

訴願人 〇〇〇

代理人 〇〇〇

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申請更正登記事件，不服原處分機關九十一年十一月七日文山字第二五二四五號駁回通知書之處分，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六十日內另為處分。

事 實

緣訴願人委任代理人〇〇〇以原處分機關九十一年九月二十六日收件文山字第二五二四五號登記申請案，主張原處分機關遺漏地上權登記，申請更正本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號（重測前景美區〇〇段〇〇地號）土地之上地上權設定登記，案經原處分機關審查認尚需補正，乃以九十一年十月二日文山字第二五二四五號土地登記案件補正通知書通知訴願人之代理人於十五日內補正，經訴願人於九十一年十月十一日補正完竣，原處分機關嗣以九十一年十月十六日北市古地一字第〇九一三一三五〇九〇〇號函，請前揭地號土地所有權人祭祀公業〇〇〇（管理人：〇〇〇）以利害關係人身分陳述意見，案經祭祀公業〇〇〇委任代理人〇〇〇律師以日〇〇律師事務所九十一年十月二十四日（九一）錦律字第一〇〇六四號函復略以：「主旨：有關〇〇〇君代為申辦〇〇〇君與祭祀公業〇〇〇所有本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地之上地上權遺漏登記乙案，經查〇〇〇君在前開土地早已設定有權利範圍二五·七二平方公尺權利範圍五分之一之上地上權，而於七十二年十一月十八日贈與〇〇〇、〇〇〇二人，故無遺漏登記情事，……」原處分機關認該登記案之權利人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定應予駁回，爰以九十一年十一月七日文山字第二五二四五號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於九十一年十一月二十七日向本府提起訴願，同年十一月二十九日、十二月三日、十二月五日補正程序及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查本件訴願人於訴願書中載明係對原處分機關九十一年十一月七日文山字第二五二四五號駁回通知書不服，惟查前開駁回通知書所載受文者為「〇〇〇

君（代理人 ○○○（公會）君），並非訴願人。經本府訴願審議委員會電詢原處分機關，本案原係訴願人之子○○○具名申請，嗣更正申請人為訴願人後續辦，惟印製前開駁回通知書時因電腦作業更正權限之問題，故仍以原申請人○○○為受文者列印制式行政處分書，此有本府訴願審議委員會九十二年四月三日十時二十分至十時二十五分公務電話紀錄附卷可查。另查訴願人申請更正登記時，係委任代理人○○○代為辦理，是前開駁回通知書既已送達代理人，且通知書之內容亦係對申請人（即訴願人）所為，訴願人對此並無爭執，應認訴願人不服前開駁回通知書提起訴願，係適格之訴願人，本府應予受理，合先敘明

二、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。」民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第八百三十二條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權利。」

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。」第五十七條規定：「有下列各款情形之一者，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。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。……申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」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。」

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。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人父親○○○生於民國前十一年○○月○○日，於七十六年二月十八日死亡，訴願人於九十一年九月二十六日代位○○○申請本市文山區○○段○○小段○○地號（重測前景美區○○段○○地號）土地地上權遺漏更正登記，先予陳明。
- (二) 前開本市文山區○○段○○小段○○地號土地所有權人係祭祀公業○○○，於三十八年十一月十四日辦理土地及建築改良物總登記時，該筆土地上有兩棟建物，一棟標示部收件字第四〇一號（建號第二一六號），面積二五·七二平方公尺，建物門牌本市文山區○○路○○巷○○號，所有權部總登記收件字第一四一五號所有權人○○○等五人（○○○、○○○、○○○、○○○、○○○），權利範圍各五分之一；另一棟標示部收件字第四〇二號（建號第○○號），面積四十六·二八平方公尺，建物門牌本市文山區○○路○○巷○○號，所有權部總登記收件字第一四一七號所有權人○○○一人，權利範圍全部。由前述兩棟建物對照可知兩件設定地上權完全不同，因地政機關作業錯誤，將地上權設定申請書誤植他申請案件中，致遺漏地上權登記，此遺漏登記責任不可歸責於當事人，故地政機關應查明原因，不應以土地所有權人陳述，即將本件申請案駁回。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。」該管機關於發現錯誤後本有更正之義務，本件申請案係出於地政機關登記人員之錯誤，致使地上權遺漏登記屬實。
- (三) 依中央法規標準法第十八條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」係基於從優原則，本案已經承辦、複審、課長等人員審核完畢，證實登記之遺漏，准予補登，故地政機關不應藉故依行政程序法第一百零二條規定，採信祭祀公業陳述，將本案駁回。

