

臺北市政府 94.04.21. 府訴字第〇九四一四四六八二〇〇號訴願決定書

訴 願 人：○○○

代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因土地買賣登記事件，不服原處分機關 93 年 4 月 7 日內字第 6450 號土地登記案件駁

回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 93 年 3 月 10 日以收件內湖字第 64500 號土地登記案件申請書，向原處分機關就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地申請買賣登記【出賣人：○○，管理人：○○○（原名：○○○）】。案據原處分機關查認系爭申請表所附認證書認證之項目僅有切結書、聲明書及系統表，並未包含會員同意及授權管理人處分之會議紀錄，無法審認案關有處分權會員之當事人真意；且出賣人○○（神明會）會員已有變動，並有「確認管理權不存在」訴訟繫屬於臺灣臺北地方法院，爰依土地登記規則第 40 條、第 41 條規定，以 93 年 3 月 19 日內字

第 6450 號補正通知書通知訴願人補正，訴願人逾期未補正，原處分機關爰依同規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 93 年 4 月 7 日內字第 6450 號駁回通知書駁回訴願人之申請。上開駁回通知書

於 93 年 4 月 9 日送達，訴願人不服，於同年 5 月 10 日（期間末日原為 93 年 5 月 9 日，是日為星期

日，以次日代之）經由原處分機關向本府提起訴願，同年 6 月 7 日、7 月 1 日、8 月 23 日、9 月 10

日、9 月 20 日、9 月 27 日、10 月 22 日、11 月 17 日及 12 月 10 日補充訴願理由，並據原處分機關檢

卷答辯到府。

理 由

一、卷查訴願人於訴願書請求撤銷原處分機關 93 年 3 月 19 日內字第 6450 號土地登記案件補正

通知書及同年 4 月 7 日內字第 6450 號土地登記案件駁回通知書，惟揆其真意，應係對 93 年

4 月 7 日內字第 6450 號土地登記案件駁回通知書不服。合先敘明。

二、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。

土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明者。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 40 條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場……」第 41 條規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：……二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證者。……十、檢附登記原因發生日期前 1 年以後核發之當事人印鑑證明者。……」第 56 條第 2 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：……二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

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、領回、買回等……。」

內政部 80 年 2 月 26 日臺內民字第 900664 號函：「……神明會信徒（會員）死亡繼承，應

由管理人、信徒（會員）或利害關係人檢具相關文件，向民政機關申請公告（張貼）30 日徵求異議，無人異議後，准予備查。……」

89 年 5 月 15 日臺（89）內中地字第 8978892 號函：「主旨：關於新修正之民事訴訟法第 25

4 條第 5 項規定登記作業執行疑義乙案，……說明：……二、……受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記……登記機關應予受理，其登記方式及內容為：（一）以『註記』為登記原因將訴訟事實登載於該登記名義人之其他登記事項欄……四、已有前項註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）本案系爭移轉標的之土地註記之「92 年度訴字第 2116 號民事訴訟案件訴訟中」，訴訟標的係「確認管理權不存在」，未涉「確認派下權（會員）存在之訴」，何有判決確

定後會員名冊一事，原處分機關要求補正「判決確定後會員名冊及身分證明文件」，顯於法無據。

- (二) 出賣人○○神明會 79 年 10 月 28 日會議決議，全體會員同意處分該會位於內湖區○○段○○小段○○地號土地，並委任管理人○○○全權處理，並有特別委任權。此紀錄之簽名與簽章，與 78 年 12 月 22 日作成之認證書內簽章相同。○○○以公同共有人全體之名義所為處分，不能謂之無效。
- (三) 內政部 80 年 2 月 26 日臺內民字第 900664 號函釋意旨並未明定會員亡故即須辦理繼承變動備查，另選出管理人始能由新管理人代為處分。本案其中兩名會員死亡時間分別於 84 年及 90 年間，管理人○○○於 79 年間即經合法授權，處分自屬有效。且依內政部 89 年 5 月 15 日臺(89)內中地字第 8978892 號函釋，已有系爭註記之訴訟標的辦理移轉時，將註記內容轉載即可，何須等待管理權爭訟之結果？

四、卷查本件訴願人以 93 年 3 月 10 日收件內湖字第 6450 號土地登記案件申請書，向原處分機

關申請就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地辦理買賣登記（出賣人：○○，管理人：○○○）。案經原處分機關審認案附 79 年 10 月 28 日會員同意及授權管理人處分系爭土地之會議紀錄之申請文件，未經臺灣臺北地方法院公證處認證，無法審認該等會員同意或授與處分權之真意等為由，以 93 年 3 月 19 日內字第 6450 號土地登記案件補正通知書

限期於接到該通知書之日起 15 日內補正，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 93 年 4 月 7 日內字第 6450 號土地登記案件駁回通知書駁

回訴願人之申請，即屬有據。

五、復按土地登記規則第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。……」第 41 條規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：……二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證者。……十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明者。……」是訴願人申請買賣登記，應就相關法定要件是否已具備提出相關事證，俾供該管地政機關審查。按查訴願人就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地與○○神明會（管理人：○○○）訂立買賣契約，並於 93 年 3 月 10 日向原處分機關申請買賣登記。經查訴願人檢附之 79 年 10 月 28 日全體會員同意授與○○○處分權之會議紀錄未經認證，無法審認有處分權會員之當事人真意，與土地登記規則第 40 條、第 41 條規定尚有未合。訴願人雖主張該次會議紀錄內之簽章與認證書相同，惟查認證文書，公證人應使當事人當面於私文書內簽名，或承認為其簽名，並於認證書內記明其事由。本案系爭會議紀錄既未

於臺灣臺北地方法院公證處由公證人核對所提出之證明及資格之證件是否相符，原處分機關認與上開規定不符，即有理由，訴願主張，委難採據。

六、至有關訴願人主張原處分機關要求補正「判決確定後會員名冊及身分證明文件」顯於法無據乙節。查本件係因訴願人所檢附之相關文件無法足以確認出賣人○○（神明會）之會員 79 年 10 月 28 日授與管理人處分權之真意，原處分機關爰認訴願人應檢具有處分權之會員之印鑑證明或經公證之授權書辦理。復查當時參與會議之會員又有 2 人已死亡，其會員即有所變動；且出賣人○○目前尚有「確認管理權不存在」訴訟繫屬，是本案出賣人神明會會員既已變動且管理人○○○之管理權存在與否亦尚有爭執，則原處分機關經審酌全案依法應補正之情形開具相關補正事項，俾供原處分機關審核，難謂無據。

七、另內政部 89 年 5 月 15 日臺（89）內中地字第 8978892 號函釋：「主旨：關於新修正之民事

訴訟法第 254 條第 5 項規定登記作業執行疑義乙案，……說明：……二、……受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記……登記機關應予受理，其登記方式及內容為：（一）以『註記』為登記原因將訴訟事實登載於該登記名義人之其他登記事項欄……四、已有前項註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。」應係指申請人申辦土地登記案件所提出之申請文件經該管地政機關審查文件完備且證明無誤後，始有上開函釋內容之適用。本件訴願人所提之申請登記既經原處分機關審查後，認有應補正事項，嗣訴願人經原處分機關通知後復未依限補正，自無上開函釋之適用。從而，原處分機關以訴願人未就所通知補正事項補正為由，駁回訴願人之申請，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
副主任委員 王曼萍  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 陳石獅  
委員 陳立夫  
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 4 月 21 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)