

訴 願 人 〇〇〇（祭祀公業〇〇管理人）

代 理 人 〇〇〇律師

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申請回復原地上權地租內容登記事件，不服原處分機關八十九年十二月十九日北市古地一字第八九六一六六三七〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣祭祀公業〇〇前任管理人於民國五十七年一月一日將本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇（重測前為〇〇段〇〇小段〇〇）、〇〇（重測前為〇〇段〇〇小段〇〇）〇〇地號土地租予第三人〇〇〇並設定地上權以供建築房屋使用，雙方亦訂有土地租賃契約，嗣因該公業管理人遲遲未協同〇〇〇辦理上開土地之地上權設定登記，〇〇〇乃持土地租賃契約書向臺北地方法院訴請該公業協同辦理系爭土地之地上權設定登記，嗣經雙方於訴訟中達成和解，〇〇〇乃持和解筆錄及土地租賃契約書向原處分機關申請地上權登記，而原處分機關亦依上開和解筆錄及土地租賃契約書內有關權利範圍、存續期間、利息地租約定等辦理登記在案。
- 二、嗣〇〇〇於上開土地興建房屋並於七十年將上開土地地上權權義依其上建物面積移轉予建物所有權人〇〇〇〇等人比例繼受取得，該公業即依上開地上權登記內容向〇〇〇〇等人收取地租，惟遭拒絕；且〇〇〇〇等人旋即以其前手〇〇〇於辦理系爭土地地上權登記所持之和解筆錄並無地租約定內容等記載，而向原處分機關申請更正系爭土地地上權之內容登記，原處分機關以七十四年五月二十四日北市古地字第七八五九號函通知地上權人配合辦理更正登記。
- 三、而訴願人於八十七年十二月十九日經推選為該公業管理人後，遂即對上開地上權人訴請地租之追討，經上開土地部分地上權人主張系爭土地之地上權「利息或地租」登記欄已更正為空白，並無繳納地租之義務，訴願人乃向原處分機關函查，始知上開更正之事實，旋由代理人〇〇〇律師以八十九年十二月十三日函請原處分機關就系爭地上權地租內容逕依土地租賃契約書地租約定內容登記。案經原處分機關調卷審查，認系爭土地登記簿所載地租欄之內容應為正確，遂以八十九年十二月十九日北市古地一字第八九六一六六三七〇〇號函復訴願人否准所請。訴願人不服，以九十年一月十六日訴願書向原處分機關遞送提起訴願，經原處分機關以九十年一月十八日北市古地一字第九〇六〇〇九八

二〇〇號函陳報本府（訴願審議委員會），嗣並檢卷答辯到府。

理 由

一、按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，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」

土地登記規則第十四條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」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。……」第三十四條第二款規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：……二、登記原因證明文件。」第一百二十二條規定：「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，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）系爭土地之原地上權人○○○無非係持與訴願人公業所訂立之土地租賃契約書據以訴請訴願人公業協同辦理地上權登記，雖兩造於訴訟中成立之和解筆錄僅記載訴願人公業願將上開土地設定不定期之地上權予○○○，惟○○○於辦理上開土地地上權登記同時亦一併檢附與訴願人公業所訂立之土地租賃契約書，設○○○如欲僅依和解筆錄為地上權設定登記，何以再檢附上開土地租賃契約憑辦之理？故○○○無非除意欲和解筆錄為地上權之設定外，並再以土地租賃契約書補足其他約定事項之登記，況原處分機關當初亦依土地租賃契約書有關地租之約定而為登記，且訴願人公業與○○○對此登記亦不加爭執，足證雙方亦認原處分機關之登記確合於雙方本意。
- （二）另按「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。」，舊土地登記規則第一百二十一條第一項定有明文。誠如前述，系爭土地地上權設定本係依○○○所檢附之和解筆錄及土地租賃契約書內容而為登記，且○○○與訴願人公業均無異議，嗣由○○○將所取得之地上權移轉於後手取得，準此，後手之地上權人既非原始申請地上權設定之申請人，得否據以主張前手○○○之地上權設定登記錯誤而申請原處分機關為更正登記，即非無疑義。
- （三）再查本件依當初○○○申請地上權設定所檢附之文件，實難認定原登記之內容有何錯誤可言，況訴願人公業係為系爭土地之所有權人，系爭土地之地上權設定攸關訴願人公業權益甚鉅，矧認原處分機關依系爭土地後手之地上權人申請認原地上權之登記有錯誤之處，原處分機關亦應通知訴願人公業，俾訴願人公業得以主張權益，惟綜觀原

