

# 新竹縣政府訴願決定書

案號：961221-1

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣新湖地政事務所

緣訴願人因更正登記事件，不服原處分機關 96 年 9 月 19 日新登駁字 000110 號土地登記駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、緣訴願人於 96 年 9 月 12 日向原處分機關申請就座落湖口鄉○○、○○及○○、○○…地號共計 7 筆土地之原所有權人○○○○（祭祀公業），申請更正登記所有權人為訴願人，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 96 年 9 月 19 日新登駁字 000110 號土地登記案件駁回通知書駁回其申請，訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。
- 二、訴願意旨略謂：系爭土地為日據時期經原所有權人○○○○之管理人○○○○及○○○○於大正 6 年 7 月 13 日（即民國 6 年 7 月 13 日）出售予訴願人之祖父○○○○及父親○○○○，俟因出賣人○○○○與○○○○分別於大正 7 年 11 月 9 日（即民國 7 年 11 月 9 日）及昭和 4 年 6 月 25（即民國 18 年 6 月 25 日）死亡，致遲未辦理過戶登記，又台灣光復後，於民國 35 年辦理土地總登記時，因訴願人之祖父○○○○與父親○○○○不識字，僅申報為管理人而不知應申報為所有權人，地政機關亦一直登記系爭土地為○○○○所有管理人○○○○、○○○○。又訴願人之祖父○○○○與父親○○○○已分別於昭和 11 年 2 月 7 日及民國 53 年 8 月 1 日死亡，訴願人檢附相關之原始買賣契約書、戶籍謄本、繼承系統表向原處分機關申請更正登記將系爭土地之所有權人由○○○○更正為○○○○之繼承人○○○○，卻遭原處分機關駁回，該處分已違反土地法第 69 條及土地登記規則第 122 條第 2 項規定等語。
- 三、答辯意旨略謂：
  - （一）、緣訴願人於 96 年 9 月 12 日本所收件 92120 號登記申請書，就湖口鄉○○○○、○○○○、○○○○…地號共計 7 筆土地（

權利範圍全部)申請更正登記乙案。經查上述土地分別於民國88年5月7、13日辦畢地籍圖重測，其重測前地號分別為○○○、○○○、○○○…地號；再查○○○地號於民國82年11月19日由同段○○○地號逕為分割而來，另查本案土地於民國36年6月16日辦畢土地總登記，土地所有權人皆登記為○○○(祭祀公業)所有，並其管理人登記為○○○與○○○合先敘明。

- (二)依土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，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。」又依土地登記規則第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。」且依實務作法，登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限〈參照行政院48年判字第72判例，及內政部81年5月22日台內地字第8173958號函頒定之更正登記法令補充規定第7點，大法官解釋第598號〉。是土地法第69條之規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為詳實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷。
- (三)光復後之總登記，應就原來登記簿、土地台帳及權利憑證之狀態為之，此就「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」及「台灣地籍釐整辦法」各規定觀之，甚為了然。依照「台灣地籍釐整辦法」第4條及「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」第7條、第8條暨其他有關法令之規定，地政機關將所繳驗之申請書、權利憑證，與土地台帳、不動產登記簿核對審查，如屬相符，再為公告，公告期滿而無人異議即為辦理總登記手續。經調閱日據時期土地台帳與連名簿，本案土地皆記載為「○○○」所有；又依○○○、○○○、○○○等3筆土地之土地權利人繳驗憑證申請書記載，其檢附地租收據1件以證，並以「○○○」為所有權人名義申請登記，審查人員審認實屬相符後，經公告並無人提出異議後將土地登記為「○○○」

○」所有，自難謂為錯誤。另依○○○、○○○、○○○等3筆土地之土地權利人繳驗憑證申請書記載，其檢具保證書一件以證，並以○○○為所有權人名義申請登記，實與日據時期土地台帳及連名簿記載不相符，故審查人員於其土地權利人繳驗憑證申請書黏貼「注意台帳面所有權人○○○以下相同」等字樣並加蓋騎縫章。依當時「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」第7條規定，經核對所繳驗申請書產權憑證與日據時期土地台帳資料、不動產登記簿不相符者，應查明原委，分別依法處理。查本案土地日據時期並無不動產登記之資料，又依日據時期土地台帳之氏名欄位記載，此3筆土地既以「○○○」之名義為之，依照台灣民事習慣調查報告，既認其為祭祀公業之稱謂，其處分亦應依祭祀公業之規定為之。祭祀公業之設置，係以祭祀祖先為目的，其所擁有之財產，應為派下員全體公同共有，其能否逕行將祭祀公業財產登記為管理人自己所有，即不能無疑〈參照民國75年4月11日75行行政院判字第611號〉。鑑此，又依當時「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」及「台灣地籍釐整辦法」各規定觀之，即總登記應就原來日據時期土地台帳及權利憑證之狀態為之，故將此3筆土地仍登記為「○○○」所有亦難謂為登記錯誤。

