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。……。」

民法第 1138 條規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」第 1147 條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」第 1151 條規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」

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。」

臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行細則第 7 條規定：「本條例第三條所定大陸地區人民旅居國外者，包括在國外出生，領用大陸地區護照者。但不含旅居國外四年以上之下列人民在內：一、取得當地國籍者。……。前項所稱旅居國外四年之計算，指自抵達國外翌日起，四年間返回大陸地區之期間，每次未逾三十日而言；其有逾三十日者，當年不列入四年之計算。……。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」第 6 條規定：「土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」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 55 條第 1 項規定

：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」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者。」第 119 條第 1 項規定：「申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理……六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。」第 120 條規定：「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記……。」

申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點規定：「土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：……

(三) 下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：……11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。12. 護照。……(六) 申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本。但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責。」

內政部 89 年 5 月 15 日台內中地字第 8978892 號函釋：「一、查民事訴訟法……增訂之第 254 條第 5 項……規定受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記，登記機關應予受理……。三、已有前項註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。」

98 年 12 月 15 日內授中辦地字第 0980726172 號函釋：「……大陸配偶繼承人之遺產繼承，其身分資格、遺產範圍及不動產可否繼承登記，應以『被繼承人死亡時』為認定基準……。」

二、本件訴願及補充理由略以：○○於○○○辭世時係大陸地區人民，尚未取得美國國籍，且未於臺灣地區長期居留，依法不得繼承臺灣地區之不動產。原處分機關未依內政部發布之加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 3 點規定，就○○之身分證明文件仔細核對原本，或

向有關機關聯繫確認真偽，實有怠忽之過失；僅以○○代理人切結與原本相符及國內公證人之認證，認定其99年美國護照為真，基此推論其於繼承發生時已取得美國國籍，認定事實有重大違誤；就本件存有重大私權爭議之案件，未依土地登記規則第57條第1項第3款規定，待司法機關確認前即貿然核准本件繼承登記，嚴重侵害訴願人法律上權益，實有違法不當。

三、查案外人○○及○○○委由代理人○○○檢附繼承系統表、戶籍謄本影本、結婚證明書影本及○○美國護照影本等，於110年6月4日以原處分機關110年收件古建字第012590號土地登記申請書，為全體繼承人之利益，向原處分機關申請辦理系爭房地公同共有之繼承登記，經原處分機關於110年6月21日辦竣，有上開土地登記申請書、繼承系統表、戶籍謄本、結婚證明書、○○美國護照等資料影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○於○○○辭世時係大陸地區人民，尚未取得美國國籍，且未於臺灣地區長期居留，依法不得繼承臺灣地區之不動產；原處分機關未仔細核對確認○○之身分證明文件真偽，僅以其代理人切結及國內公證人之認證，認定其99年美國護照為真，推論其於繼承發生時已取得美國國籍，認定事實有重大違誤，且未依土地登記規則第57條第1項第3款規定，待司法機關確認前即核准繼承登記，侵害訴願人權益云云。經查：

(一) 按申請繼承登記，除提出土地登記規則第34條第1項第1款及第3款之文件外，並應提出下列文件：「1、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。2、繼承人現在戶籍謄本。3、繼承系統表。4、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。5、繼承人如有拋棄繼承之文件。6、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。」繼承人為2人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中1人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記；為土地登記規則第119條第1項、第120條所明定。次按大陸地區人民旅居國外，依法繼承被繼承人在臺灣地區之遺產者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣200萬元，遺產中有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額，臺灣地區與大陸地區人民關係條例第3條及第67條已有明文；惟大陸地區人民如為旅居國外4年以上取得當地國籍者，不

適用上開規定，亦為臺灣地區與大陸地區人民關係條例施行細則第7條所明定。復按依土地登記規則第34條第1項規定，申請登記應檢附之文件如為護照、機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文時，得以影本代替，由申請人或代理人於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章；申請登記應附之文件為外文者，應附經我國駐外館處驗證或國內公證人認證之中文譯本，但身分證明文件為外文者，其中文譯本，得由申請人自行簽註切結負責；申請土地登記應附文件法令補充規定第41點業已揭示。

