臺北市政府 96.02.02.　府訴字第 09670037100 號訴願決定書

訴　　願　　人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因土地更正登記事件，不服原處分機關 95 年 8 月 18 日信義字第 19174 號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

一、緣訴願人係本市信義區○○段○○小段○○、○○地號持分土地（面積分別為 159 平方公尺、27 平方公尺，權利範圍 1／20）登記名義人，前於 94 年 2 月 22 日檢附登記申請書、登記清冊、更正登記原因證明文件、身分證及戶口名簿影本、所有權狀等向原處分機關申請更正登記為「○○○」。嗣經原處分機關以 94 年 4 月 15 日北市松地一字第 09430452300 號函復訴願人，系爭土地係訴願人之產權無誤，並檢還登記申請書及相關文件，請訴願人依土地登記規則第 34 條、第 53 條檢具申請書等文件依法定程序向原處分機關申請收件辦理。訴願人不服，於 94 年 5 月 16 日第 1 次向本府提起訴願，經本府審認本件「訴願人既於 94 年 2 月 22 日向原處分機關申請土地更正登記，有關訴願人之登記申請書及所附文件等，原處分機關應依上開規定（土地登記規則第 34 條第 1 項、第 54 條第 1 項、第 56 條及第 57 條第 1 項）辦理收件及相關事宜.....」而以 94 年 11 月 25 日府訴字第 09427326600 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 50 日內另為處分。」原處分機關即以 94 年 12 月 1 日北市松地一字第 09431643000 號函通知前訴願代理人○○○律師略以：「主旨：有關貴當事人因土地更正登記事件.....說明：一、依臺北市政府 94 年 11 月 25 日府訴字第 09427326600 號訴願決定書辦理。二、.....爰請依土地登記規則第 34、53 條檢具登記申請書及相關證明文件，依法定程序向本所申請收件辦理.....」並副知訴願人在案。

二、案經訴願人委由代理人○○○律師以 95 年 7 月 21 日函向原處分機關主張迄未處分及系爭土地登記錯誤，並申請更正登記系爭土地所有權人為「○○○」；訴願人又檢附登記申請書、更正登記原因證明文件、

土地所有權狀、身分證及戶口名簿等影本，以原處分機關 95 年 7 月 26 日信義字第 19174 號土地登記申請書，申請系爭土地所有權人姓名更正登記為「○○○」。案經原處分機關審查後以 95 年 8 月 1 日信義字第 19174 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該通知書記載略以：「.....三、補正事項：1.本案如由權利人單獨申請之，請親自到場並提出國民身分證正本至本所經由收（件）人員核對身分。（土地登記規則第 27 條）2.本案如委託代理人申請，請代理人至本所並提出國民身分證經由收件人員核對身分，並於申請書委任關係欄簽註『委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，願負法律責任。』並蓋章。（地政士法第 18 條、土地登記規則第 37 條）2.（3.）登記清冊土地標示備註欄請修改為『更正前、更正後』。（土地登記規則第 56 條）3.（4.）案附證明文件影本請簽註『本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任』，並由申請人或代理人認章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款）4.（5.）請檢附○○○所有○○段○○小段○○、○○地號之所有權狀正本憑辦。（土地登記規則第 34 條）5.（6.）本案經查本所 56 年松山字第 5377 號登記申請案，本案土地確為○○○君承買無誤。請另提出足資有登記錯誤之證明文件憑審。（土地法第 69 條）」嗣並以 95 年 8 月 2 日北市松地一字第 09531271600 號函將上開補正事項函復訴願人之代理人○○○律師在案。訴願人於同年 8 月 15 日向原處分機關辦理上開補正事項第 1 點至第 3 點，餘補正事項逾補正期限未補正，原處分機關即依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 95 年 8 月 18 日信義字第 19174 號駁回通知書駁回訴願人之申請。上開駁回通知書於 95 年 8 月 24 日送達，訴願人不服，於 95 年 9 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按土地法第 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。」第 69 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。但登記錯誤或遺漏，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，由登記機關逕行更正之。」

土地登記規則第 13 條規定：「土地法第 68 條第 1 項及第 69 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 27 條第 12 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：.....十二、依土地法第 69 條規定更正之登記。」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書。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 條第 1 項規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。」第 56 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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」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。」

申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款、第 4 款規定：「土地登記規則第 34 條第 1 項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：.....（三）下列文件得以影本代替，由申請人或代理人於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：1.國民身分證。2.戶口名簿。3.法人代表人資格證明。4.建物使用執照。5.建物拆除執照。6.工廠登記證。7.公有財產產權移轉證明書。8.門牌整（增）編證明。9.防空避難設備所在地址證明書。 10.駐外單位簽發之授權書。 11.機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。 12.護照。（四）其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）訴願人迄今未曾購買系爭○○、○○地號 2 筆土地。訴願人與○○○○及○○○素不相識，並無與該 2 人買賣土地之可能。