四、卷查訴願人認三十八年十一月十四日辦理土地及建築改良物總登記時，本市文山區○○段○○小段○○地號（重測前景美區○○段○○地號）土地上有兩筆建物，其一為本市文山區○○段○○小段建號第○○號建物，三十九年六月一日總登記收件第一四一五號，建物門牌本市文山區○○路○○巷○○號，建物所有權人為○○○、○○○、○○○、○○、○○○等五人，權利範圍各五分之一；另一筆建物為本市文山區○○段○○小段建號第○○號建

物，三十九年六月一日總登記收件第一四一七號，建物門牌本市文山區○○路○○巷○○號，建物所有權人為○○○，權利範圍全部。前揭兩筆建物均辦理地上權設定登記，惟因地政機關登記遺漏，將前揭二筆建物之他項權利登記申請書均置於三十九年六月一日總登記收件第一四一五號登記案中，以致遺漏前揭建號第二一七號建物於總登記收件第一四一七號登記案之上地權登記。訴願人即委任代理人○○○以原處分機關九十一年九月二十六日收件文山字第二五二四五號登記申請案，申請更正前開地號土地之上地權設定登記，案經原處分機關函請前揭地號土地所有權人祭祀公業○○○（管理人：○○○）以利害關係人身分陳述意見，認該登記案之權利人（即訴願人）與土地所有權人間有爭執，依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定應予駁回，爰以九十一年十一月七日文山字第二五二四五號駁回通知書駁回訴願人之申請，尚非無據。

五、次查訴願人陳稱○○○於辦理系爭本市文山區○○段○○小段建號第○○號建物總登記時，同時申請該建物坐落土地之上地權設定登記，惟地政機關漏未登記，訴願人並提出蓋有○○○與土地所有權人祭祀公業○○○印章之他項權利登記申請書影本為據。惟查前揭他項權利登記申請書影本雖附於卷內，然並無地政機關收件字號，尚無從證實地政機關已收件辦理；況民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」是○○○縱與祭祀公業○○○間訂有地上權設定之登記申請書（物權契約），但未經登記，尚不發生地上權設定之效力，僅得依此物權契約具有地上權設定登記請求權。嗣○○○於七十二年十一月十五日將系爭建物以贈與為原因移轉登記為○○○、○○○所有，權利範圍各二分之一，則前揭地上權設定登記請求權既因系爭建物使用他人土地而合意，依民法第八百三十二條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」從而，○○○於喪失系爭建物所有權後，是否尚有地上權設定登記請求權？即有疑問。迨○○○於七十六年二月十八日死亡，訴願人即以○○○為權利人，並聲明代位○○○，以代位申請人身分申請本件更正登記。惟查○○○已死亡，依民法第六條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」則○○○是否仍得為地上權更正登記之權利人？尚有疑義；且訴願人究係依據何種法律關係代位○○○申請地上權更正登記？亦有未明，綜觀全卷亦難以判定，從而訴願人是否為適格之申請人？即有再予斟酌之餘地。原處分機關不查，遽以訴願人與土地所有權人間之權利有爭執，依前揭土地登記規則第五十七條第一項第三

款規定予以駁回，似嫌速斷。從而，為求行政處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

六、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 陳 敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九十二 年 四 月 二十五 日
市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行