

訴 願 人 ○○○  
訴 願 人 ○○○  
訴 願 人 ○○○  
訴 願 人 ○○○

共同送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人等4人因土地所有權撤銷登記等事件，不服原處分機關民國108年2月20日大安字第xxx xxx號、第xxxxxx號至第xxxxxx號等共6件登記案、108年2月21日安登駁字第 000037號、108年3月21日安登駁字第000049號駁回通知書及108年2月23日北市大地登字第10870024822號公告，提起訴願，本府決定如下：

主文

關於108年2月20日大安字第xxxxxx號及第xxxxxx號登記案、108年2月21日安登駁字第000037號及108年3月21日安登駁字第000049號駁回通知書部分，訴願駁回；其餘訴願不予受理。

事實

- 一、○○○以其為「○○」管理人身分委由案外人○○○，就登記名義人為「○○」所有之本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍2分之1，下稱系爭○○地號土地），以民國（下同）101年4月20日收件大安字第xxxxxx號及第xxxxxx號土地登記申請書檢附經本市大安區公所（下稱大安區公所）101年1月20日北市安文字第 10130184000號函（下稱101年1月20日函）同意備查所核發之「○○」派下現員名冊及派下全員系統表、財產清冊、管理人名冊等文件，分別向原處分機關申請統一編號更正（更正前：Zxxxxx xxxx，更正後：xxxxxxxx）及管理者變更（變更前：○○○，變更後：○○○）登記；並經原處分機關於101年5月21日辦竣登記名義人「祭祀公業○○」之統一編號更正及管理者變更登記在案。嗣○○○以其為「○○」管理人身分委由案外人○○○，就登記名義人為「○○」所有之本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○等 5筆地號土地（權利範圍均為2分之1，下合稱系爭○○地號等5筆土地），以106年8月2日收件大安字第xxxxxx號及第xxxxxx號土地登記申請書檢附經大安區公所106年7月25日北市安文字第 10632211400號函（下稱106年7月25日函）同意備查所核發之「○○」派下現員名冊及派下全員系統表、財產清冊、管理人名冊等文件，分別向原處分機關申請管理者變更（變更前：○○○，變更後：○○○）及統一編號更正（更正前：Zxxxxxxxxx，更正後：xxxxxxxx）登記；並經原處分機關於 106年8月4日辦竣所有權人「○○」之統一編號更正及管理者變更登記在案。嗣「○○」、「○○」之全體派下員即○○○與訴願人○○○、○○○、○○○、○○○等4人（下合稱○○○等5人），以107年10月9日收件大安字第xxxxxx號及第xxxxxx號土地登記申請書檢附經同意備查所核發之「○○」及「○○」派下現員名冊、派下全員系統表、財產清冊、管理人名冊等文件，分別向原處分機關申請系爭○○地號土地及系爭○○地號等 5筆土地之共有型態變更登記予○○○等5人分別共有（該6筆土地之權利範圍均各為10分之1）；案經原處分機關於107年10月16日辦竣該 6筆土地登記為○○○等5人分別共有（權利範圍均各為10分之1）在案。
- 二、嗣大安區公所查認○○○前申報之「○○」、「○○」沿革事實與該 6筆土地之土地臺帳記載不符，且未能提出足資證明所陳報之設立人○○○捐助該 6筆土地並設立「○○

」、「○○」之證明文件，與祭祀公業條例第 3 條關於祭祀公業係由設立人捐助財產以祭祀祖先或其他享祀人為目的之團體之規定不符，影響原核發「○○」、「○○」之派下全員證明書之適法性，乃依行政程序法第117條規定，以108年1月18日北市安文字第1086001522號、第1086001525號函（下稱108年1月18日2函）分別撤銷該所101年1月20日函核發之「○○」派下全員證明書（包括派下現員名冊【即○○○等 5人】、派下全員系統表及不動產清冊），及撤銷106年7月25日函核發之「○○」派下全員證明書（包括派下現員名冊【即○○○等 5人】、派下全員系統表及不動產清冊）；並副知原處分機關請於「祭祀公業○○」、「○○」各相關登記簿註記上開撤銷案。

