

發文字號：臺北市政府法規委員會 90.01.18 北市法一字第 8921057200 號函

發文日期：民國 90 年 01 月 18 日

要 旨：地政機關職權調查就登記事項如有合理懷疑，附加「因徵收土地所有權人申請對本案地上權權利價值予以保留，請受取人提具土地所有權人之同意書等相關證明文件，方可領取」之對待給付條件，於法應無不合

主旨：有關蘇○○君等人原有本市○○區○○段二小段八○三之一地號土地上有地上權登記，土地徵收補償費應如何發放疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處八十九年十二月二十二日北市地四字第八九二三二四三三○○號函。

二、查土地徵收條例第二十四條第一項本文規定：「被徵收土地或建築改良物之所有權或其他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。」是地政機關辦理徵收補償事宜應依據登記簿記載之權利人及其權利價值核發地價補償費，乃為貫徹土地法第四十三條所揭示之公示公信原則，並使地政機關發放補償費時能有明確依據。惟土地徵收條例是項規定並未排除行政程序法第三十六條以下規定之適用，蓋行政行為之作成應以一定之事實關係為基礎，而事實關係之認定，則有賴事實及證據之調查，行政程序法有關調查證據之程序係採「職權調查主義」，由行政機關自行決定是否調查及調查之方式、種類、順序、範圍等，不受當事人主張之拘束。故地政機關於核發地價補償費時除依據登記簿為形式審查外，如有明顯事證而有合理懷疑時，非不得依職權調查相關事實及證據，合先敘明。

三、次查土地法第六十九條規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」又土地登記規則第一百二十二條規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。前項登記之錯誤或遺漏，如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，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。」上開規定亦賦予地政機關於登記事項發生錯誤或遺漏時有依職權查明之義務，即本於前揭說明之同一意旨。本件 貴處於核發旨揭土地之地價補償費時，因地上權面積（二一四·九八平方公尺）超過設定標的土地面積（七十八平方公尺）有違常理，且土地登記簿亦未載明地上權權利價值，貴處自得本於職權調查相關地號土地之法律關係以釐清爭議，並依上開規定辦理更正事宜，再據以核發地價補償費。如本件地上權人業經合法通知，無正當理由而不到場協助辦理地上權位置勘測，致地政機關無法就業已發生合理懷疑之登記事項辦理更正，亦無法令地上權人與土地所有權人會同領取補償費或協議地上權權利價值後由地政機關代為清償，地政機關非不得援引土地徵收法令補充規定第五點第（二）款之規定將相當

於本件地上權權利價值之補償費予以提存。

- 四、又系爭土地形式上雖有地上權設定登記，但地政機關依職權調查相關事實及證據後就登記事項既有合理懷疑，復經土地所有權人蘇君等人就該筆補償費申請保留，則 貴處擬將本市○○區○○段二小段八〇三一—地號土地經評定之地上權權利價值函請地上權人檢具土地所有權人之同意書等相關證明文件後始得領取，逾期未領取者，附加「因徵收土地所有權人申請對本案地上權權利價值予以保留，請受取人提具土地所有權人之同意書等相關證明文件，方可領取」之對待給付條件予以保管，於法應無不合，如 貴處以往曾有類似案例，亦得參照辦理。

備註：本函釋說明三引用之「土地登記規則第一百二十二條規定」，於 90 年 9 月 4 日修正移列同規則第 134 條，該條規定嗣於 95 年 6 月 19 日修正刪除。