

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因土地更正登記事件，不服原處分機關九十一年三月二十五日北市中地一字第〇九一三〇四〇〇六〇〇號函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣本府地政處前以八十九年八月十日北市地四字第八九二一九九五四一〇號函請原處分機關查明有關本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（重劃前為中山區〇〇段〇〇地號）登記原因疑義，經查本案系爭標的依原處分機關登記簿所載原權利人為〇〇〇（業於四十八年一月十九日死亡，訴願人為其繼承人之代表人），於五十年二月二十八日以四九年收件松山字第三一二九號案辦竣所有權移轉登記，所有權人為中華民國，管理機關為空軍總司令部，登記原因為徵收，原因發生日期為四九年八月十五日；且查知與系爭標的同一收件號中其他地號土地（重劃前為〇〇段〇〇之〇〇及〇〇之〇〇地號）之舊登記簿載有於六十二年登記原因由「徵收」更正為「收購」之更正記事。然因前揭四九年收件登記案係由本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）保管，復因同一收件號中尚有其他地號亦係屬該所管轄，原處分機關旋即函請松山所提供與該登記案相關資料，並查得該登記案內原登記囑託書內容記載其登記原因及日期為「民國四十九年八月十五日收購」，惟該登記原卷內並無原登記囑託書內證明書據欄所載之杜賣證書及戶口謄本等證件；另查知松山所曾以五十年收件松山字第二〇五號登記案辦理陸軍後勤司令部囑託本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇地號及〇〇段〇〇小段〇〇之〇〇地號（重測前為上〇〇段〇〇、〇〇之〇〇、〇〇之〇〇地號）等土地之所有權移轉登記，原登記囑託書之登記原因載明係「收購」、證明書據為杜賣證書及戶口謄本等證件（該證明書據亦無隨登記原卷歸檔），惟土地登記簿登載其登記原因為「徵收」，嗣於八十三年經松山所辦理更正登記，將登記原因更正為「買賣」在案。

二、本案原登記囑託書雖載明其登記原因及日期為「四九年八月十五日收購」，惟該登記案內並無杜賣證書及戶口謄本等證件，經原處分機關函請系爭標的之管理機關國防部軍務局表示意見並提供收購當時之有關證明文件，嗣空軍總司令部政治作戰部以八十九年十二月二十八日近惇字第六七六八號函復略以：「..... 說明..... 二、首揭土地當初收購有關證明文件，本部雖已多次協請本軍後勤署等相關單位實施清查，惟因年代久遠

，均查無相關案卷資料，然本案當年產權移轉登記為國有之公有土地登記囑託書載明登記原因為『收購』，並委由臺北市政府代為發放補償金，及該筆土地自民國四十年間即由本軍松指部建造房舍，民國四十五年間做為眷舍使用迄今，均屬不爭之事實，尚請貴所惠予依權責辦理更正登記作業……」原處分機關即依上揭軍方函復事實函請本府地政處核示本案究否依現有資料即可辦理更正登記，並經該處以九十年一月二十日北市地一字第八九二三三二八四〇〇號函核示略以：「……說明……（四）……次查行政院四十三年五月一日臺四十三內二六三〇號函釋軍事機關徵收土地以國防設備為限，軍眷宿舍用地不得徵收私有土地乙節，略以：『軍眷宿舍用地，福利社址用地及其他非屬於土地法二〇八條國防設備之各項用地，一律不得援引土地法二〇八條規定請求徵收土地亦不得使用耕地。』……（六）綜合前述本案所蒐集之相關資料，得知空軍總司令部於四十九年取得本案土地過程中皆未敘及以徵收方式辦理，亦查無徵收本案土地之相關資料；惟查得本案土地移轉登記為國有管理機關空軍總司令部之公有土地登記囑託書、臺灣省臺北市政府清理軍用土地糾紛案件案情變化呈報表、軍用土地處理結案報告單…等相關資料，又本案原登記囑託書上亦載明登記原因為『收購』，其證明書據為杜賣證書、戶口謄本，惟松山地政事務所查得之本案土地原囑託登記書檔案內並無證明書據杜賣證書及戶口謄本等文件。嗣經空軍總司令部政治作戰部前揭八十九年十二月二十六日函表示該筆土地自民國四十年間即由該軍松指部建造房舍，民國四十五年間作為眷舍使用迄今。就本案上述所有蒐集資料，判斷本案似係收購取得。」原處分機關乃依「臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點」規定，以九十年二月七日北市中地一字第九〇六〇一五一九〇〇號函陳報本府地政處核示辦理更正登記，該處並以九十年二月十四日北市地一字第九〇二〇二九〇—〇〇號函請原處分機關依內政部函頒訂定之「登記原因標準用語」中「買賣」登記原因之規定，逕依職權辦理。