三、原處分機關嗣以上開 6 件土地登記案之登記原因證明文件即派下全員證明書（包含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊），業經大安區公所 108年1月18日2函撤銷在案，則原處分機關依據該等證明文件所辦竣之上開 6 件土地登記，即有違誤，乃依行政程序法第 117 條規定，於108年2月20日辦竣撤銷上開共有型態變更登記並回復登記為原登記名義人「○○」、「○○」所有（大安字第xxxxxx號、第xxxxxx號）及撤銷管理者變更登記（大安字第xxxxxx號、第xxxxxx號）、統一編號更正登記（大安字第xxxxxx號、第xxxxxx號）回復登記為原管理者○○○、原統一編號；並以108年2月23日北市大地登字第10870024822號公告（下稱108年2月23日公告）註銷○○○等5人所有系爭○○地號土地及系爭○○地號等5筆土地之所有權狀，另以同日期北市大地登字第10870024821號、第1087002483號、第1087002484號函分別通知○○○等 5人、原申請案之代理人○○○、原申請人○○○上開撤銷登記結果，回復原申請案，重啟行政程序，並檢附補正通知書。

四、其間，○○○等 5 人及買受人○○○委由代理人○○○以108年2月18日收件大安字第xx xxxx號及第xxxxxx號土地登記申請書檢附所有權買賣移轉契約書等文件，就○○○等 5 人原分別共有之本市大安區○○段○○小段○○、○○地號及同區段○○小段○○地號等3筆土地（權利範圍均各10分之1），第 1 次向原處分機關申請以買賣為登記原因之所有權移轉登記予買受人○○○所有；案經原處分機關審認該 3 筆土地已於108年2月20日分別回復登記為原登記名義人「○○」、「○○」所有，○○○等5人已非該3筆土地之所有權登記名義人，依法不應登記，乃依土地登記規則第57條第1項第2款規定，以 108 年2月21日安登駁字第000037號駁回通知書駁回其等之申請。嗣○○○等5人及買受人○○○委由代理人○○○以108年3月15日收件大安字第xxxxxx號及第xxxxxx號土地登記申請書，第2次向原處分機關申請上開3筆土地之所有權移轉登記予買受人○○○所有，經原處分機關以○○○等5人非該3筆土地之所有權登記名義人而依法不應登記為由，依土地登記規則第57條第1項第2款規定，以108年3月21日安登駁字第000049號駁回通知書駁回其等之申請。訴願人等 4 人不服原處分機關108年2月20日大安字第xxxxxx號、第xxxx xx號至第xxxxxx號等共6件登記案、上開2駁回通知書及108年2月23日公告，於108年3月25日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、查本件原處分機關以108年2月23日北市大地登字第10870024821號函通知○○○等5人（含訴願人等4人）撤銷系爭○○地號及○○地號等5筆土地（共 6 筆土地）共有型態變更登記，該函於108年2月26日送達訴願人等4人，則訴願人等4人就該2件撤銷登記於108年3月25日提起訴願，並未逾期；另原處分機關108年 2月21日安登駁字第000037號駁回通知書於108年2月23日由代理人○○○親領，且108年3月21日安登駁字第000049號駁回通知書於108年3月25日送達代理人○○○，是訴願人等4人就該2駁回通知書於108年3月25日提起訴願，亦無訴願逾期問題；合先敘明。

貳、關於108年2月20日大安字第XXXXXX號及第XXXXXX號登記案、108年2月21日安登駁字第0037號及108年3月21日安登駁字第000049號駁回通知書部分：

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43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

行政程序法第96條第1項第2款規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：……二、主旨、事實、理由及其法令依據。」第117條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百十九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」第118條規定：「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。……。」第119條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」

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。……。」第57條第1項第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及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記。」

登記原因標準用語（節錄）

| 登記原因<br>(代碼) | 意義                            | 土地建物所有權<br>部 |
|--------------|-------------------------------|--------------|
| 共有型態變更       | 共同共有後型態變更為分別共有之登記。            | ✓            |
| 管理者變更        | 管理人或管理機關變更所為之管理者變更登記。         | ✓            |
| 統一編號更正       | 登記名義人之統一編號因登記錯誤或遺漏經依法核准之更正登記。 | ✓            |
| 撤銷           | 因撤銷權之行使所為之塗銷登記。               | ✓            |