處分機關僅通知系爭土地後手之地上權人，依其所簽認之同意書逕以辦理更正登記，致訴願人公業因此每年即喪失鉅額之地租收取權，核原處分機關上開程序亦不無瑕疵可議之處。

三、卷查祭祀公業○○前任管理人於民國五十七年一月一日將本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地租予第三人○○○並設定地上權以供建築房屋使用，雙方亦訂有土地租賃契約，嗣因該公業遲遲未協同○○○辦理上開土地之地上權設定登記，○○○乃持土地租賃契約書向臺北地方法院訴請該公業協同辦理系爭土地之地上權設定登記，嗣經雙方於訴訟中達成和解，○○○乃持和解筆錄及土地租賃契約書向原處分機關申請地上權登記，而原處分機關亦依上開和解筆錄及土地租賃契約書內有關權利範圍、存續期間、利息地租約定等辦理登記在案。嗣○○○於上開土地興建房屋並於七十年將上開土地地上權權義依其上建物面積移轉予建物所有權人○○○○等人比例繼受取得，該公業即依上開地上權登記內容向○○○○等人收取地租，惟遭拒絕；且○○○○等人旋即以其前手○○○於辦理系爭土地地上權登記所持之和解筆錄並無地租約定內容等記載，而向原處分機關申請更正系爭土地地上權之內容登記，原處分機關以七十四年五月二十四日北市古地字第七八五九號函通知地上權人配合辦理更正登記。而訴願人於八十七年十二月十九日經推選為該公業管理人後，由代理人○○○律師以八十九年十二月十三日函請原處分機關就本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地地上權地租內容逕依土地租賃契約書地租約定內容登記。經原處分機關調卷審查，認系爭土地登記簿所載地租欄之內容應為正確，遂以八十九年十二月十九日北市古地一字第八九六一六六三七〇〇號函復訴願人在案。此有土地登記清冊影本、土地登記簿影本、六十七年收件景美字第五二〇七號土地登記申請書及六十八年收件景美字第二六五二號土地登記聲請書影本、土地租賃契約書影本、六十七年度訴字第三二一一號設定登記事件和解筆錄影本、六十八年度訴字第一一六四號設定登記事件和解筆錄影本及七十四年五月二十四日北市古地字第七八五九號函影本等附卷可稽。

四、至本案訴願人主張原登記內容並無錯誤及原處分機關僅通知系爭土地後手之地上權人等各節，查本件地上權登記乃係依據祭祀公業○○管理人與○○○之和解筆錄為登記原因證明文件，而該和解筆錄中僅載明被告（祭祀公業○○管理人）願將系爭土地設定不定期地上權登記與原告（○○○），並未對利息、地租等作敘明，雖於地上權登記之時，○○○附有雙方土地租賃契約，惟其並非必要文件，蓋登記係依其原因證明文件為之，本件於原因證明文件（即和解筆錄）中，既未記明地上權之利息、地租等相關事宜，原處分機關依土地登記規則第十四條規定，就現地上權人○○○○等人申請，更正地上權登記中利息、地租等欄位部分，以與原因證明文件所載之內容相符，並無違誤；又關於辦理更正登記事項部分，依據前揭土地登記規則第二十八條第五款規定，自得由地上權

人單獨申請辦理之，是本件原處分並無不合，應予維持。

五、綜上論結，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 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 九 十 年 四 月 十 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。