

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○律師

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因祭祀公業管理人變更及判決移轉所有權登記事件，不服原處分機關九十年八月十日安字第一三四六七號、第一三四六八號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於九十年五月二十九日委由代理人○○○檢具臺灣臺北地方法院九十年年度重訴字第三九0號民事判決書及該判決確定證明書，以原處分機關大安字第一三四六六號、一三四六七號及一三四六八號登記申請案，向原處分機關申辦祭祀公業○○○所有本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號土地之所有權判決移轉登記，及同小段○○地號與同段○○小段○○地號土地（上開二筆土地即本案系爭土地）之管理者名義變更及土地所有權判決移轉登記。
- 二、案經原處分機關查得系爭土地中之本市○○段○○小段○○地號土地重測前為○○段○○地號，○○段○○地號係由同段○○地號土地因重測與之合併，○○地號則係由同段○○地號分割。另同段○○小段○○地號重測前為○○段○○地號，○○段○○地號係由○○等地號因重測與之合併，是以該系爭二筆土地應均由○○段○○地號因分割、合併等原因所轉載。且查得上開坡心段○○地號地，其所有權部註記「奉臺北市政府六十二年六月二十八日北府地四字第29531號令公告徵收」。
- 三、經原處分機關先後以九十年六月六日北市大地一字第9060751700號及同年七月十日北市大地一字第9060876000號函向本府地政處查詢系爭土地目前之登記情形，案經該處以九十年七月十八日北市地四字第9021578000號函復略以：「……說明……二、查本府為興辦○○路○○段拓寬道路工程，前經報奉行政院六十二年六月十五日臺內地字第五二八五九八號令徵收核准，並經本府以六十二年六月二十八日府地四字第29531號公告徵收本市重測前大安區○○段○○地號等八十三筆土地。依檔卷顯示，該工程徵收祭祀公業○○（管理人：○○○）所有本市重測前大安區○○段○○之○○地號，因未辦理領取該筆土地徵收補償費手續，本處乃依法提存於臺北地方法院提存所。……茲檢送所有權人祭祀公業○○○之徵收補償相關資料，

請即辦理該公業持分之徵收所有權移轉登記為臺北市，管理機關為本府工務局養護工程處。……」，原處分機關遂以九十年七月二十四日安字第一三四六六號、一三四六七號、一三四六八號補正通知書，通知訴願人之代理人○○○，其代理向原處分機關之登記申請案中之 2/3、3/3 件（即申請案中之第二案、第三案；亦即原處分機關收件九十年大安字第一三四六七號、一三四六八號登記申請案）等不動產標的，即本案○○段○○小段○○地號及同段○○小段○○地號土地本府已依法提存徵收補償費，完成徵收補償程序，不再受理產權移轉登記。

四、嗣訴願人之代理人○○○檢具切結書領回系爭申請案（即大安字第一三四六七及一三四六八號），僅就原 1/3 件（即申請案中之第一案；亦即大安字第一三四六六號登記申請案）先行申請辦理所有權判決移轉登記。至原處分機關大安字第一三四六七及一三四六八號登記申請案，經原處分機關依行為時土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以九十年八月十日安字第一三四六七、一三四六八號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於九十年九月七日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、查土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」第二百三十二條第一項規定：「被徵收之土地公告後，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內聲請登記外，不得移轉或設定負擔。……」第二百三十五條規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權。……」第二百三十七條規定：「直轄市或縣（市）地政機關發給補償地價或補償費，有左列情形之一時，得將款額提存之：一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。二、應受補償人所在地不明者。依前項第二款規定辦理提存時，應以土地登記簿記載之土地所有權人及他項權利人之姓名、住址為準。」

民法第七百五十九條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」

行政程序法第七十一條規定：「行政程序之代理人受送達之權限未受限制者，送達應向該代理人為之。……」

行為時土地登記規則第五十一條第一項規定「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。…二、依法不應登記者。…。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

最高法院三十九年度臺上字第一一〇九號判例：「依土地法所為之登記有絕對效力，固為同法第四十三條所明定，惟參照司法院院字第一九一九號解釋，在第三者信賴登記而

取得土地權利之前，真正權利人既仍得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴，自不能據以除斥真正之權利。」

四十三年度臺上字第一〇一六號判例：「不動產物權因法院之判決而取得者，不以須經登記為生效要件，固為民法第七百五十九條之所明定。惟此之所謂判決，係僅指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恒有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者（形成力亦稱創效力）而言，惟形成判決（例如分割共有物之判決）始足當之，不包含其他判決在內。」

六十三年度臺上字第一八九五號判例：「土地法第四十三條規定之絕對效力，係為保護善意第三者因信賴登記而設，……」

八十年度臺上字第二三六五號判決：「按不動產之公用徵收，非以登記為國家取得所有權之要件，此觀民法第七百五十九條之規定自明。依土地法第二百三十五條規定：『被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止』。準此，經政府合法徵收之土地，祇須政府對所有人之補償發放完竣，即由國家取得被徵收土地之所有權，至該土地是否已登記為國有，在所不問。」

行政法院七十一年度判字第九三九號判決：「……土地徵收於公告期滿時，即已發生徵收之效力，在補償未發給完竣以前，原土地所有權人僅有繼續使用該土地之權，並非謂其徵收案，對該土地所有權人尚未發生效力……」