三、原處分機關遂依前揭本府地政處核示以九十年二月十九日收件中山字第三七〇一號案辦竣登記原因更正登記，並函復國防部軍務局。訴願人不服，前於九十年十月二十九日第一次向本府提起訴願。案經本府以九十一年三月六日府訴字第〇九一〇四〇一三四〇〇號訴願決定：「訴願不理。」其理由略以：「……五、然查本件中山所係依據行為時土地登記規則第一百二十二條規定經本府地政處核示，以九十年二月十九日收件中山字第三七〇一號案辦竣登記原因更正登記，此一更正登記行為僅屬一行政上之事實行為；且登記原因之變更與登記名義人之變更不同，登記原因之變更並不影響權利之歸屬，是系爭土地登記原因之變更並不影響訴願人之權利；其與行政機關本於行政權作用，就特定事件對於特定人所為之公法上具體處分有別，非屬行政處分，訴願人對之遽即提起訴願，揆諸首揭規定，自非法之所許。……」嗣訴願人另於九十一年三月十一日向原處分機關申請將系爭土地登記原因「買賣」更正為「徵收」，經原處分機關以九十一年

三月二十五日北市中地一字第0九一三〇四〇〇六〇〇號函予以否准。訴願人猶表不服，於九十一年四月十一日第二次向本府提起訴願，七月十五日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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。」行為時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。」第四十九條規定：「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。申請登記案件，經審查證明無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」第五十五條規定：「應登記之事項記載於登記簿後，應由登簿及校對人員分別加蓋其名章。」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。」

三十五年十月二日公布之土地登記規則第二十三條規定：「官署或法定自治機關自為權利人而為土地權利之登記時，應取得義務人之承諾書，或他項證據，囑託地政機關登記之。」（民國六十九年土地登記規則第一次修正）第一百零七條規定：「官署或法定自治機關自為權利人，而為土地權利之登記，發給權利書狀時，應於權利書狀中首尾所列所有權人欄或權利人欄填寫管理機關並註明國有或省有或市縣有或鄉鎮有。」

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。」第七點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於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。」

內政部七十五年一月二十九日臺內地字第三六八六三三號函頒登記原因標準用語：「..
....買賣.....含出售、投資、核配、標售、得標、收購、收買、轉帳、撥償、買回等
.....。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

(一) 訴願人為本市中山區○○段○○小段○○地號土地（地上建物門牌為本市○○路○○巷○○號）原所有權人○○○之繼承人代表人，系爭土地於民國四十九年間遭空軍總司令部以擬作為軍事用途使用為由，徵收迄今已逾四十年，經查該部並未依徵收計畫完成使用，因情事變更致該土地已全部無使用必要，訴願人乃依土地徵收條例規定向

市政府地政處申請撤銷徵收；惟該處受理後竟命原處分機關將登記原因由「徵收」逕行更正為「買賣」，並以此為由，認為既非徵收，自無從辦理撤銷徵收而予以否准處分。嗣訴願人向內政部提起訴願，亦經該部以登記原因尚無法據以更正回復為徵收登記前，無法辦理撤銷徵收而予以駁回；另於訴願決定書中指明原處分機關逕行更正登記核屬土地登記事項，應另案向臺北市政府訴願。

