

新竹縣政府訴願決定書

案號：1030109-2

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣竹北地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服新竹縣竹北地政事務所 96 年 9 月 20 日北地登字第 0960005266 號函、預為分割等處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

有關預為分割（假分割）部分訴願不受理，其餘訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人○○○等以 96 年 5 月 15 日訴願書向行政院提起訴願，其中對新竹縣關西鎮大旱坑段大旱坑小段（以下簡稱大旱坑小段）○○○等 2 筆土地錯誤登記，請求將該土地登記名義人回復為訴願人等一節，由行政院移本府辦理，再由本府轉原處分機關答覆，原處分機關遂以 96 年 9 月 20 日北地登字第 0960005266 號函回復訴願人等。嗣訴願人等對原處分機關 96 年 9 月 20 日北地登字第 0960005266 號函不服，復主張不服原處分機關利用對太平國小校地對大旱坑小段○○○、○○○地號假分割，變更追加訴外人○○○等 18 人。同時主張撤銷太平國小校地徵收款名冊上所列之假地主○○○等 18 人名單及大旱坑小段○○○地號等 5 筆土地之補償名冊，將土地歸還給訴願人等情，向本府提出訴願。

二、訴願意旨及訴願補充理由略謂：

- （一）大旱坑小段○○○地號等土地原為訴願人○○○之父○○○等 6 人所有，有台灣光復後地籍圖謄本，證明光復前就有存在。而太平國小於民國 40 年 5 月 1 日向○○○等 6 人購買，惟未付款即辦理後續土地登記過戶等事宜。嗣後訴願人等於繼承登記時漏列大旱坑小段○○○地號，原處分機關應廢止大旱坑小段○○○地號土地登記簿所載。
- （二）對於太平國小校地大旱坑小段○○○及交通道路○○○地號 2 筆土地，訴願人○○○等 6 人未繼承乙事，有 2 件土地登記謄本上訴願人○○○之父○○○等 6 人於民國 36 年設定抵

押於台灣土地銀行可證。

- (三) 不服原處分機關利用對太平國小校地對大旱坑小段○○○地號假分割，變更追加訴外人○○○等 18 人。
- (四) 撤銷太平國小校地徵收款名冊上所列之假地主○○○等 18 人名單及大旱坑小段○○○地號等 5 筆土地之補償名冊。

三、答辯意旨及補充答辯略謂：

- (一) 按「依本法所為之登記，有絕對效力。」、「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」、「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。」、依序為土地法第 43 條、民法第 759 條之 1、土地登記規則第 7 條所明定，先予敘明。
- (二) 經查訴願人○○○於 65 年 6 月 16 日辦理繼承登記取得訴願人之父○○○所有本縣大旱坑段大旱坑小段○○○地號(以下簡稱系爭土地)部分持分 48 分之 3(本所 65 年 5 月 15 日收件字第 5716 號；原因發生日期為 47 年 11 月 18 日)，嗣訴願人於 67 年 5 月 11 日將其繼承取得之持分 48 分之 3 買賣移轉予第三人○○○所有(本所 67 年 5 月 10 日收件字第 6614 號)，而後於 76 年 11 月 19 日系爭土地並經新竹縣政府函囑本所辦理逕為分割登記，分割出同段○○○及○○○地號等兩筆土地(本所 76 年 11 月 19 日收件字第 13136 號)，由此觀之，系爭土地自分割當時(76 年 11 月 19 日)業已非訴願人所有，因分割後土地之所有權人及其權利範圍係由系爭土地所有權轉載，故分割後土地(同段○○○及○○○地號)亦非訴願人所有，此有土地登記簿可稽。另假分割係辦理逕為分割登記前之行政程序，經核准後方可續辦逕為分割登記，惟逕為分割登記僅變更土地標示，並不涉及土地權利移轉變更。是以，訴願人陳述本所藉由假分割登記變更追加土地所有權人，顯屬誤解。
- (三) 次查旨揭○○○地號、同段○○○地號等 3 筆土地於民國 36 年土地總登記時有土地所有權人○○○等 6 人，嗣於 65 年 5 月 5 日本所以收件字第 5170 號辦理被繼承人○○○之繼承移轉登記予○○○等 4 人所有、65 年 5 月 15 日本所以收件字

