

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因申辦更正登記事件，不服原處分機關八十九年三月七日安字第三七三二號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人檢具相關證明文件，以八十九年二月十日原處分機關收件字號大安字第三七三二號登記申請案（以郵寄方式）向原處分機關申辦本市大安區○○段○○小段○○地號土地（應有部分一五四〇八分之七四九）及地上建物（門牌號碼：臺北市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）所有人名義由「○○學院校友會」更正登記為訴願人名義。案經原處分機關依法審查結果，認有應補正事項，乃以八十九年二月十四日安字第三七三二號補正通知書載明補正事項：「1. 本申請案與更正登記法令補充規定第六點不合。2. 本案與『臺北市各地政事務所通信申請土地登記實施要點』不合。」通知訴願人於接到通知書之日起十五日內補正。
- 二、嗣訴願人以八十九年三月一日函就原處分機關通知補正事項 2. 陳明將親至原處分機關補正。另就補正事項提出說明略以：「.... 二..... 1..... 本件『○○學院校友會』.. 既然不具法人資格，本來即應以申請人，即校友會法定代理人辦理第一次登記，.. .. 2. 本件前於六十八年辦理所有權第一次登記時所送文件即已載明申請人為校友會之（常務幹事）代表人....」云云。嗣再以八十九年三月三日函檢附○○大學八十七年九月二日（八七）校發字第二五三二號函影本，作為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓房地，確係由訴願人個人獨資購買之證明。案經原處分機關審查結果，認訴願人雖提出補正，惟並未完全補正，遂以八十九年三月七日安字第三七三二號駁回通知書載明駁回理由：「本案未依本所.... 第三七三二號補正通知單內補正事項第 1 項補正辦理補正（本案與更正登記法令補充規定第六點不合，如臺端所稱○○學院校友會不具法人資格，該不動產之權屬應屬校友會全體會員所有，爰依土地登記規則第五十一條第一項第四款未照補正事項完全補正者予以駁回。」予以駁回，上開處分書於八十九年三月九日送達。訴願人不服，於八十九年四月八日向本府提起訴願，五月二十四日、七月二十一日補充訴願理由，七月二十七日補正訴願程式，十二月二十一日檢送相關資料，並

據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查土地法第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地登記規則第二十八條規定：「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之。……五、依土地法第六十九條規定為更正登記。……」第二十九條第一項規定：「左列各款得由登記機關逕為登記：一、依第一百二十二條第二項規定而為更正登記。……」第五十條規定：「有左列各款情形之一者，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。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者。……」第五十一條第一項第四款規定：「有左列各款情形之一者，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者。」

更正登記法令補充規定第六點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」

內政部八十年七月一日臺內地字第八〇八〇〇一〇號函釋：「按土地、建物登記名義人以自然人或法人為限，故建物使用執照起造人為無法人資格之工廠或商號，應以出資之自然人或法人名義辦理建物所有權第一次登記。……」

臺北市各地政事務所通信申請土地登記實施要點二規定：「本要點適用之土地登記種類如左：（一）住址變更登記。（二）抵押權全部塗銷登記。（三）預告登記。（四）預告登記之塗銷登記。（五）權利書狀換發。（限於因重測、重劃及逕為分割及徵收之權狀換發）。（六）加註書狀。（七）門牌變更登記。（限於門牌整編者）。（八）更正登記。（限於姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址及門牌等經戶政機關更正有案者）。前列各種登記，依法免繳登記費。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

（一）內政部八十年七月一日臺內地字第八〇八〇〇一〇號函已明示「土地、建物登記名義人以自然人或法人為限，無法人資格者應以出資之自然人或法人名義辦理建物所有權第一次登記」。「○○學院校友會」既不具法人資格，本來即應以申請人即校友會法定代理人辦理第一次登記。