- (二) 查原處分機關並未尋得本案申請登記時所附之杜賣證書及戶口謄本等證明文件，參照民事訴訟法第二百三十二條規定，對於判決的更正，必須係屬「顯然錯誤」方可為之，則原處分機關在欠缺登記原因證明文件之情形下，即不得逕行更正。按更正登記補充法令規定第六點規定，雖未將登記原因更正列入違反同一性之範圍，但此處之漏列，顯屬法律漏洞而非有意排除；又同補充規定第七點規定，如有登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判。原處分機關將系爭土地登記原因逕行更正為「買賣」時，正值訴願人申請撤銷徵收程序進行中，應可預料訴願人必定對此有所爭執，是本案應先行將登記原因更正回復為「徵收」，再交由司法機關認定登記原因。
- (三) 本案原土地所有權人○○○前於四十八年一月十九日已死亡，則欲以其繼承人○○○等九人為出賣人，並以買賣方式取得所有權者，非俟出賣人辦妥繼承登記後，不得為所有權處分登記；又本件辦理買賣不適用「軍事機關部隊歷年價購土地辦理土地登記補救辦法」及行政院頒「軍事機關歷年價購、徵收、撥用土地辦理登記簡化規定」可免辦繼承登記之規定。是本案必係地政人員根據證明文件認定為徵收，而於土地登記簿上記載為徵收，所有權始得直接由○○○移轉至國有，否則無法登記。另依行政院四十九年四月二日臺四十九內一八一八號令頒「軍事機關徵收、撥用土地辦理土地登記簡化辦法」亦可以得知軍事機關「徵收」土地無須繳銷土地權狀，如土地所有權人死亡可免辦繼承登記等特性，與本案完全符合。故當初系爭土地如欲登記為國有，唯一之途就是依照本辦法以「徵收」登記之。
- (四) 土地登記囑託書上所載之登記原因收購，可能泛指徵收及價購二者，故不能夠直接就認當時的收購即等於買賣。雖然依行政院函示，軍眷宿舍用地不得徵收私有土地，但是本案土地自民國四十年間即由空軍松指部建造房舍，並由營產單位以公產列管，即為國防設備；至軍方違法將原國防設備之房舍供特定軍官眷屬使用，自不得以倒果為因、顛倒邏輯之手段曲解事實，主張系爭土地非為國防用地而不能徵收。又公有土地囑託書雖屬公文書如無反證，雖可推定為真正，乃係推定其形式而非其實質，所以雖登記囑託書內載明以杜賣證書為證明文件，但登記案內查無杜賣證書，對於當初是否真訂有買賣契約，亦即無從得知。
- (五) 本案事實為國家強制取得人民財產並給予補償，即為「徵收」行為，而各項土地法上

「徵收」程序欠缺，適足證明當初是違法徵收。又依照「軍事機關歷年價購、徵收、撥用土地辦理登記簡化規定」第十九點規定：「徵收土地辦理囑託登記時，應由軍事機關填明徵收文號，免附奉准徵收令或公告文件。」及「清理軍用土地糾紛案件案情變化表」其處理意見略謂：「國有土地擬由使用單位依法辦理撥用，私有土地擬依軍用土地糾紛案件實施要點辦理」，可證本案並非按照土地法上程序處理而依該特別規定補償，自無土地法上相關文件存留，故不得以查無徵收計畫書等徵收文件為由而否定本案徵收之事實。

三、卷查本案原登記囑託書「登記原因」欄載明為「收購」，「證明書據」欄記載「杜賣證書、戶口謄本」，雖原案尋無上述證明文件；惟依前開內政部函訂登記原因標準用語規定，登記原因買賣包含出售、收購、收買等，及自原登記囑託書證明書據欄中有「杜賣證書」即買賣契約之記載，顯見本案申請時應附有買賣契約書，是可合理推斷系爭囑託書登記原因欄記載之「收購」即「買賣」之意。次查本案更正登記前之原處分機關土地登記簿所載系爭土地登記原因為「徵收」，與原登記囑託書登記原因欄記載之「收購」，二者內容顯不相符，又遍觀全案登記卷內亦無任何與徵收相關事項之記載，且本案原囑託登記書系爭土地之登記原因為「買賣」已如前述，則此登記之事項與登記原因證明文件所載內容不符之登記錯誤情事，原處分機關自得依前揭土地法第六十九條規定，以書面聲請該管上級機關查明核准後辦理更正登記。

