

訴 願 人 李○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因申請更正土地所有權登記事件，不服原處分機關民國 97 年 12 月 23 日北市土地一字第 09731887900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事實

訴願人於民國（下同）97 年 12 月 5 日向原處分機關申請將重測前和尚洲中洲埔段土地（現本市士林區中洲段；下稱系爭土地）更正回復為 41 年以前登記為案外人李○○等 157 人共有，經原處分機關以 97 年 12 月 23 日北市土地一字第 09731887900 號函復訴願人略以：「主旨：臺

端申請更正回復原和尚洲中洲埔段【現士林區中洲（洲）段】之土地所有權一案……說明……二、按『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。』、『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。』分為內政部訂頒更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點所明定，查旨揭土地依本所現存臺帳之登記狀態原為李○○（○○）等 157 人共有，嗣 41 年 6 月 21 日申辦變更登記權利

人為李○○號並由李○○等 7 人為管理人，臺端以該等土地係遭李○○等 7 人以李○○號名義冒名登記並移轉其所有權為由，申請更正回復原登記名義，核與上開該等規定，顯有未合，是為維臺端權益，本案請依前開規定循司法途徑謀求解決……。」上開函於 97 年 12 月 24 日送達，訴願人不服，於 98 年 1 月 16 日向本府提起訴願，2 月 3 日補充訴願資料，並據原處分

機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 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 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 13 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 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 54 條第 1 項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。」第 56 條第 2 款、第 3 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十五日內補正。……二、登記申請書不合程式，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。」第 57 條第 1 項規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」更正登記法令補充規定第 6 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 7 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、本件訴願理由略以：

（一）系爭土地於日據時期大正 12 年 1 月 1 日為李○○等 157 人共有，李○○號即不復存在，

李○○等 157 人自非李○○號派下員，然有心人士於 40 年間，竟以不復存在之「李○○號」，以不適法之祭祀公業形態派下多姓氏之 148 人取代非其派下之李○○等 157 人權益，顯然不合法。

（二）41 年 6 月 21 日士林字第 321 號名義變更案中，並無原權利人李○○等 157 人之簽章，而

承繼與登記過程中亦未提出各項合法且正確的繼承（承繼）系統表，僅單憑未適法的「李○○號派下明細表」持往地政機關登記，地政機關顯然有明顯且重大之行政瑕疵。

（三）系爭土地所有權移轉或有「原派下權利人姓名」項之筆跡高度相似，顯係以造冊為目的，非具有意思表示之簽章。或有原所有權人已於 24 年死亡，民國 41 年已無意思表示之能力，且與李○○號之共管 7 人之一陳○○無任何親緣關係，又或按捺指紋代替簽章、用他人之印章、現派下權利人姓名未出現於「派下證明書附表」等瑕疵，該等瑕疵不但重大且至為明顯，應為無效之處分。

(四) 系爭土地權利變更登記案，即便考量行政程序法之施行遠在處分之後，亦或對瑕疵之重大性及明顯性有疑慮，對此違法之處分亦應依行政程序法第 117 條規定予以撤銷並將土地所有權回復至 41 年以前李○○等 157 人共有狀況。

三、查本件訴願人於 97 年 12 月 5 日向原處分機關申請將系爭土地更正回復為 41 年以前登記為

李○○等 157 人共有，案經原處分機關審認本案依更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點等規定，不得辦理更正登記，乃以 97 年 12 月 23 日北市土地一字第 09731887900 號函否准

訴願人所請，是原處分尚非無據。

四、惟查土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收登記申請書時，應即收件，而有登記申請書不合程式或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，而不能證明其不符之原因者，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，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請。為土地登記規則第 34 條第 1 項、第 56 條第 2 款、第 3 款及

第 57 條第 1 項第 4 款所明定，前揭規定乃處分作成前必經之程序。經查本案訴願人於 97 年 12 月 5 日向原處分機關申請將系爭土地更正回復為 41 年以前登記為李○○等 157 人共有；其申請既屬「登記」事項，依前揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，俾使訴願人有依土地登記規則第 34 條第 1 項各款規定補正相關文件之機會，倘原處分機關未踐行上開法定程序，即逕為駁回之處分，乃剝奪訴願人程序補正之機會，其所為駁回之處分即難謂無瑕疵。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

五、又為避免申請人之申請程式及應備文件有所遺漏，土地登記規則第 14 條第 1 款乃規定地政機關平時應備置登記申請書供人民取用，以減少命其補正之機會及負擔。爾後原處分機關受理此類案件，於作出准駁之決定前，對申請人未使用地政機關提供之登記申請書致應提出文件有所遺漏，宜本諸行政指導立場，輔導相關申請人改用地政機關提供之登記申請書，俾使申請人有補正相關資料之機會，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 5 月 18 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行