第 5716 號辦理被繼承人○○○之繼承移轉登記予○○○等 4 人所有、79 年 2 月 6 日本所以收件字第 1638 號辦理被繼承人○○○之分割繼承移轉登記予○○○、90 年 1 月 11 日以收件字第 5250 號辦理被繼承人○○○之分割繼承登記移轉予○○○等 3 人所有、100 年 9 月 26 日以收件字第 171580 號辦理被繼承人○○○之繼承移轉登記予○○○。同段○○○地號土地於 59 年 10 月 31 日本所以收件字第 5491 號辦理買賣移轉登記予○○○、65 年 5 月 5 日以收件字第 5171 號辦理繼承登記予○○○、67 年 4 月 7 日以收件字第 4539 號及 67 年 4 月 14 日以收件字第 5012 號辦理買賣移轉登記予○○○、71 年 9 月 21 日以收件字第 14556 號辦理買賣移轉登記予○○○，伊並於 95 年 9 月 29 日贈與移轉登記予○○○(本所收件字第 228240 號)、71 年 10 月 22 日以收件字第 16052 號及 81 年 9 月 7 日以收件字第 19585 號辦理買賣移轉登記予○○○，伊並於 96 年 10 月 28 日買賣移轉登記予○○○(本所收件字第 222340 號)、83 年 3 月 15 日以收件字第 6778 號辦理分割繼承移轉登記予○○○、98 年 6 月 15 日以收件字第 81300 號辦理分割繼承予○○○、100 年 10 月 12 日收件字第 171580 號辦理繼承登記予○○○，有土地登記簿及異動索引謄本可稽。嗣後前開○○○地號等 3 筆土地於 96 年 1 月 23 日經本所以收件字第 19390 號辦理逕為分割登記，○○○地號分割出○○○地號；○○○地號分割出○○○地號；○○○地號分割出○○○地號。是以，前開土地登記名義人既經本所依法所為權利移轉登記完竣，依首開土地法第 43 條、民法第 759 條之 1 之規定，有絕對效力，該登記非經法院判決塗銷確定外，登記機關不得塗銷之，揆諸其立法意旨係為保護善意取得之第三人，將登記事項賦予絕對真實之公信力，倘若訴願人主張前開土地涉及私權爭執，有塗銷登記之必要，依土地登記規則第 7 條之規定應訴請司法機關處理。

(四) 末查有關撤銷新竹縣政府府地徵字第 096009761 號徵收補償清冊乙節，依土地徵收條例第 2 條規定，因非本所業務權責，爰不予陳訴，併予敘明。

(五) 有關本所 96 年 9 月 20 日北地所登煜字第 096005266 號函內

容所載本縣關西鎮大旱坑段大旱坑小段○○○地號等 3 筆土地(以下稱系爭土地)逕為分割登記爭執事項：

1. 關於訴願人於 102 年 8 月 18 日訴願書指出：「竹北地政事務所以 96 年 9 月 20 日，北地所登煜字第 0960005266 函，說明新竹縣關西鎮大旱坑段大旱坑小段○○○地號土地，於 77 年 1 月 5 日分割增加同小段○○○及○○○地號及歷次移轉登記情形，其實○○○及○○○地號分割而言，日據時代就分割在案，顯有出入。造成太平國小校地○○○地號及交通道路○○○地號，利用分割為理由，變更追加太平國小校地地主○○○等 18 人。」部份。
 - (1) 查本縣關西鎮大旱坑段大旱坑小段○○○地號等 2 筆土地係 76 年 11 月 19 日逕為分割自同段○○○地號，此有電子處理前舊簿可資證明。
 - (2) 故訴願人歷次主張該 2 筆土地於日據時代業已分割云云，與事實不符。
 2. 關於「本所藉由逕為分割登記，變更追加太平國小校地所有權人」部份：
 - (1) 實務上逕為分割登記僅增列新地號及變更土地面積標示，尚不涉及土地權利移轉變動，且分割後地號之所有權部欄位係轉載自分割前地號。由調閱系爭土地之電子處理前舊簿(證明二)，可明知○○○地號於 76 年 11 月 19 日辦理逕為分割登記前之登記名義人為○○○等 9 人，渠等亦為分割後同段○○○地號等 2 筆土地之登記名義人可徵。
 - (2) 故訴願人主張本所藉由逕為分割登記，變更追加太平國小校地所有權人，顯無理由。
- (六)關於訴願人 102 年 12 月 8 日訴願補充理由答辯書所陳稱系爭土地○○○等 2 筆地號於 36 年業已共同擔保設定抵押權(民國 36 年收件新字 425 號)即可推斷該 2 筆土地於當時即存在部份：
1. 按「抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。」民法第 868 條定有明文。爰此，不動產經設定抵押權後，抵押人縱然申辦標示分割或所有權移轉登記，該抵押權仍轉載於分割後之不動產或新取得所有權人之上，該條文之意旨係為避免