## 二、本件訴願理由略謂：

- （一）原處分機關以九十年七月二十四日安字第一三四六六、一三四六七一三四六八號之一補正通知書，係以訴願人「〇〇〇」為受文者，而原分機關九十年八月十日安字第一三四六七、一三四六八號駁回通知書受者為「祭祀公業〇〇」，二者顯有矛盾。又補正通知書所載係原處分機關收件字號為大安字第「一三四六六〇號」等三件，然原處分機關駁回知書卻為「一三四六七〇號」等二件，二者亦有不符，故原行政處分之力實有疑義。
- （二）本案如祭祀公業〇〇〇之管理人已死亡，而提存書仍以已死亡之管理人為提存物受取人時，其提存不生效力。同理，如管理人已有變更，而提存書上仍以變更前之管理人為提存物受取人時，其提存亦應不生效力。上開土地徵收補償費若未合法提存生效，其徵收補償費即尚未給付完竣，依土地法第二百三十五條規定意旨，徵收機關即尚未取得上開土地之所有權，上開土地仍為祭祀公業〇〇所有。
- （三）又「依本法所為之登記，有絕對效力。」土地法第四十三條定有明文。本案土地於訴願人依法院確定判決申請辦理管理者變更及判決移轉登記時，上開土地登記之所有權人為祭祀公業〇〇〇，並無任何徵收之登記，訴願人信賴登記，善意受讓上開土地之所有權，自應受上開土地法第四十三條規定之保護。

- 三、卷查本案系爭土地於六十二年間因本府為興辦本市○○路○○段拓寬道路工程，經報奉行政院六十二年六月十五日臺內地字第五二八五九八號令徵收核准，並經本府以六十二年六月二十八日府地四字第29531號公告徵收本市重測前大安區○○段○○地號等八十三筆土地（包含系爭土地），系爭重測前大安區○○段○○地號土地因未辦理領取該筆土地徵收補償費手續，本府地政處乃依法提存於臺北地方法院提存所，此有本府地政處九十年七月十八日北市地四字第90二一五七八000號函附土地徵收補償清冊、系爭土地提存法院款清冊、國庫存款收款書等影本各乙份附卷可稽。
- 四、次查訴願人主張原處分機關補正通知書與駁回通知書受文者及收件號二者不符，原行政處分之效力實有疑義乙節。據原處分機關答辯理由敘稱：「...：四、地政機關地籍資料電子處理作業程序，有關補正、駁回通知書受文者欄位均由電腦自動以登記案件之權利人列出，如為數件連件申請案件則自動以首件之權利人為受文者，本件訴願人原以一三四六六至一三四六八號三件連件辦理申請，因首件之權利人為『○○○』（即訴願人），故補正通知書之欄位顯示者即為『○○○』，嗣訴願人申請拆件辦理，即只辦一三四六六號申請案，一三四六七、一三四六八號申請案於本所（原處分機關）辦理駁回時之首件權利人則為『祭祀公業○○○』，故受文者欄位所顯示則為『祭祀公業○○○』.....」，是原處分機關通知補正及駁回通知書，應係對同一案件所為之補正及駁回通知，其效力應無影響。矧依卷附登記申請書影本等所載，訴願人之連續三件申請案均係委由代理人○○○代為申請，又卷附原處分機關補正通知書及駁回通知書，既均係送達於代理人，依首揭行政程序法規定，如有代理人且其受送達權限未受限制者，其送達應向該代理人為之，故本件訴願人就此陳辯，尚難對其為有利之認定。
- 五、再查訴願人主張系爭土地提存書如係以已死亡或變更前之管理人為提存物受取人，其提存不生效力，徵收補償費未給付完竣乙節。經查系爭土地既經原處分機關查明徵收時其土地登記資料所載權利人為「祭祀公業○○」、管理人為「○○○」，而依卷附本府地政處九十年七月十八日北市地四字第90二一五七八000號函附土地徵收補償清冊、系爭土地提存法院款清冊、國庫存款收款書等影本所載，該祭祀公業○○之管理人均為「○○○」，是原處分機關之提存應無違誤。訴願人空言主張，未附證據以實其說，所辯自難採據。
- 六、末查訴願人主張依土地法第四十三條：「依本法所為之登記，有絕對效力。」規定，系爭土地於訴願人依法院確定判決申請辦理管理者變更及判決移轉登記時，並無徵收註記，應受保護乙節。經查因公用徵收，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權；被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止，為首揭民法第七百五十九條、土地法第二百三十五條前段所明定。而徵收土地乃原始取得，需用土地人於補償費發給完竣時，即取得徵收土地所有權，縱未經登記，應

無影響其取得所有權之法定效果，果若未經登記，亦僅生不得處分其物權之效果而已，故需地機關於補償費發給完竣時，即已原始取得被徵收土地，原所有權人對於被徵收土地之權利義務，即行終止。且依土地法所為之登記有絕對效力，在第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對登記名義人主張權利。至不動產物權因法院之判決而取得者，不以須經登記為生效要件，此之所謂判決，係僅指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恒有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者（形成力亦稱創效力）而言，唯形成判決（例如分割共有物之判決）始足當之，不包含其他判決在內。卷查本案系爭土地業經需地機關發給補償費完竣，已如上述，則已取得系爭土地所有權，且查卷附訴願人檢具之臺灣臺北地方法院九十年度重訴字第三九〇號確定之民事判決書，其主文載略：「……被告應將附表所示土地所有權移轉登記與原告（即訴願人）……」，該判決應係給付判決而非形成判決，不足生物權法上取得不動產物權之效果，是訴願人仍未取得系爭土地之所有權，自難以土地之登記有絕對之效力，阻止真正權利人之權利主張。故訴願人就此陳辯，顯有誤解，均非可採。從而，原處分機關依首揭規定及判例意旨所為之駁回處分，並無不合，應予維持。

七、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 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 二 月 六 日 市 長 馬 英 九 公 假

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 休假

執行秘書 王曼萍 代行

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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）

