

訴願人：○○○

上訴願人因更正土地登記事件，不服原處分機關 101 年 8 月 27 日新登駁字第○○○號土地登記駁回通知書之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於 101 年 8 月 1 日檢具登記申請書及相關資料向原處分機關申請辦理更正重測前新竹縣新豐鄉大眉段松柏林小段○○○地號等 3 筆土地—○○○、○○○之繼承人分別於 74 年、75 年申辦抵繳遺產稅登記，及更正新竹縣新豐鄉泰豐段 102、101、44、62 地號等 4 筆土地—○○○於 89 年所為之判決分割登記。原處分機關經審核該登記申請於法不合，以 101 年 8 月 27 日新登駁字第○○○號駁回通知書駁回前開更正之申請。訴願人對其駁回通知書仍表示不服，遂提起本件訴願，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：

（一）法院分割判決確定登記遺漏部分：吳家於民國 59 年、60 年間向新竹地方法院提起 18 地號等 64 筆土地共有物強制分割，案經該院審理後於民國 60 年以 60 年度更字第○○○號民事判決，因該案部分被告不服判決上訴，延至民國 64 年間始確定，並於民國 64 年至 65 年始完成大部分之分割登記。而其中○○○地號兩筆因法院判決與地籍謄本記載資料不符，無法當時辦妥登記而被擱置。50 地號土地共有人○○○列為被告但在判決書上卻被劃掉，法院未解釋刪除之理由因係其應得持分 1836/8640 已合併於其胞兄○○○名下，參考臺灣新竹地方法院判決 59 年度訴字第○○○號土地目錄，而○○○地號共有人○○○待判決後始登記其共有持分，地政機關未依法向法院查明此兩筆土地不符原因，即作部分判決分割登記，有行政處分之違法。按○○○地號土地登記謄

本，地積 0.1819 公頃，因判決分割增○○○地號，地積分別為 0.1344 公頃與 0.0475 公頃；○○○地號土地因公共設施保留分割增○○○地號，地積分別為 0.3719 公頃與 0.0180 公頃。

(二) 地政機關對土地共有人之申請登記持態度不同：新竹地方法院 60 年度更字第○○○號民事判決將○○○地號分割予○○○等 9 人，將○○○地號土地分割予○○○等 9 人，地政機關本應依法將 64 筆分割土地同時辦理登記，其違法辦理部分登記已如前述。民國 65、66 年間○○○申請再向地政機關申請登記，地政機關仍以同樣理由拒絕，但卻於民國 74、75 年接受○○○之繼承人拿分割後不屬於自己之 4 筆土地中之○○○地號 3 筆土地交給國稅局當遺產繳納。顯然，地政機關之前不讓○○○等 9 人辦理分割登記僅是藉口，真正目的在於將該兩筆土地登記在國產局名下，是項登記屬違法處分，應予撤銷。

(三) 未得共有人全體同意辦理與法院判決不同之分割登記圖利他人：民國 89 年 8 月 2 日○○○代書代表○○○向新湖地政事務所申請辦理新竹地方法院 60 年度更字第○○○號民事判決分割登記，主張保留繼受取得持分者（國稅局等）之權力範圍，即與原判決不同之分割登記，是項主張僅代表○○○個人並未得全體共有人同意，新湖地政事務所竟然違法允許其申請，並於民國 89 年 12 月 15 日辦妥登記，故該登記行政處分係屬違法、自始無效，同樣，應一併撤銷之云云。

三、答辯意旨略謂：

(一) 按土地法第 43 條規定「依本法所為之登記，有絕對效力」係為保障因信賴土地登記資料而取得土地之善意第三人，故本案除吳盛振依內政部台（81）內地字第 8177529 號函及（83）內地字第 8216481 號函及內政部（84）台內地字第 8406745 號函意旨不保留持分，其餘繼受取得者依新竹縣政府 89 年府地籍字地 44307 號函示「…保留繼受取得者之應有部分，剩餘之權利範圍登載為原判決取得者之繼承人共同共有。」。原處分機關受理該案，均依有關法令而為處分並無違誤。

