

訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○○
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 6人因土地登記等事件，不服原處分機關民國108年3月21日安登駁字第000052號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

- 一、關於訴願人○○○○部分，訴願駁回。
- 二、關於訴願人○○○○、○○○○、○○○○、○○○○及○○○○部分，訴願不予受理。

事實

- 一、訴願人○○○○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○○、○○、○○、○○、○○ 5筆地號土地（權利範圍均為2分之1，下合稱系爭土地），以民國（下同）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本市大安區公所（下稱大安區公所）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：訴願人○○○○）及統一編號更正（更正前：ZXXXXXXXXX，更正後：XXXXXXXXX）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「○○○」之全體派下員即訴願人○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○（下合稱訴願人○○○○等5人），以107年10月9日收件大安字第XXXXXX號土地登記申請書檢附大安區公所106年 7月25日函核發之「○○○」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，向原處分機關申請系爭土地之共有型態變更登記予訴願人○○○○等 5人分別共有（系爭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日辦竣系爭土地登記為訴願人○○○○等5人分別共有（權利範圍均各為10分之1）在案。
- 二、嗣大安區公所查認訴願人○○○○前申報之「○○○」沿革事實與系爭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○○○○捐助系爭土地並設立「○○○」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1086001525號函（下稱108年1月18日函）撤銷該所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【即訴願人○○○○等 5人】、派下全員系統表及不動產清冊）；同函副知原處分機關請於「○○○」各相關登記簿註記上開撤銷案。
- 三、原處分機關嗣以上開 3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 3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日辦竣撤銷系爭土地之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）及撤銷管理者變更登記（大安字第XXXXXX號）、統一編號更正登記（第XXXXXX號）回復登記為原管理者○○○、原統一編號；除以108年2月23日北市大地登字第10870024822號公告註銷訴願人○○○等5人所有系爭土地之所有權狀外，另以同日期北市大地登字第1087002484號函通知代理人○○○略以，系爭土地登記名義人「○○」之管理者變更及統一編號更正登記申請案（106年大安字第XXXXXX號、第XXXXXX號），業經原處分機關於108年 2月20日辦竣撤銷登記（108年大安字第XXXXXX號、第XXXXXX號），並以108年2月21日收件大安字第XXXXXX號、第XXXXXX號重啟原申請之管理者變更及統一編號更正登記案之行政程序；同函檢附108年2月23日安登補字XXXXXX號補正通知書記載略以：「.....三、補正事項：1. 案附派下現員名冊、派下全員系統表及不動產清冊與本所備查資料欠合，請向區公所申報後再行辦理。（本市大安區公所108年1月18日北市安文字第1086001525號函、土地登記規則第56條第1項.....、祭祀公業條例第2、10條）2. 請檢附有效之所有權狀憑辦。（土地登記規則第34條第 1項.....」通知代理人○○○於接到通知之日起15日內補正；該補正通知書於 108年3月4日送達。嗣原處分機關以該等申請案經通知補正而逾期未補正為由，依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以108年3月21日安登駁字第000052號駁回通知書（下稱原處分）駁回上開申請。原處分於108年3月25日送達訴願人○○○，訴願人等6 人不服原處分，於108年4月24日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於訴願人○○○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 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。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。」第56條第 1項規定：「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缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。.....。」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。」

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
共有型態變更	公司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訴願人○○○等 5人，登記完竣即對外發生絕對效力，訴願人○○○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，買受人即訴願人○○○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 6人迫不得已，亦必將請求國家賠償以彌補損失。

三、查訴願人○○○於 106年8月2日以其為「○○」管理人身分委由代理人○○○申請之系爭土地管理者變更及統一編號更正登記案，原經原處分機關辦竣登記在案；嗣因該等登記案之登記原因證明文件即大安區公所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、派下全員系統表及不動產清冊），經大安區公所以108年1月18日函撤銷在案，致原處分機關前所為之登記有違誤，原處分機關乃依行政程序法第 117條規定，於108年2月20日辦竣撤銷系爭土地之管理者變更及統一編號更正登記（大安字第XXXXXX號、第XXXXXX號）並回復登記為原管理者、原統一編號；另以108年2月21日收件大安字第 XXXXXX號、第XXXXXX號重啟上開106年原申請案之行政程序，案經原處分機關審認有如事實欄所述應補正事項（即檢附有效之所有權狀、區公所核發之派下現員名冊等登記證明文件），乃通知訴願人○○○之代理人依限補正，惟訴願人○○○逾期仍未補正；有系爭土地之異動索引內容、 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、大安區公所106年7月25日及108年1月18日函、原處分機關108年2月23日安登補字000173號補正通知書及掛號郵件收件回執等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

