

訴 願 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請書狀換給及更正登記事件，不服原處分機關民國107年10月3日中登駁字第000241號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於駁回 107年6月4日收件內湖字第XXXXXX號書狀換給登記申請部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起50日內另為處分；其餘訴願駁回。

事 實

- 一、案外人○○○○等14人於民國（下同）66年8月22日，就被繼承人○○○○（36年6月29日死亡）所遺本市大同區○○段○○小段○○地號土地（下稱大同區○○地號土地），以收件延平字第XXXXXX號土地登記申請書申請繼承登記，並經登記機關於66年 9月30日辦竣分別共有之繼承登記在案。嗣案外人○○○○等人（包含再轉繼承人）委由代理人○○○○，以102年3月22日收件內湖字第XXXXXX號土地登記申請書檢附繼承系統表、戶籍謄本等文件，就被繼承人○○○○所遺之本市內湖區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○（該 8筆土地權利範圍均為96分之60）、○○、○○、○○地號（該 3筆土地權利範圍均為全部）等11筆土地（下合稱系爭內湖區11筆土地），向原處分機關申請辦理公同共有之繼承登記；上開申請書所附繼承系統表並載明：「……2. 本案為民國66年 8月22日收件延平字第2455號，其繼承人辦竣台北市大同區○○段○○小段○○地號繼承登記時，尚有部分土地尚未辦竣繼承，因原登記案件已銷毀，依繼承登記法令補充規定第58點規定，免檢附拋棄繼承文件，援以土地登記簿所載繼承人為準，如有不實申請人自負損害賠償之法律責任……」原處分機關乃於102年4月 9日辦竣登記為該繼承系統表所載全體繼承人（含訴願人）公同共有繼承登記。
- 二、嗣訴願人以 107年6月4日收件內湖字第XXXXXX號及第XXXXXX號連件式之土地登記申請書檢附登記清冊、繼承系統表、聲請函等文件，向原處分機關申請系爭內湖區11筆土地之書狀換給（第XXXXXX號）及更正登記（第 XXXXXX號），並以聲請函表示上述102年繼承登記案有登記錯漏之情事，系爭內湖區11筆土地應比照大同區○○地號土地方式，以應繼分辦理分別共有之繼承登記等意旨。案經原處分機關審認訴願人之申請尚有待補正事項，乃以107年6月13日中登補字000797號補正通知書記載略以：「……三、補正事項按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 2/2件案附聲請函（原因證明文件）與前述規定不符，請另行檢附。……」通知訴願人於接到通知之日起15日內補正，訴願人於107年6月25日檢附土地法第69條修正條文對照表予原處分機關；惟經原處分機關審認其檢附之內容與本案應補正事項不符，乃以107年6月29日中登補字000918號補正通知書通知訴願人；嗣因訴願人主張本案法令適用有疑義，經原處分機關以107年8月23日北市中地登字第1076008393號函通知訴願人依原補正通知書補正事項辦理，並說明訴願人所檢附之聲請函並未能證明有登記錯誤或遺漏之情事，及其主張更正前後情形亦違反登記同一性原則，該函於107年8月27日送達；經訴願人以107年9月10日聲請函表示其申請更正登記，系爭內湖區11筆土地應比照大同區○○地號土地繼承人之法定應繼分辦理共有型態變更登記為分別共有等語。嗣原處分機關以107年9月14日北市中地登字第1076010556號函檢附同日期中登補字001320

號補正通知書通知訴願人，於接到通知之日起 15日內補正，並說明102年係由部分繼承人○○○等人申請繼承登記，因未全體繼承人會同申請，依土地登記規則第120條第1項規定原處分機關依法辦理全體繼承人公同共有並無違誤，是本案請依上開規定改辦理「分割繼承」或「共有型態變更」登記，請檢附同規則第 34條、第119條規定文件憑辦，該通知書於107年9月17日送達。案經原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃依土地登記規則行為時第57條第1項第4款規定，以107年10月3日中登駁字第000241號駁回通知書駁回訴願人連件式申請之書狀換給及更正登記。訴願人不服該駁回通知書，於107年11月1日向本府提起訴願，107年12月11日補正訴願程式，108年1月7日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