- (二) 訴願人指稱 65、66 年間○○○曾申請判決共有物分割登記遭駁回，卻於 74 及 75 年受理○○○之繼承人申辦抵繳遺產稅乙節，因 66 年之登記申請書已逾保存期限銷毀，無從得知其有否申辦登記甚或其否准之理由；又○○○仍為土地之登記名義人，其繼承人依規申辦抵繳遺產稅，原處分機關自當受理。
- (三) 有關訴願人主張應撤銷○○○之繼承人申辦之抵繳遺產稅登記乙節，內政部 73 年 1 月 30 日台(73)內地字第 209027 號函轉司法院秘書長 73 年 1 月 19 日(73)秘台廳(一)字第 00042 號函復：「土地法第 43 條所謂登記有絕對之效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力。故真正權利人，只許在未有第三人取得權利前，以登記有無效或得撤銷之原因為塗銷登記之請求，如已有第三人本於現存之登記而為取得權利之新登記後，則除得依土地法第 68 條之規定請求損害賠償外，即不得更為塗銷登記之請求，因此真正權利對於第三人依此取得之不動產，訴請返還，自無法律上之依據(最高法院 41 年台上字第 323 號判例參照)。是法院確定判決，係命債務人塗銷其所有權登記，如訴訟繫屬後債務人已將不動產移轉登記與第三人，自無從依原確定判決而塗銷該第三人之移轉登記。」遑論訴願人並未取得訴訟之判決而逕行提出塗銷登記之申請，又依內政部 85 年 12 月 11 日台(85)內地字第 8511932 號函示「部分土地尚未依法院判決申辦共有物分割登記前，已由喪失該土地權利之原登記名義人移轉予第三人，登記機關不得逕為塗銷該所有權移轉登記」，故訴願人之主張洵屬無據。
- (四) 又訴願人主張「未得共有人全體同意辦理與法院判決不同之分割登記圖利他人…」，惟依土地登記規則第 27 條規定：下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：…四、因法院拍定或判決確定之登記。且依內政部 80 年 1 月 8 日台〔80〕內地字第 888138 號函「請求分割共有物事件之判決不論為形成判決或給付判決均得單獨申請登記」，故本所受理共有人○○○單獨申請判決共有物分割登記於法並無不合；又其指稱登記之權利範圍與法院判決結果

不符，其緣由已於前揭各點敘明。綜上事實及理由，本訴願案顯無理由，爰敬請駁回本訴願案，維持原處分，以符法制云云。

理由

- 一、按「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。」、「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：…二、依法不應登記者。」、「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。」土地法第 69 條、土地登記規則第 13 條、第 57 條第 1 項第 2 款、更正登記法令補充規定第 6 點、第 7 點訂有明文。
- 二、經查訴願人主張更正重測前新竹縣新豐鄉大眉段松柏林小段○○○地號等 3 筆土地○○○之繼承人所為之繳納遺產稅登記乙節，按民法第 759 條之 1 第 2 項規定：「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。」、土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」、土地登記規則第 143 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」、最高法院 41 年台上字第 323 號判例：「土地法第 43 條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，故真正權利人祇許在未有第三人取得權利前，以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求若至已有第三人本於現存之登記而為取得權利之新登記以後，則除得依土地法第 68

規定請求損害賠償外，不得更為塗銷登記之請求，因之真正權利人對於第三人依此取得之不動產，訴請返還，自無法律上之根據。」，○○○之繼承人依規申辦抵繳遺產稅乙節，參酌前開法令及判例，訴願人就此部分並未取得確定判決而逕行提出塗銷登記之申請，依上開法令及判例所示，原處分機關自無法依土地登記規則相關規定辦理塗銷登記，訴願人所請顯無理由。

三、次查訴願人就原處分機關於 89 年之登記與法院判決不同，主張原處分機關應更正○○○於 89 年就重測後新竹縣新豐鄉泰豐段○○○地號等 4 筆土地所為登記乙節，按土地登記規則第 27 條第 1 項第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：…四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。…」、內政部 81 年 1 月 18 日台（81）內地字第 8177529 號函釋略以：「…（二）本件依內政部函述之事實，乙對系爭遺產縱有繼承權，而法院之確定判決對之漏未裁判，乙或其他共有人自得以適格之原告或被告更行一同起訴或被訴，惟於再行起訴取得確定判決前，因原確定判決並非當然無效，且事實上地政機關又非不得依該判決內容辦理登記，則當事人持原確定判決申請辦理繼承登記及分割登記時，參酌土地登記規則第 42 條第 3 項規定之意旨，地政機關宜依判決主文辦理登記。」、內政部 83 年 1 月 6 日台（83）內地字第 8216481 號函釋略以：「…本案共有物分割判決之判決主文將有繼承權者漏列及無繼承權者誤列，依上開行政院令示及本部函釋意旨，地政機關得依該判決主文辦理登記。至繼承人如有不服該判決應循法定救濟程序謀求解決。」，參酌上開法令及函釋，原處分機關 89 年間受理○○○單獨申請判決共有物分割登記，於法尚無不合。

四、未按最高行政法院 48 年判字第 72 號判例：「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。若登記人以外之人，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 49 年判字第 20 號判例：「登記機關發見登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性之前提下，得依土地法第 69 條規定，以書面聲請該管上級機關核准後更正外，依現行法令，縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記。…」，更正登記僅限於不妨害原登記之同一性者為限，訴願人既對於新竹縣新豐鄉大眉段松柏林小段○○○地號等 3 筆土地及新竹縣新豐鄉泰豐段○○○地號等 4 筆土地法律關係有所爭執，自與土地登記規則第 13 條所定「登記錯誤」、「遺漏」有別，若對於法律關係有所爭執，應依更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點所定，循司法程序解決，訴願人主張依更正登記方式為之，顯無理由。原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人登記申請，適用法令尚無違誤，查無不合。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一審酌，併此敘明。

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