司法院釋字第379號解釋：「……申請農地所有權移轉登記者……應提出承受人自耕能力證明書，登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

內政部108年3月27日台內地字第1080110711號函釋：「主旨：有關祭祀公業之派下全員證明書經區公所撤銷後，其據以辦竣之相關土地登記，得否予以撤銷疑義1案……。說明：……二、按司法院釋字第379號解釋……是登記機關所為准予登記之行政處分，嗣後發現該行政處分所依據之證明文件因無效或撤銷而自始失其效力時，如無第三人因信賴登記而取得土地權利之情形，自得依行政程序法相關規定撤銷原准予登記之行政處分，回復原登記狀態……。」

二、本件訴願理由略以：系爭各筆土地係於107年10月16日登記並發給所有權狀予○○○等5人，登記完竣即對外發生絕對效力，買受人○○○於交易前，查詢相關所有權登記據

此決定進行土地交易，如駁回買賣登記，買受人已支付之價金顯難回收，信賴應予保護，原處分機關駁回買賣移轉登記，顯然違反土地法第43條規定。原處分機關撤銷共有型態變更登記、管理者變更登記及統一編號更正登記，事前未給予陳述意見之機會，事後並未送達處分，未敘明究因何瑕疵、違法或受益人有無行政程序法第119條所列信賴不值得保護情形而撤銷登記，違反行政程序法第96條第1項第2款規定。原處分機關片面推翻議會協調會達成之結論，違背誠實信用原則。訴願人等4人迫不得已，亦必將請求國家賠償以彌補損失。

三、查原處分機關審認其於107年10月16日辦竣之系爭○○地號土地、系爭○○地號等5筆土地登記予○○○等5人分別共有（權利範圍均各為10分之1），該等登記之登記原因證明文件即「○○」、「○○」之派下全員證明書（包括派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊），業經大安區公所撤銷在案，則其依據上開原因證明文件所辦竣系爭6筆土地之分別共有登記，即有違誤，乃依行政程序法第117條規定，於108年2月20日辦竣撤銷系爭6筆土地之共有型態變更登記並回復為原登記名義人「祭祀公業○○」、「○○」所有（大安字第XXXXXX號、第XXXXXX號）；另關於○○○等5人及買受人○○○先後2次申請本市大安區○○段○○小段○○、○○地號及同區段○○小段○○地號等3筆土地之買賣所有權移轉登記案，亦經原處分機關審認○○○等5人並非該3筆土地之所有權登記名義人，依法不應登記，乃依土地登記規則第57條第1項第2款規定均駁回所請；有系爭6筆土地之登記謄本、異動索引內容、107年10月9日收件大安字第XXXXXX號及第XXXXXX號土地登記申請書及其附件、大安區公所101年1月20日、106年7月25日函及所附派下全員證明書、108年1月18日2函等影本附卷可稽。是原處分機關108年2月20日辦竣之2件共有型態變更撤銷登記及2駁回通知書，均屬有據。

四、至訴願人等4人主張系爭各筆土地登記完竣即對外發生絕對效力，買受人○○○之信賴應予保護，原處分機關駁回買賣移轉登記，違反土地法第43條規定；原處分機關未給予訴願人等4人陳述意見之機會、未敘明處分理由；原處分機關推翻協調結論，違背誠實信用原則云云。經查：

