

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十一月八日北市古地一字第0九一三一四0五九00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，雙方訂有土地租賃契約。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灣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，原處分機關並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；○○○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。
- 二、訴願人委任○○○律師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，訴願人不服，向本府提起訴願。案經本府以九十一年七月二十二日府訴字第0九一0五八九0一00號訴願決定：「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。」。

三、嗣原處分機關以九十一年十一月八日北市古地一字第0九一三一四0五九00號函復代理人○○○律師略以：「……說明……二、……經臺北市政府地政處九十一年十月二十三日北市地一字第0九一三二八九六三00號函核復略以：『……二、本案經報奉內政部以前揭號函核復略以：按依法院和解成立所為之他項權利設定登記，本應依法院和解筆錄所示成立內容辦理，此觀本部訂頒之登記原因標準用語中以『和解設定』為登記原因，其意義欄所示自明。……』，本案既已經貴所函請訴願人提出書面陳述書，並認仍維持原處分即地租欄為空白，俟當事人間另行協議成立或訴請司法機關裁判後，始予登載較為妥適，則得依貴所所擬意見辦理，……』，是以，本案仍依前開函示辦理。……」訴願人不服，於九十一年十二月三日向本府提起訴願，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。」

民事訴訟法第三百八十條第一項規定：「和解成立者，與確定判決，有同一之效力。」

更正登記法令補充規定第一點規定：「地政機關因作業錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。」

」

內政部八十一年一月十八日臺內地字第八一七七五二九號函釋：「……地政機關宜依判決主文辦理登記……」

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一併為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○○○之申請意思表示。

（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度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。……」，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）查當初○○○申請所附文件資料而為登記並無任何錯誤，事隔十幾年後，原處分機關擅自為系爭更正登記，無異將其行政疏失責任推諉轉嫁訴願人，原處分不應予以維持。為此依法提起訴願，請撤銷原處分。

三、卷查本案前經本府以九十一年七月二十二日府訴字第0九一0五八九0一00號訴願決定：「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。」其撤銷理由略以：「……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。……」

四、查本案原處分機關依本府前次訴願決定撤銷意旨，以九十一年八月十三日北市古地一字第0九一三0九八五七00號函請訴願人依行政程序法第一百零二條規定提出陳述書，經訴願人於九十一年八月二十日（收文日）提出陳述書。原處分機關並以九十一年八月二十七日北市古地一字第0九一三一0八一00號函及九十一年九月十九日北市古地一字第0九一三一二一二四00號函請本府地政處核示，該處以九十一年十月三日北市地一字第0九一三二六五五一00號函內政部釋示，嗣以九十一年十月二十三日北市地一字第0九一三二八九六三00號函轉內政部九十一年十月十五日臺內中地字第0九一00一六0一五號函意旨復知原處分機關略以：「……說明……二、本案經報奉內政部以前揭號函核復略以：『……二、按依法院和解成立所為之他項權利設定登記，本應依法院和解筆錄所示成立內容辦理登記，此觀本部訂頒之登記原因標準用語中以“和解設定”為登記原因，其意義欄所示自明。……』，本案既已經貴所函請訴願人提出書面陳述書，並認仍維持原處分即地租欄為空白，俟當事人間另行協議成立或訴請司法機關裁判後，始予登載較為妥適，則得依貴所所擬意見辦理。……」是本案原處分機關依內政部九十一年十月十五日臺內中地字第0九一00一六0一五號函及本府地政處九十一年十月二十三日北市地一字第0九一三二八九六三00號函釋意旨，並酌量本案已依行政程序法第一百零二條規定函請訴願人提出書面陳述書，認應維持地租欄為空白，俟當事人間另行協議成立或訴請司法機關裁判後始予登載為由而否准訴願人所請，揆諸前揭規定及上開內政部函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

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 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
二十三日
市長 馬英九

中 華 民 國 九 十 二 年 四 月

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）