

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

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，不服原處分機關九十二年六月五日北市古地一字第0九二三0五二九一00號函所為之處分，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，主張原處分機關遺漏地上權登記，申請更正本市文山區○○段○○小段○○地號（重測前景美區○○段○○地號）土地之地上權設定登記，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接到通知書之日起十五日內補正，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0九一三一三五0九00號函，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，案經祭祀公業○○○委任代理人○○○律師以○○○律師事務所九十一年十月二十四日（九一）○○字第一00六四號函復略以：「主旨：有關○○○君代為申辦○○○君與祭祀公業○○○所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地之地上權遺漏登記乙案，經查○○○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地上權，而於七十二年十一月十八日贈與○○○、○○○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，案經本府以九十二年四月二十五日府訴字第0九二0三五六0二00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六十日內另為處分。」在案。

二、嗣經原處分機關重新審查後，以九十二年六月五日北市古地一字第0九二三0五二九一00號函，再次駁回本件訴願人申請更正登記案。訴願人猶未甘服，於九十二年七月三日向本府提起訴願，七月三十日、九月二日補充理由，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。」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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本件第二一七建號他項權利申請書是由地政機關影印出來，其上蓋有騎縫章，當然可證明地政機關已經收件，原處分機關以他項權利申請書影本無地政機關收件字號，無從證實地政機關已收件辦理，實屬無稽。
- (二) 處分書所稱法所不許，請問何法所不許？請指明。
- (三) 地上權設定登記申請書為物權契約，可由訴願人繼承，故可請求補登記。
- (四) 本件系爭土地上有七棟建物，土地為祭祀公業○○○所有，訴願人為○氏其中一房，也為其派下員，七棟房屋都為訴願人宗族所有，每棟房屋都有相對應之登記地上權在案，除了本件因漏登而欠缺地上權；且七棟房屋他項權利申請書全都沒有收件案號，都僅有關防騎縫章。

三、卷查本案前經本府以九十二年四月二十五日府訴字第0九二0三五六0二00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六十日內另為處分。」其理由略以：「……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地上權登記。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地上權設定登記，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地上權設定登記，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……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。○○○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……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……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。……」。

四、嗣經原處分機關以九十二年六月五日北市古地一字第〇九二三〇五二九一〇〇號函重為處分略以：「……說明：一、依臺北市政府九十二年四月二十五日府訴字第〇九二〇

三五六〇二〇〇號訴願決定書辦理。二、本案經本所重新審查結果認為：訴願人〇稱〇〇〇於辦理系爭本市文山區〇〇段〇〇小段建號第〇〇號建物總登記時，同時申請該建物坐落土地之地上權登記，惟地政機關漏未登記。然查訴願人雖檢附他項權利申請書影本附卷，惟並無地政機關收件字號，尚無從證實地政機關已收件辦理；又民法第七百五十八條規定.....是〇〇〇縱與祭祀公業〇〇〇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。〇〇〇於七十二年將系爭建物贈與〇〇〇等二人，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，則〇〇〇於喪失系爭建物所有權後，似已無該請求權。故訴願人〇〇〇君代〇〇〇為本更正登記申請案，為法所不許。.....」

五、按本案既經原處分機關調出系爭三十八年十一月十四日收件第一四一五號、第一四一七號登記申請書，查明其中僅第一四一五號申請案附有他項權利登記申請書二份，一份載明權利範圍為土地八坪，地上權人為劉新登等五人，另一份之權利範圍欄為空白，地上權人為〇〇〇一人；而第一四一七號申請案？則無他項權利登記申請書，並有系爭登記申請案相關文件影本附卷可稽。則本案依上開事證，即難認系爭第一四一七號申請案有申請他項權利登記。是依前揭土地登記規則第十三條規定意旨，自無登記錯誤或遺漏之問題。雖訴願人就系爭他項權利登記申請書有無經地政機關收件之問題，提出事證主張已經地政機關收件辦理，惟尚無法確切證明系爭他項權利登記申請書係附於系爭之第一四一七號申請案？，自無解於該申請案？無他項權利登記申請書之事實。從而，本件訴願人申請更正登記，揆諸前揭土地法第六十九條及土地登記規則第一百三十四條規定，即有未合，原處分機關於重為本件處分時，認其依法不應登記而予以駁回，並無不合，原處分應予維持。

六、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 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 一 月 八 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）