(四) 土地總登記完畢後，依土地法第43條規定，有絕對之效力，凡不動產之權利內容，一切以主管機關登記簿之記載為憑。依本所土地登記簿記載，本案土地登記之所有權人為○○○，今訴願人○○○檢附日據時期買賣契約並依據日本民法第176條規定即不動產買賣不以登記為生效要件，主張本案土地為其祖父○○○與父親○○○承買後取得所有權，並以土地總登記期間○○○與○○○具已死亡並其祖父與父親不識字不知申報為所有權人為由，認為原登記為「○○○」所有係屬錯誤；是本案顯係屬登記以外之人，對登記所示之私法關係有所爭執，非更正案件之範疇。又依行政院54年6月12日台54內字第4100號令〈經最高法院52年台上字第1041號著有判例〉：「有關台灣省民於日據時期買受之不動產，於光復後仍由原出賣人登記為其所有者，買受人僅得向原出賣人請求為所有權移轉登記，而不得提起塗銷登記之訴。

」，鑑此，本案應依民事訴訟程序，訴請法院審判，不得依土地法第 69 條之規定而為更正登記。

(五) 另訴願人○○○君依據 96 年 3 月 21 日總統發布地籍清理條例，華總—義字第 0960003521 號第 17、18 條規定主張更正登記，然其條例內容係就日據時期以會社或組合名義登記土地之清理，是本案土地不屬上揭條例第 17、18 條規定之適用範圍；又另訴願人引據內政部 58 年 10 月 22 日台內地字第 340077 號函所示之更正案例為訴證；然其個案係屬業經尋求司法途徑解決，並經三審判決確定其權利關係之歸屬，實與本案未經尋求司法途徑解決之狀況有所不同；況且依近期 93 年 2 月內政部地政法律彙編，此函釋並無編入彙整，依 93 年 2 月內政部地政法律彙編說明第 5 點：「本部 92 年 3 月底以前歷年有關地政法規之解釋函令未列入彙編者，一律不再援引適用。但其釋示內容如有適用之必要者，應陳報本部重新核示」。爰此，此號函釋已失其效力，若其釋示內容有引用之必要，亦應陳報內政部重新核示。

(六) 綜上所陳，本案既非登記人員或已存在之合法權利之利害關係人於登記完畢後發現錯誤或遺漏，自無土地法 69 條更正登記所稱錯誤與遺漏之問題；又本案訴願人以更正所有權為訴求申請更正登記，亦並不符合更正登記應以不妨害原登記之同一性之基本精神；況依現今登記簿記載與其所提出訴證—即買賣契約可知，其顯屬登記以外之人對登記所示之法律關係有私權上之爭執，爰此，本所依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回之行政處分於法並無不合。訴願人之訴願於法未合顯無理由，爰敬請維持原處分，駁回訴願云云。

## 理 由

- 一、按「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，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」、「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。」土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條分別定有明文。

另按「按土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第 69 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。」最高行政法院 48 年判字第 72 號著有判例。又「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。」及「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。」分別為內政部 81 年 5 月 22 日台內地字第 8173958 號函頒之更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點所規定。

- 二、卷查本案訴願人雖主張系爭土地為日據時期經原所有權人○○○之管理人○○○及○○○於民國 6 年 7 月 13 日出售予訴願人之祖父○○○及父親○○○，俟因出賣人○○○與○○○分別民國 7 年 11 月 9 日及民國 18 年 6 月 25 日死亡，致遲未辦理過戶登記，又台灣光復後，於民國 35 年辦理土地總登記時，因訴願人之祖父○○○與父親○○○不識字，僅申報為管理人而不知應申報為所有權人，遂向原處分機關申請更正登記將系爭土地之所有權人由○○○更正為訴願人云云。惟查，經原處分機關調閱日據時期土地台帳與連名簿，系爭土地皆記載所有權人為「○○○」；且查○○○、○○○、○○○等 3 筆土地之土地權利人繳驗憑證申報書中之記載，並以「○○○」為所有權人名義申請登記，當時地政機關審查人員依據「台灣地籍釐整辦法」第 4 條及「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」第 7 條、第 8 條暨相關法令之規定，將所繳驗之申請書、權利憑證，與土地台帳核對審查實屬相符後，公告期滿因無人提出異議即為辦理總登記手續，亦即將土地登記為「○○○」所有，又依據現有土地登記簿之記載，本案系爭土地之所有權人仍係「○○○」有原處分機關所檢具之土地登記簿影本附卷可稽。是以，訴願人雖持原始買賣契約書、戶籍謄本、繼承系統表向原處分機關申請將系爭土地之所有權人由○○○更正為訴願人所有，惟參照前揭土地法第 69 條規定及更正登記法令補充規定第 7 點前段之規定，登記錯誤之更正，應以

不妨害原登記之同一性者為限。又所謂「不妨害登記之同一性」乃係指更正登記後並不影響原權利人之權利義務關係而言。本件系爭土地目前之權利狀態屬於「○○○」所有，是訴願人依土地法第 69 條規定請求更正登記，恢復為所有權人為訴願人名義，勢必影響目前土地所有權利義務關係，而與「不妨害原登記之同一性」之要件不符。故訴願人之主張縱令屬實，亦不能依土地法第 69 條之規定請求更正所有權人登記。揆諸前揭法規及最高行政法院 48 年判字第 72 號判例意旨，訴願人如對系爭土地登記所示之「所有權」法律關係有所爭執，自應訴由普通法院審判，以資解決，殊非可依土地法第 69 條規定申請更正登記，而變更原登記所示之法律關係。從而原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回訴願人之申請，於法並無違誤，原處分機關 96 年 9 月 19 日新登駁字 000110 號土地登記駁回通知書所為之處分於法並無不合，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願決果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。

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

中 華 民 國 96 年 12 月 21 日