抵押權人因抵押物分割或移轉而受有不利益之情事發生，此亦謂抵押權之不可分性，合先陳明。

2. 經查系爭土地○○○地號原土地所有權人○○○等 6 人於民國 36 年 4 月 1 日申辦抵押權設定登記(本所收件新字第 425 號)，其共同擔保土地係為同段○○○等地號(共同擔保目錄第 52 號)。惟調閱重造前舊簿(臺灣光復登記簿)，尚無系爭土地○○○等 2 筆地號，遑論當時共同擔保予該抵押權而併同設定。嗣後該 2 筆土地於 76 年 11 月 19 日逕為分割自○○○地號，依前陳論旨，迺為該抵押權之效力所及，而共同擔保之，由他項權利部第 5 頁備考欄所載：「因分割與○○○地號土地共同為權利標的」亦可佐證。故訴願人提出該抵押權之 90 年間土地登記謄本，其共同擔保地號載有系爭土地○○○等 2 筆地號，爰自行推斷該 2 筆土地於 36 年設定登記時即為該抵押權之共同擔保地號，實屬誤解抵押權不可分之特性。

(七) 另關於「本所前登記課長○○○於 77 年 1 月 5 日，偽造太平國小校地假分割」部份：

1. 按「政府機關遇有下列各情況之一時，得囑託登記機關登記之：一、因土地徵收或撥用之登記。二、照價收買土地之登記。三、因土地重測或重劃確定之登記。四、因地目等則調整之登記。…十三、其他依法規得囑託登記機關登記者。」為土地登記規則第 29 條所明定。查本所於 76 年 11 月 19 日依據新竹縣政府 76 年 1 月 13 日府地籍字第 557 號函記錄及臺灣省政府地政處 75 年 9 月 9 日府地字第 154739 號附「台灣省產業道路(農路)勘查及分割地目變更減免賦稅租金清理要點」第 4 點辦理系爭土地逕為分割登記(76 年收件字第 13136 號)，並於 77 年 1 月 5 日登記完竣，先予陳明。
2. 次查逕為分割登記是政府機關依相關法令及前陳土地登記第 29 條規定，函囑登記機關辦理之，尚非訴願人主張得由登記機關任意違法登記，故伊主張本所前登記課長偽造假分割云云等語，洵屬無據。

(八) 有關訴願人○○○君 102 年 12 月 24 日訴願補充理由答辯(二)內容所載本所將伊父親○○○所有本縣關西鎮大旱坑段大旱坑小段○○○地號土地(以下稱系爭土地)之原有持分 1/4，偽造變更為 3/48 部份：

1. 經查系爭土地於民國 35 年土地總登記時，訴願人之父○○○所有權利範圍係 3/12(即 1/4)，嗣後於 65 年 6 月 16 日辦理繼承登記予○○○等 4 人所有，渠等權利範圍各為 3/48，此亦有電子處理前舊簿可資證明，何來偽造變更可言。
 2. 故訴願人提出本所包庇、並將其父所有系爭土地之原有持分 1/4 偽造變更為 3/48，洵屬無據。
- (九)關於臺灣光復後之地籍圖謄本載有本縣關西鎮大旱坑段大旱坑小段○○○地號，即可證明光復前就有該 2 筆土地存在部分：
1. 按「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：一、因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。…」、「複丈成果需訂正地籍圖者，應於完成登記後隨即辦理之。」、「登記機關對土地複丈圖、地籍圖應每年與土地登記簿按地號核對一次，並將核對結果，作成紀錄，存案備查，其如有不符者，應詳細查明原因，分別依法訂正整理之。」依序為地籍測量實施規則 204、235、238 條所明定。簡言之，地籍圖之訂正須於土地複丈完成登記後為之，合先陳明。
 2. 經查上開地號本所於 76 年 11 月 19 日辦理逕為分割登記(分割自○○○地號；收件字號 13136 號)，並於 77 年 1 月 5 日登記完竣後，依上開規定旋即訂正地籍圖，併予陳明。
 3. 茲訴願人提出 90 年 5 月 28 日地籍圖謄本載有前陳 2 筆地號，即自行推斷該 2 筆地號於光復前業已存在，實屬誤解。
- (十)綜上所陳，訴願人之訴願，依法不合，且顯無理由，爰檢卷答辯，謹請 鈞府明鑒，駁回訴願之決定，以維法紀！