- (一) 按土地登記規則第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。……。」第57條第1項第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及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記。」另依司法院釋字第379號解釋及前揭內政部108年3月27日函釋意旨，登記機關所為准予登記之行政處分，嗣後發現該行政處分所依據之證明文件因無效或撤銷而自始失其效力時，如無第三人因信賴登記而取得土地權利之情形，自得依行政程序法相關規定撤銷原准予登記之行政處分，回復原登記狀態。
- (二) 查原處分機關依大安區公所同意備查所核發之「○○」、「○○」派下全員證明書（均包含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）、管理人名冊（○○○為管理人）等登記證明文件，就「○○」所有之系爭○○地號土地、「○○」所有之系爭○○地號等5筆土地，分別辦竣共有型態變更登記為○○○等5人分別共有（權利範圍均各為10分之1）在案。嗣因大安區公所依行政程序法第117條規定，以108年1月18日2函分別撤銷其核發之上開「○○」、「○○」派下全員證明書；是依上開司法院釋字第379號解釋及內政部108年3月27日函釋意旨，原處分機關據以作成系爭6筆土地分別共有登記之登記證明文件，既有因撤銷而自始失其效力之情形，原處分機關據此辦竣之上開系爭6筆土地分別共有登記案即有欠缺登記原因證明文件之違誤，原處分機關依行政程序法第117條規定，於108年2月20日辦竣撤銷系爭6筆土地之共有型態變更登記並回復為原登記名義人「祭祀公業○○」、「○○」所有（大安字第XXXXXX號、第

XXXXXX號)，並無違誤。復查，○○○等5人就系爭6筆土地之分別共有登記既經原處分機關於108年2月20日辦竣撤銷登記，則原處分機關就○○○等5人及買受人○○○先後2次申請本市大安區○○段○○小段○○、○○地號及同區段○○小段○○地號等3筆土地之買賣所有權移轉登記案，以○○○等5人並非該3筆土地之所有權登記名義人，依法不應登記為由，依土地登記規則第57條第1項第2款規定駁回其等2次申請，亦無違誤。

- (三) 另按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」係為保護第三人交易之安全，將登記賦予絕對真實之效力，此項不動產物權登記公信力之規定，與民法第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。」之規範意旨相同；是各該信賴登記而受保護之規定，其構成要件為「須有不實之物權原登記存在」、「須依法律行為而取得物權」、「信賴之第三人必須善意」，若第三人尚未取得物權，自不受保護（參照最高行政法院104年12月4日104年度判字第741號判決意旨）；則本件買賣所有權移轉登記申請案之買受人○○○既尚未取得系爭3筆土地之所有權登記，依上開判決意旨，自不生因善意取得不動產物權而受信賴保護，或撤銷登記抵觸登記絕對效力等問題，即本案2件撤銷分別共有登記處分核與土地法第43條規定保護信賴登記之善意第三人無涉。
- (四) 至本件原處分機關於108年2月20日辦竣之2件共有型態變更撤銷登記處分是否有行政程序法第117條所定撤銷違法之行政處分對公益有重大危害者，或受益人無行政程序法第119條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者等情事，而不得撤銷一節；經查本件縱如訴願人等4人所訴其等因信賴原處分機關原辦竣之2件系爭6筆土地分別共有登記案，而與案外人○○○就本市大安區○○段○○小段○○、○○地號及同區段○○小段○○地號等3筆土地成立買賣契約，且無行政程序法第119條信賴不值得保護情事；然查原辦竣之2件分別共有登記案之登記原因證明文件即派下全員證明書（含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊）有上述經大安區公所撤銷之情事，致原登記結果有違誤，是考量祭祀公業條例為健全祭祀公業土地地籍管理、促進土地利用、增進公共利益之立法目的及系爭6筆土地真正所有權人之權益保障，原處分機關本案2件撤銷登記處分難謂對公益有重大危害，或有訴願人等4人信賴原2件土地登記案之利益顯然大於撤銷所欲維護之公益等情，且訴願人等4人亦未就其等信賴利益大於撤銷所欲維護之公益部分，提出具體事證供核，尚難遽對其等為有利之認定。
- (五) 再觀諸原處分機關108年2月21日安登駁字第000037號及108年3月21日安登駁字第000049號駁回通知書之駁回說明欄，皆載明駁回所有權移轉登記申請之法律依據（土地登記規則第57條第1項第2款規定）及理由（略以：大安區公所撤銷「○○」及「○○」派下員證明書，上開2件登記案失所附麗，遂撤銷該2件土地登記案並回復原登記名義人所有，○○○等5人已非買賣標的之登記名義人，依法不應登記）；且依原處分機關108年2月23日北市大地登字第10870024821號函之說明，亦記載本件108年2月20日大安字第XXXXXX號及第XXXXXX號撤銷共有型態變更登記之理由，並無違反行政程序法第96條第1項第2款規定之情形；訴願主張，不足採據。
- (六) 又查本件原處分機關所為2件撤銷共有型態變更登記處分，係因大安區公所以前開108年1月18日2函分別撤銷其101年1月20日及106年7月25日函核發之「○○」、「○○」派下全員證明書，已如前述；行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認，則依行政程序法第103條第5款規定，原處分機關縱未給予訴願人等4人陳述意見之機會，