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。」第73條第 1項規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。.....。」

民法第1148條第 1項規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。.....。」第1151條：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」第1164條規定：「繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。」

土地登記規則第 1條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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27條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：.....三、因繼承取得土地權利之登記。.....十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。.....。」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。」行為時第56條第 2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。」行為時第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。」第119條第1項規定：「申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：（一）繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。.....。」第 120條規定：「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經

繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。」第 154條規定：「土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，應由登記名義人申請換給或補給。」

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。.....。」

繼承登記法令補充規定第58點規定：「繼承開始於民國七十四年六月四日以前，部分繼承人拋棄繼承權，於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記時，倘原繼承登記申請書件已逾保存年限經依規定銷毀者，其繼承人以土地登記簿所載者為準，免再添附部分繼承人之繼承權拋棄書。惟申請人應於繼承系統表內記明其事由，並自負損害賠償之法律責任。」

內政部87年1月21日（87）台內地字第8785251號函釋：「.....已辦妥公司共有繼承登記，其再申辦遺產分割繼承登記者，宜以國稅稽徵機關所核發遺產繳（免）稅證明書所列之遺產全部協議分割，惟如當事人因故僅就部分遺產協議分割者，基於一物一權主義，就個別遺產之標的分割，法無明文禁止，登記機關仍應受理。.....。」

97年3月3日內授中辦地字第0970042324號函釋：「.....『按民法第1164條所定之遺產分割，係以遺產為一體，整個的為分割，而非以遺產中個個財產之分割為對象，亦即遺產分割之目的在遺產公司共有關係全部之廢止，而非個個財產公司共有關係之消滅，故應以全部遺產為分割，惟如符合民法第828條、第829條規定時，經全體公司共有人同意，仍可僅就特定財產為分割.....』.....」

登記原因標準用語（節錄）

登記原因(代碼)	意義	土地建物所有權部
書狀換給	一、土地權利書狀因損壞所為之權利書狀換給登記。 二、依土地登記規則第100條末段他共有人登記規費及罰鍰繳納完畢後持憑繳納收據再行繕發書狀之書狀換給。 三、其他因書狀換給所為之登記。	√

二、本件訴願及補充理由略以：最高法院部分民事判決意旨明揭民法第1164條所定之遺產分割，係以整個遺產為一體為分割，非如原處分機關所謂基於一物一權主義而應就個別遺產逐一進行協議分割；案外人○○○等14人就被繼承人○○○所遺之大同區○○地號土地達成如該土地登記簿所載之應有部分權利範圍協議，即屬就全部遺產所達成之遺產分割協議，則其等就系爭內湖區11筆土地尚未辦理繼承登記變更為分別共有，即屬繼承登記法令補充規定第58點所謂「尚有部分遺產漏辦登記」之情，應依照大同區○○地號土地登記簿所載之所有權人及其應有部分權利範圍進行補辦登記；原處分機關竟於 102年間逕自將系爭內湖區11筆土地均登記為公司共有，其登記內容有顯然之錯誤。再者，臺灣高等法院 104年度重家上字第32號民事判決未就上開補充規定第58點適用範圍侷限於繼承人，而係得就大同區○○地號土地之登記謄本內容沿用至被繼承人○○○之其餘遺產登記上。訴願人依土地法第69條規定申請本件更正登記，自無不合。

三、查本件訴願人以 107年6月4日收件內湖字第XXXXXX號及第XXXXXX號連件式之土地登記申請書檢附登記清冊等文件，向原處分機關就系爭內湖區11筆土地申請書狀換給及將原公司共有之繼承登記更正為分別共有之繼承登記，並以所附之聲請函為其證明文件；案經