理 由

- 一、按訴願之提起，以有行政處分存在為前提，所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為而言，審諸訴願法第 1 條第 1 項前段及第 3 條第 1 項規定，其義甚明。若僅行政機關行政處分前內部前置作業，尚未對外直接發生法律效果或單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，非訴願法上之行政處分，自不得對之提起訴願，改制前行政法院 62 年度裁字第 41 號判例可資參照。對於非行政處分或其他

依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者，依訴願法第 77 條第 8 款規定，應為不受理之決定。

次按「抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。

」、「依本法所為之登記，有絕對效力。」分別為民法第 868 條、土地法第 43 條所明定。

再按「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。」、「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：一、因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界或變更。…」、「複丈成果需訂正地籍圖者，應於完成登記後隨即辦理之。」分別為土地登記規則第 7 條、地籍測量實施規則第 204 條、第 235 條所明訂。

二、有關訴願人等主張不服原處分機關對太平國小校地大旱坑小段○○○地號預為分割（假分割）部分：

經查假分割並非法律上用語，僅係地政機關為正式分割登載之前於圖面上先行依分割方案預為分割、暫編地號並計算土地面積，以作為正式分割之參考依據，後續需報主管機關核准、法院確定判決或有和解筆錄等情形才能就土地辦理分割登記，本節預為分割乃為原處分機關辦理正式分割前之內部作業，僅預先變化土地標示，不涉及土地權利移轉變更，並未對外直接發生法律效果，非訴願法上之行政處分，訴願人對之提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許，應為訴願不受理。

三、有關訴願人等主張不服原處分機關 96 年 9 月 20 日北地登字第 0960005266 號函部分：

（一）查訴願人等主張大旱坑小段○○○地號於繼承登記漏列，應廢止大旱坑小段○○○地號土地登記簿所載乙節，

惟查訴願人○○○於 64 年 12 月 31 日繼承○○○之遺產（包含大旱坑小段○○○地號）並於 65 年 5 月 15 日辦理繼承登記完竣，而大旱坑小段○○○地號係 76 年 11 月 19 日由新竹縣政府函囑原處分機關將大旱坑小段○○○地號辦理逕為分割登記所分割出的兩筆土地，而地籍圖即依前揭地籍測量實施規則規定，於土地複丈完成後予以訂正。且分割後大旱坑小段○○○地號土地面積由原先 16,122 平方公尺降為

13,299 平方公尺，此有台灣省新竹縣土地登記簿、原處分機關 76 年 9 月 30 日既成道路分割清冊及土地登記謄本附卷可稽。是以，大旱坑小段○○○地號土地非為訴願人等漏為繼承登記之土地，原處分機關依土地登記規則第 7 條規定未予同意訴願人等所請，自屬依法有據。

- (二)次查大旱坑小段○○○地號土地於民國 36 年 4 月 1 日由原所有權人○○○等 6 人申辦抵押權設定登記，嗣後該筆土地於 76 年 11 月 19 日逕為分割出○○○地號已如前述，原處分機關將抵押權分別轉載於新分割出的土地上，係依法辦理，此有台灣省新竹縣土地登記簿之他項權利部附卷可稽，訴願人等主張大旱坑小段○○○地號土地登記謄本上有 36 年抵押權登記推斷該 2 筆土地於 36 年時即已存在，顯有誤解。是以，揆諸首揭規定，原處分機關之處分尚無違誤，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。

- 四、有關訴願人等主張撤銷太平國小校地徵收款名冊上所列之假地主○○○等 18 人名單及大旱坑小段○○○地號等 5 筆土地之補償名冊部分：

經查前揭名冊係本府於接到內政部通知核准徵收案時，依地籍登記資料造冊辦理公告，故訴願人等對名冊倘有不服，自應依訴願法第 4 條規定向內政部提起訴願，該節非本府審議範圍，本府業以 102 年 9 月 3 日府綜法字第 1020126265 號書函移請有關單位辦理，併予敘明。

- 五、綜上論結，本件訴願為部分不受理，部分無理由，爰依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項規定，決定如主文。