亦難謂有程序違法之情形。末查訴願人等 4人主張原處分機關推翻協調結論、違背誠實信用原則一節；依訴願書所附108年2月27日臺北市議會市民服務中心協調○○○君等陳情案會議紀錄影本，協調結論雖記載大安區公所108年1月18日2 函未確定前，原處分機關不宜撤銷原登記狀態，請先恢復原土地登記謄本狀態等語；然查於原處分機關未撤銷其於108年2月20日所為之撤銷登記前，行政處分效力仍存續，是原處分機關就訴願人等申請之買賣所有權移轉登記，以依法不應登記為由駁回所請，並無違誤。訴願主張各節，均不足採。從而，原處分機關於108年2月20日辦竣之大安字第xxxxxx號及第xxxxxx號土地登記案（即撤銷系爭 6筆土地之共有型態變更登記）、108年2月21日安登駁字第000037號及108年3月21日安登駁字第000049號駁回通知書，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，均應予維持。

參、關於108年2月20日大安字第xxxxxx號、第xxxxxx號、第xxxxxx號、第xxxxxx號登記案及108年2月23日公告部分：

一、按訴願法第1條第1項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第3條第1項規定：「本法所稱行政處分，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。」第18條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第77條第3款及第8款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院75年判字第 362號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、查本件原處分機關於108年2月20日辦竣之大安字第xxxxxx號、第xxxxxx號、第xxxxxx號、第xxxxxx號登記案，係原處分機關就其辦竣系爭○○地號土地所有權人「○○」及系爭○○地號等 5筆土地所有權人「○○」之統一編號更正、管理者變更登記案所為之撤銷登記；是該 4件撤銷登記處分之相對人分別為「○○」、「○○」（管理人均為○○），而非訴願人等4人，依行政法院75年判字第362號判例意旨，循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。經查大安區公所以108年1月18日2函分別撤銷其101年1月20日函及106年7月25日函分別核發之「○○」、「○○」派下全員證明書（含派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊），縱設訴願人等 4人為「○○」、「○○」之派下員之情形，上開 4件「祭祀公業○○」、「○○」之統一編號更正及管理者變更登記之撤銷登記，亦與訴願人等4人權利之得喪變更無涉，況訴願人等4人現今已非派下員，且訴願人等 4人並非該4件撤銷登記處分之相對人，難謂其等對該4件撤銷登記有何法律上利害關係，應屬當事人不適格；是本件訴願人等 4人對「○○」、「○○」之統一編號更正及管理者變更登記之撤銷登記部分遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

三、另查原處分機關108年2月23日公告，係就原處分機關以108年2月20日大安字第xxxxxx號、第xxxxxx號土地登記案辦理撤銷 107年大安字第xxxxxx號、第xxxxxx號共有型態變更登記案，回復系爭○○地號土地為原登記名義人「○○」所有，及回復系爭○○地號等5筆土地為原登記名義人「○○」所有，辦理公告註銷○○○等 5人就該6筆土地之所有權狀。是該公告僅係使○○○等5人及第三人得以知悉其等5人所持有表彰該 6筆土地所有權利之書狀屬失效狀況，尚無對外直接發生任何法律效果。準此，本件原處分機關所

為之上開公告，經核非屬行政處分，訴願人等 4人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

肆、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第77條第3款、第8款及第79條第 1項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧  
委員 張 慕 貞  
委員 范 文 清  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 6 月 18 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）