原處分機關以訴願人所附登記證明文件與原登記之同一性不符，且其請求更正事項涉及遺產分割，乃如事實欄所述依更正登記法令補充規定第6點、土地登記規則第120條等規定，多次通知訴願人依限補正或改辦「分割繼承」、「共有型態變更」登記，惟訴願人逾期未補正，亦未改辦分割繼承或共有型態變更登記，則原處分機關依土地登記規則行為時第57條第1項第4款規定駁回訴願人更正登記之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張民法第1164條所定之遺產分割，係以整個遺產為一體為分割，非就個別遺產逐一進行協議分割，系爭內湖區11筆土地應比照大同區○○地號土地登記簿所載之所有權人及其應有部分權利範圍進行更正登記，原處分機關於102年間逕自將系爭內湖區11筆土地登記為公同共有，其登記內容有顯然之錯誤云云。經查：

(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。……。」次按土地登記規則第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120條第1項規定：「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。」另按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。……。」

(二) 查本件依訴願人107年6月4日收件內湖字第XXXXXX號土地登記申請書及所附登記清冊、聲請函等影本所載，訴願人向原處分機關申請依其所附登記清冊記載之繼承人及權利範圍，就原公同共有繼承登記之系爭內湖區11筆土地更正登記為分別共有，並表示102年繼承登記案有登記錯漏之情事、應比照大同區○○地號土地登記簿辦理分別繼承登記等語；然依被繼承人○○○之部分繼承人於102年3月22日為全體繼承人（包含訴願人在內）向原處分機關申請系爭內湖區11筆土地之公同共有繼承登記時所檢附之繼承系統表記載略以，大同區○○地號土地於辦竣繼承登記時尚有部分土地未辦竣繼承登記，因原登記案件已銷毀，依繼承登記法令補充規定第58點規定，免檢附拋棄繼承文件，爰以該○○地號土地登記簿所載繼承人為準，如有不實申請人自負損害賠償之法律責任；是原處分機關就系爭內湖區11筆土地辦竣登記為繼承系統表所載全體繼承人（含訴願人）之公同共有繼承登記，依土地登記規則第119條、第120條等規定，應屬有據。據此，本件訴願人申請就系爭內湖區11筆土地將原公同共有之繼承登記更正登記分別共有，依上開更正登記法令補充規定第6點及第7點規定，與原公同共有之繼承登記不同，有違登記之同一性，則原處分機關以訴願人所附登記證明文件與原登記之同一性不符，且其請求更正事項涉及遺產分割，乃依更正登記法令補充規定第6點、土地登記規則第120條等規定，多次通知訴願人依限補正，應屬有據；惟訴願人未能依原處分機關通知之補正事項，提出足證其更正登記與原登記具同一性之文件，或依土地登記規則第120條第1項規定提出其經全體繼承人同意申請分別共有登記之文件供核，故原處分機關以訴願人逾期未補正，依土地登記規則行為時第57條第1項第4款規定駁回此部分申請，並無違誤。

(三) 至訴願人主張系爭內湖區11筆土地應比照大同區○○地號土地登記簿所載之所有權人及其應有部分權利範圍進行更正登記一節。按繼承登記法令補充規定第58點規定，繼承開始於74年6月4日以前，部分繼承人拋棄繼承權，於登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記時，倘原繼承登記申請書件已逾保存年限經依規定銷毀者，

其繼承人以土地登記簿所載者為準，免再添附部分繼承人之繼承權拋棄書；惟申請人應於繼承系統表內記明其事由，並自負損害賠償之法律責任；另依前揭內政部87年1月21日及97年3月3日函釋意旨，民法第1164條所定之遺產分割係以遺產全部為分割，而非以遺產中個別財產之分割，惟如當事人因故僅就部分遺產協議分割，基於一物一權主義，就個別遺產之分割，法無明文禁止，登記機關仍應受理。是依上開規定及函釋意旨，法律既未禁止繼承人僅就部分遺產為分割，且上開補充規定第58點係規定倘登記完畢後發現尚有部分遺產漏辦登記，補辦繼承登記時，其「繼承人」以已登記完畢之土地登記簿所載者為準，並未規定繼承登記之權利範圍亦應以已登記完畢之土地登記簿所載者為準；則訴願人此部分主張，應屬對法令有所誤解，不足採據。再查102年繼承登記案亦無其他具體事證可證有登記錯漏情事，是本件自無依土地法第69條規定為更正之情形。又依訴願人主張之臺灣高等法院104年度重家上字第32號民事判決內容，姑不論該判決之原告主張有繼承權之遺產非本件之系爭內湖區11筆土地，況該判決理由似未如訴願人所認知的有記載大同區○○地號土地登記簿之權利範圍、得援用於被繼承人○○○所遺其他遺產之繼承登記意旨之內容。訴願主張，不足採據。