(二) 査案外人○○及○○○委任代理人○○○檢附相關資料申辦系爭房地公同共有繼承登記，其中包含相關身分證明及美國護照影本等文件，並簽註該等影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任；經原處分機關審核符合土地登記規則第119條第1項、第120條規定，有上開土地登記申請書及相關資料影本附卷可稽，是原處分並無違誤。次查原處分機關就本案曾以110年8月25日北市古地登字第11070122101號函請外交部協查○○是否具美國國籍身分及何時取得，經駐美國代表處以110年9月20日美領字第11050110300號函復略以：「……說明：……二、本處業獲美國在臺協會華府總部（AIT/W）回復略以，貴所提供之○女士美國護照影本資料與美國國務院領事事務局之護照存檔資料相符……」在案；是訴願主張原處分機關僅以○○代理人切結等認定其99年美國護照為真，推論其於繼承發生時已取得美國國籍，認定事實有重大違誤等語，即非可採。復查○○係檢具美國護照等為本案申請，而依卷內資料所示，尚難逕認○○係大陸地區人民；又縱○○為大陸地區人民，其是否因旅居國外4年以上取得美國國籍，不適用臺灣地區與大陸地區人民關係條例第3條及第67條規定，而得以繼承系爭房地，亦難論斷。是訴願主張，尚難對其為有利之認定。

(三) 再按依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；登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該登記之權利人、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者，即應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回；為土地登記規則第7條、第55條第1項及第57條第1項第3款所明揭。上開土地登記規則第57條第

1項第3款規定所稱「權利關係人」既限於「與申請登記之法律關係有關」之人，自應認該款所定之「爭執」，係指與申請登記之法律關係有關之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的所有法律關係之爭執。因此，申辦繼承登記時，對申請登記之權利人爭執其非繼承人，固屬與申請登記之法律關係有關事項之爭執，若他人主張對繼承之不動產具有移轉登記請求權而為爭執，則非屬對申請登記之法律關係所為爭執甚明。再按民事訴訟法第254條第5項規定受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記，登記機關應予受理；已有該註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載；有內政部89年5月15日台內中地字第8978892號函釋意旨可參。

(四)查本案於申辦繼承登記時，雖系爭房地之一部分（即本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地〔權利範圍均為1/4〕、其上同區段同小段○○、○○、○○、○○建號建物〔權利範圍均為全部〕）已有訴訟繫屬事實之註記，惟據110年7月23日訴願書事實及理由貳、九之記載，該訴訟係案外人○○○○向被繼承人○○○之全體繼承人主張該等房地係其借名登記予○○○而訴請返還，並有臺灣臺北地方法院臺北簡易庭民事聲請事件卷宗封面及○○○○之民事起訴狀等影本在卷可憑；是該訴訟核非屬對本案申請公同共有繼承登記之法律關係有關之爭執，原處分機關尚不得以此為由駁回登記申請案；況原處分機關業已依前開內政部函釋意旨將訴訟繫屬事實之註記轉載於繼承後各公同共有登記名義人之土地、建物所有權部其他登記事項欄內。又系爭房地公同共有之繼承登記未經法院判決塗銷確定，原處分機關自不得為塗銷登記。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人申請調查案外人○○101年4月起進出臺灣3次是否檢附美國永久居民卡及中國大陸護照申請入臺證之證據、申請將○○美國護照及歸化證明書送美國在臺協會鑑定真偽並向美國移民局查證○○之入境身分等節，經審酌原處分機關就○○是否具美國國籍身分及何時取得，業經美國在臺協會華府總部（AIT/W）查證後，由駐美國代表處函復原處分機關在案，已如前述；核無再調查及鑑定之必要，併予敘明。

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 27 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 10 1 號）