（二）訴願人曾於 95 年 8 月 15 日下午親自前往原處分機關完成補正；另原處分機關未就訴願人領取建築執照委託書影本有「○○○」之簽章乙事詳加調查，即逕為原處分，係未就有利於訴願人利益事項一併注意；故原處分違反行政程序法第 36 條之規定，顯屬違法。

（三）依系爭房屋所在土地之建照申請書、更改設計申請書、使用執照申請書，該土地所有權人係「○○○」而非「○○○」，原處分機關應予變更。

三、卷查訴願人檢具登記申請書、更正登記原因證明文件、身分證、戶口名簿及土地所有權狀等影本，以原處分機關 95 年 7 月 26 日信義字第 19174 號土地登記申請書，就系爭土地申請所有權人姓名更正登記為「○○○」。案經原處分機關審查後，認有前開事實欄所載之應補正事項，原處分機關爰依土地登記規則第 56 條等規定，以 95 年 8 月 1 日信義字第 19174 號補正通知書通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正，惟訴願人逾期未完成補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 95 年 8 月 18 日信義字第 19174 號駁回通知書，駁回訴願人前開登記申請案，原處分自屬有據。

四、關於訴願人主張迄未購買系爭土地，且與○○○○、○○○ 2 人素不相識，亦無與渠等買賣土地之可能乙節。經查訴願人前以原處分機關 56 年 9 月 8 日松山字第 5377 號登記聲請案向案外人○○○○買賣登記取得本市松山區○○○段○○地號土地持分各 5／20、1／20（合計 6／20），嗣後另以原處分機關 58 年 4 月 22 日收件松山字第 251 號登記聲請案出賣持分 5/20 予案外人○○○（訴願人殘餘持分為 1/20）；因 68 年 7 月實施地籍圖重測，上開○○○段○○地號土地於重測後編定為○○段○○小段○○地號，該筆土地復於 73 年 6 月 8 日逕為分割出○○地號（訴願人之持分仍維持為 1/20），此有原處分機關松山區○○○段○○地號土地舊登記簿、松山區○○段○○小段○○、○○地號（土地重測前後及分割前後）土地登記簿、現行電子登記資料及 56 年松山字第 5377 號土地權利移轉變更登記聲請書暨所附相關資料等影本可稽。又查上開原處分機關 56 年 9 月 8 日松山字第 5377 號之變更登記聲請書所附申請人名冊有關「○○○」部分，記載性別、年齡（出生年月日）、籍貫、職業、住址等，核與該聲請書所附戶籍謄本相符。且據原處分機關答辯陳明訴願人前以原處分機關 90 年 12 月 12 日信義字第 25076 號土地登記申請書，申請系爭土地書狀補發；此並有原處分

機關 90 年 12 月 12 日信義字第 25076 號土地登記申請書及所附簽有訴願人姓名之切結書影本可參；況買賣雙方是否相識亦與聲請土地登記事件無必然關連。另原處分機關於 84 年 6 月間為辦理地籍資料電子處理歸戶作業，曾向臺北市大安區戶政事務所查證訴願人身分證編號，經該所以 84 年 6 月 7 日北市安戶字第 17550 號簡便行文表通知原處分機關謂「○○○」訴願人於 59 年 3 月 12 日遷出○○○路○○段○○巷○○弄○○號時其統一編號為「Axxxxxxxxx」，故據以逕為辦理統一編號更正登記，併予敘明。

五、至訴願人主張原處分機關未就建築執照委託書影本有「○○○」之簽章詳加調查即逕為原處分，係未就有利於訴願人事項一併注意，有違行政程序法第 36 條規定云云。據原處分機關答辯陳明除查明系爭地上已登記建物資料登記情形外，並向臺北市稅捐稽徵處信義分處查明地上未登記建物之稅籍及其變更情形，惟均查無「○○○」。況按系爭土地於訴願人買賣取得當時之土地登記規則之有關規定，尚無應提出「領取建築執照委託書」之規定，亦即該項文件並非申請買賣土地登記所必要，原處分機關並無調查該項文件上之簽名是否正確之義務。訴願理由，委難憑採。從而，本件原處分機關審認訴願人尚有待補正事項，並以 95 年 8 月 1 日信義字第 19174 號補正通知書，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正，嗣因訴願人逾期未完成補正，乃以 95 年 8 月 18 日信義字第 19174 號駁回通知書駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，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 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　陳淑芳

委員　陳石獅

委員　陳媛英

委員　紀聰吉

委員　程明修

委員　林明昕

委員　戴東麗

委員　蘇嘉瑞

委員　李元德

中　　華　　民　　國　　96　　年　　2　　月　　2　　日

市長　郝龍斌

訴願審議委員會主任委員　張明珠　決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 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）