五、另關於訴願人以107年6月4日收件內湖字第XXXXXX號土地登記申請書申請系爭內湖區11筆土地之書狀換給部分：

- (一) 本件原處分機關就訴願人之書狀換給及更正登記2件申請書以連件方式收件，經原處分機關以訴願人逾期未依通知補正事項補正，乃依土地登記規則行為時第57條第1項第4款規定駁回訴願人該2件申請案。然依原處分機關就訴願人該2件申請案所作成之107年6月13日中登補字000797號補正通知書、107年6月29日中登補字000918號補正通知書、107年8月23日北市中地登字第1076008393號函、107年9月14日北市中地登字第1076010556號函所附同日期中登補字001320號補正通知書等影本記載內容，均係就更正登記申請部分請訴願人補正足證登記同一性等文件，並未記載關於申請書狀換給部分有何應補正事項；是本件訴願人申請之書狀換給登記，究竟有何依法應補正事項而經通知補正逾期未補正之情事？恐有疑義。
- (二) 原處分機關就上述書狀換給申請之駁回理由，以108年3月7日北市中地登字第1087004016號函補充說明略以：「……說明：……三、又按臺北市政府地政局73年10月19日北市地一字第46651號函要旨：『連件式之登記申請案件，其中部分牽涉法令或證件欠缺而一時無法補正之案件，得由申請人檢具申請書敘明符合規定之案件先行辦理』……。四、經查繼承人○○○等人辦理被繼承人○○○之繼承登記時，訴願人○君未會同申請登記，本所並未繕發權利書狀，故訴願人欲就其公司共有之本市內湖區○○段○○小段○○地號等11筆土地申請更正登記，須就書狀換給登記先行辦理，始得接續辦理更正登記，本案乃以連件式登記案件連件申請書狀換給及更正登記。五、再查本案訴願人並未檢具申請書，申請就書狀換給案件先行辦理……本所爰依土地登記規則第57條第1項第4款規定，將連件申請之登記案件一併駁回，尚無違誤。」準此，原處分機關就訴願人之書狀換給及更正登記申請以連件式登記案件收件，並以訴願人未申請就書狀換給案件先行辦理為由，將書狀換給與更正登記申請一併駁回。
- (三) 然查，依土地法、土地登記規則等相關規定，似無關於連件登記申請案如有部分案件無法補正即全部一併駁回之規定，且依上開108年3月7日函所援引之本府地政局73年10月19日函內容，其意旨為連件式之登記申請案件，倘部分案件無法補正，申請人得申請先辦理符合規定之案件等；姑不論本件是否有如原處分機關上開108年3月7日函所載，更正登記之申請須檢附土地所有權狀（土地登記規則第34條第1項第3款規定）而須先行辦理書狀換給登記，始得為更正登記，若果，原處分機關自當先行審查書狀

換給登記，於審核通過後，始得審查更正登記之申請，惟查原處分機關竟先審查更正登記，且以該部分申請有逾期未補正之情事，一併將書狀換給登記之申請駁回之法律依據為何？遍查全卷並無相關資料或說明可供審究，有再予查明之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分關於駁回訴願人 107年6月4日收件內湖字第XXXXXX號書狀換給登記申請部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起50日內另為處分；至於訴願人 107年6月4日收件內湖字第XXXXXX號更正登記申請部分，原處分機關審認訴願人逾期未補正而依土地登記規則行為時第57條第1項第4款規定駁回所請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，此部分原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第79條第 1項及第81條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧（公出）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 4 月 3 日
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101號）