四、至訴願人○○○主張系爭各筆土地登記完竣即對外發生絕對效力，買受人即訴願人○○○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。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。……。」第56條第1項規定：「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。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。……。」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。」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106年7月25日函同意備查所核發之「○○○」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）、管理人名冊（訴願人○○○為管理人）等登記證明文件，就訴願人○○○於106年8月2日以其為「○○○」管理人身分委由代理人○○○申請登記名義人為「○○○」之系爭土地分別辦竣所有權人統一編號更正登記、管理者變更登記，及共有型態變更登記為訴願人○○○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日函撤銷其核發之上開「○○○」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土地之分別共有登記、統一編號更正登記及管理者變更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3件系爭土地登記，即有欠缺登記原因證明文件之違誤，原處分機關乃依行政程序法第117條規定，於108年2月20日辦竣撤銷上開系爭土地之統一編號更正、管理者變更及共有型態變更為分別共有之登記。復查，原處分機關另以108年2月21日收件大安字第XXXXXX號及第XXXXXX號重啟上開106年之系爭土地管理者變更及統一編號更正登記申請案之行政程序，因原申請案即106年收件大安字第XXXXXX號管理者變更登記及第XXXXXX號統一編號更正登記之土地登記申請書檢附之「○○○」派下現員名冊及派下全員系統表、財產清冊、管理人名冊（訴願人○○○為管理人）等文件，業經大安區公所108年1月18日函撤銷在案，意即上開文件視為自始無效，則上開申請案之登記原因證明文件即有欠缺，乃依土地登記規則第56條第1項規定，以108年2月23日安登補字000173號補正通知書通知訴願人○○○之代理人於接到通知之日起15日內補正登記原因證明文件，該通知書於108年3月4日送達；惟訴願人○○○逾期仍未補正，是原處分機關依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回訴願人○○○之申請，並無違誤。
- (三) 至訴願人○○○主張買受人即訴願人○○○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條規定等語；查本件原處分係就訴願人○○○申請系爭土地登記名義人「○○○」之管理者變更及統一編號更正登記案，以申請人逾期未依補正事項為補正而駁回所請，已如前述，與原處分機關另案以訴願人○○○等5人非本市大安區○○段○○小段○○、○○及同區段○○小段○○地號等3筆土地之所有權登記名義人，而駁回訴願人○○○等5人及訴願人○○○之買賣所有權移轉登記申請案，係屬二事；況訴願人○○○既尚未取得該3筆土地之所有權登記，自不生因善意取得不動產物權而受信賴保護之問題，是本件駁回處分核與土地法第43條規定保護信賴登記之善意第三人無涉。又訴願人○○○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日及同年 3月29日臺北市議會市民服務中心協調○○君等陳情案會議紀錄等影本，協調結論雖分別記載大安區公所108年1月18日函未確定前，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，及原處分機關依訴願法第93條規定職權停止108年2月23日撤銷原登記處分之效力，並依108年2月27日協調結論辦理等語；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（即撤銷管理者變更及統一編號更正登記）前，行政處分效力仍存續，是原處分機關就訴願人○○○申請之系爭土地管理者變更及統一編號更正登記案，以逾期未依補正事項為補正而駁回所請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人○○○逾期未補正，而依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回所請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於訴願人○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等 5人部分：

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。」

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、查本件原處分機關駁回之108年2月21日收件大安字第XXXXXX號及第XXXXXX號申請案，係原處分機關重啟就訴願人○○○以其為「○○」管理人身分委由代理人申辦登記名義人為「○○」之系爭土地管理者變更及統一編號更正登記之申請案；是本件駁回通知書之處分相對人並非訴願人○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等 5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。經查上開「○○」之統一編號更正及管理者變更登記申請案之駁回處分，與訴願人○○○、○○○、○○○、○○○及○○○5人權利之得喪變更無涉，其等5人亦非駁回處分之相對人，難謂其等對原處分有何法律上利害關係，應屬當事人不適格；是本件訴願人○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等 5人對「○○」之統一編號更正及管理者變更登記申請案之駁回通知書遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、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）