申言之，將所有權人名義由非法人團體更正為其代表人，與所謂「登記之同一性」風馬牛不相及。

（二）原處分機關於答辯理由一謂依更正登記法令補充規定第六點，申請更正登記之申請人應為原契約書之立約人，申辦更正登記，應由「○○學院校友會」或楊○○提出申請

，權利人若無法人資格，應由「○○學院校友會」申請更正。訴願人無從想像原處分機關所據何在：

1. 依法理來說，○○學院校友會既無權利能力，如何能認為契約當事人？原申請登記當時訴願人既然是○○學院校友會之代表人，則契約之當事人自為訴願人。
2. ○○學院校友會既無權利能力，如何能由該校友會申請更正？
3. 本案系爭房屋是興建後第一次辦理所有權登記，地主○○○既非建商，原不可能興建房屋銷售。
4. 所謂「原契約書之立約人」，事實上就是訴願人與○○股份有限公司（以下簡稱○○建設），此請參見「預定房屋土地買賣契約書」、○○建設六十八年五月一日○○字第0一七號函、○○商銀本票存根（房地尾款支付證明），以上各該文件，訴願人於提出本件更正登記申請時，俱已檢附。
5. 本案系爭房屋原由○○建設與地主○○○等合建，有建造執照設計申請書可稽，在該建造執照設計申請書所附之起造人名冊中，列有○○建設、地主○○○及其家族、其他地主○○○等九人，但卻未載各別樓層屬誰所有，足證本件係地主與建商合建【以地易屋】。
6. 訴願人與○○建設訂約後，○○建設即於六十六年五月二十四日送入變更起造人申請書，將四樓B之起造人變更為「○○學院校友總會○○○」，而由於校友總會根本未合法設立，所以起造人名冊上只有訴願人個人印章，在六十七年請領67年使字第一七二五號使用執照時，訴願人才把起造人名義改為「○○學院校友會○○○」。
7. 若依原處分機關所述邏輯，則本件房地應當登記為「○○學院校友會○○○」，絕非「○○學院校友會」。

（三）「○○學院校友會」從五十八年四月六日成立迄今，始終未向臺灣臺北地方法院辦理法人登記，僅係依五十八年六月二十八日發布施行之臺北市各種聯誼組織管理辦法而成立，充其量只能稱為「非法人團體」。而「非法人之團體，設有代表人或管理人者，依民事訴訟法第四十條第三項規定，固有當事人能力，但在實體法並無權利能力」，此經最高法院六十八年臺抗字第八十二號判例明揭在案。所謂「○○學院校友會」，並非法人，不具權利能力，依法原不得登記為權利人。

（四）本案系爭房地依法應以訴願人為權利人，乃竟錯誤登記於非法人團體「○○學院校友會」名下，應屬土地登記規則第一百二十二條第一項前段所規定之「利害關係人」，准予辦理更正登記。

三、卷查本件系爭土地目前登記所有權人名義為「○○學院校友會」，該土地係以「買賣」為原因，向○○○取得，並以原處分機關收件字號六十八年十一月二十九日大安字第四七八五一號登記聲請書於六十八年十二月二十一日辦竣所有權移轉登記。至系爭○○區

○○○路○○段○○巷○○號○○樓建物，則係於六十八年六月二日辦竣總登記。依前揭更正登記法令補充規定第六點規定意旨，本件訴願人申請更正系爭土地所有權人名義，惟系爭土地六十八年辦理所有權移轉登記時檢附之移轉契約書記載出賣人為○○○，承買人為「○○學院校友會法定代理人：○○○」，是以本件申辦所有權人名義更正登記，應由原契約書之立約人即「○○學院校友會」或○○○提出申請更正，方屬適法。

四、雖訴願人引述內政部八十年七月一日臺內地字第八〇八〇〇一〇號函釋，惟該函釋係申請總登記時需提出之證明之相關規定，非更正登記之相關規定。從而原處分機關就本件訴願人申辦之土地所有權人更正登記案，因訴願人未於規定期限內照補正事項完全補正，依土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以前揭八十九年三月七日安字第三七三二號駁回通知書駁回其登記之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國八十九年十二月二十六日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。