

訴願人 ○○○（祭祀公業○○○管理人）

代理人 ○○○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，不服原處分機關九十一年二月八日北市古地一字第0九一三0一三一七00號函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。

事 實

- 一、緣祭祀公業○○○前任管理人於六十七年間將本市文山區○○段○○小段○○（重測前為○○段○○小段○○」○○）、○○（重測前為○○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，嗣因該公業管理人遲遲未協同○○○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、地租等約定辦理登記在案。
- 二、嗣○○○於上開土地興建房屋並將上開土地地上權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；○○○等十二人旋即委任○○○律師以九十年十一月二十八日九0寶法字第0三九號函，請求原處分機關以其前手○○○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，申請更正系爭土地地上權之內容登記，經原處分機關查明後，於九十一年一月九日收件文山字第六三三、六三四號案辦理逕為更正登記完畢，並以九十一年一月十一日北市古地一字第0九0六一五三三五00號函通知訴願人及地上權人。
- 三、訴願人委任○○○律師以九十一年一月二十四日非字第0五0九一號函，向原處分機關申請就本市文山區○○段○○小段○○、○○地號土地地上權登記之地租欄應辦理回復為原登記資料，即依六十七年收件景美字第五二0七號及六十八年收件景美字第二六五二號和解地上權設定登記申請案附土地租賃契約書所記載登記。原處分機關遂以九十一年二月八日北市古地一字第0九一三0一三一七00號函復訴願人略以：「……說明…… 二……查首揭地號地上權原登記申請案所附原因證明文件，除存續期間

載明為不定期限外，至於利息、地租或權利價值等均未敘及，是以前開地號之地上權地租，自應依原因證明文件內容登載，故本所依上開法令將地上權地租欄辦理更正登記，並無不符，亦不妨害原登記之同一性。」，否准所請。訴願人不服，於九十一年二月二十七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、按行政程序法第一百零二條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」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。」

土地登記規則第十三條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」第二十七條第十一款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……十一、依土地法第六十九條規定更正之登記。」第三十四條第二款規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：……二、登記原因證明文件。」第一百三十四條規定：「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，即無須檢附上開土地租賃契約憑辦，是○○○當時之意思顯係除意以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。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○○○對該登記完竣事實亦無爭執，足證當時○○○與訴願人公業均認原處分機關之登記確合於雙方本意。

(二) 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。」舊土地登記規則第一百二十二條第一項定有明文。再按行政院四十八年判字第七十二號判例：「土地登記完畢後

，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係。……

。」乃原處分機關逕將地上權地租欄更正為空白乙節，殊違上開判例要旨，亦有違信賴保護原則。

(三) 再查系爭土地之原地上權登記內容係依當初○○○申請地上權設定所檢附之文件而為登記，並無任何錯誤。訴願人公業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，縱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，惟原處分機關僅依系爭土地後手之地上權人之申請逕以辦理更正登記，致訴願人公業每年即因此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，不應予維持，為此依法提起訴願，請撤銷原處分。

三、卷查祭祀公業○○○前任管理人於六十七年間將本市文山區○○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、地租等約定辦理登記在案。嗣○○○於上開土地興建房屋並將上開土地地上權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○○○等十二人旋即以其前手○○○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，經原處分機關查明後，於九十一年一月九日收件文山字第六三三、六三四號案辦理逕為更正登記完畢，並於九十一年一月十一日北市古地一字第0九0六一五三三五00號函通知訴願人及地上權人。訴願人委任○○○律師發函請求原處分機關應回復系爭土地地上權登記，即依六十七年收件景美字第五二0七號及六十八年收件景美字第二六五二號和解地上權設定登記申請案附土地租賃契約書所記載登記。原處分機關遂以九十一年二月八日北市古地一字第0九一三0一三一七00號函復訴願人否准所請在案。此有九十年十一月二十八日九0寶法字第0三九號○○○律師函、土地登記簿影本、九十一年一月九日收件文山字第六三三、六三四號土地建物逕為更正登記案件簽辦單、六十七年五月九日收件景美字第五二0七號土地登記申請書及六十八年三月三日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、九十一年一月十一日北市古地一字第0九0六一五三三五00號函、九十一年一月二十四日非字第0五0九一號○○○律師函及九十一年二月八日北市古地一字第0九一三0一三一七00號函等影本附卷可稽。原處分機關所為否准處分，揆諸前揭規定，尚非無據。

四、惟查本案原處分機關前依和解筆錄就系爭土地所為之地上權登記，因係依原地上權人○○○提出之和解筆錄及其與訴願人公業訂定之土地租賃契約書等，就其中有關地租等之約定併為地上權之登記，訴願人公業與○○○對該登記完竣事實亦未爭執。嗣原處分機關關於受理系爭土地之地上權人後手以系爭和解筆錄並無地租約定內容等記載，申請更正地上權登記內容之申請時，是否慮及地租之登記與否有無因影響訴願人公業地租收取權而有應依行政程序法第一百零二條規定通知訴願人公業管理人陳述意見之情形？由卷附資料仍未得確知。因此關係本件處分是否正確之判斷，仍有究明之必要。從而，本案為求處分之正確及維護訴願人之正當權益，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起五十日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 七 月 二 十 二 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠

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。