四、復按更正登記法令補充規定第七點規定所稱更正以不妨害原登記之同一性為限，係指更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的不得與原登記原因證明文件所載不符；是原處分機關既經報請本府地政處核示本案似係收購取得並准予辦理更正登記，則其將系爭土地登記原因「徵收」更正為「買賣」，係使土地登記簿所載登記事項與登記原卷查得之原囑託登記書等登記原因文件相符，尚未違反登記之同一性。另訴願理由主張更正登記法令補充規定第七點規定，如有登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判；原處分機關將系爭土地登記原因逕行更正為「買賣」時，正值訴願人申請撤銷徵收程序進行中，應可預料訴願人必定對此有所爭執，是本案應先行將登記原因更正回復為「徵收」，再交由司法機關認定登記原因云云。查原處分機關依土地法第六十九條規定所為更正登記，僅係將土地登記簿所載登記錯誤之登記事項更正，使與登記原因證明文件相符，並未對本案登記所示之法律關係逕為實體認定；又該更正登記僅須以書面聲請該管上級機關查明核准後即可為之，而非以先經司法機關認定登記原因為要件，訴願人執此為辯，應係誤解。

五、再查訴願人訴稱公有土地囑託書屬公文書如無反證，雖可推定為真正，乃係推定其形式而非其實質，所以登記囑託書內載明以杜賣證書為證明文件，但登記案內查無杜賣證書，則當初是否真訂有買賣契約即無從得知。惟自卷附公有土地囑託登記書影本，其上蓋

有松山所收件章戳，登記原因及年月日欄載明「民國四十九年八月十五日收購」，審查意見欄則有各層審核人員所蓋職名章，並批註「擬准予登記」等字樣以觀，雖於卷內尋無杜賣證書等證明書據，似尚不足以推翻該囑託登記書為有效公文書之認定；又依三十五年十月二日公布之土地登記規則第二十三條規定：「官署或法定自治機關自為權利人而為土地登記時，應取得義務人之承諾書，或他項證據，囑託地政機關登記之。」查本案係囑託登記，且卷附「軍用土地處理結案報告單」已載明「……業由繼承人○○○填送答復表選擇補償，並經繼承人全體立約領受補償金……完畢……」，並經○○○等九人簽章記明「本案糾紛已全部清結」，則本案當時已符合上開規定，依法得辦理登記，此亦與前述審查意見欄批註內容相符，是訴願人質疑系爭囑託登記書之真實性，卻未提出具體事證以實其說，所辯尚難採憑。

六、另訴願理由提列「軍事機關部隊歷年價購土地辦理土地登記補救辦法」、「軍事機關歷年價購、徵收、撥用土地辦理登記簡化規定」、行政院頒「軍事機關部隊歷年價購土地辦理土地登記補充辦法」、「清理軍用土地糾紛案件案情變化表」等相關規定，並據此推定本案系爭土地登記原因應係「徵收」。惟查上開規定係規範軍用土地登記問題，並非取代土地法上徵收之規定；又依「軍事機關歷年價購、徵收、撥用土地辦理登記簡化規定」第十九點規定：「徵收土地辦理囑託登記時，應由軍事機關填明徵收文號，免附奉准徵收令或公告文件。」，非謂徵收土地可不經徵收之法定程序，且查本案囑託登記書並無記載任何有關徵收字句或所謂徵收文號，訴願人亦未能舉出本案土地係徵收之任何證明文件，則原處分機關就系爭囑託登記書所載為形式上認定，並依土地法第六十九條規定、行為時土地登記規則第一百二十二條規定及本府地政處簡化土地建物更正登記要點規定，陳報本府地政處核定，將系爭土地登記原因由「徵收」更正為「買賣」，自屬有據。

七、未查訴願人以本案原土地所有權人○○○前於四十八年一月十九日已死亡，認欲以其繼承人○○○等九人為出賣人，並以買賣方式取得所有權者，非俟出賣人辦妥繼承登記後，不得為所有權處分登記乙節。查原處分機關將系爭土地登記原因「徵收」更正登記為「買賣」，僅係使土地登記簿所載登記事項與登記原卷查得之原囑託登記書等登記原因文件相符，並未對本案登記所示之法律關係逕為實體認定；訴願人質疑本案當時登記之法律關係應為徵收，並申請將系爭土地登記原因由「買賣」更正回復為「徵收」，係對登記所示之法律關係有所爭執，依前揭更正登記補充法令規定第七點規定應訴由司法機關審判，以資解決，尚不得申請更正登記，是訴願理由所辯各節，均不足採。從而，原處分機關依首揭規定及函釋意旨否准訴願人所請，並無不合，應予維持。

八、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 楊松齡
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 八 月 一 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。

(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)