

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因地上權塗銷登記事件，不服原處分機關民國 112 年 5 月 2 日中正一字第 013190 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、案外人祭祀公業法人○○（下稱系爭祭祀公業）於民國（下同） 111 年 10 月 24 日檢附臺灣臺北地方法院 109 年 11 月 5 日 108 年度重訴字第 540 號判決、臺灣高等法院 110 年 5 月 25 日 110 年度重上字第 31 號判決、最高法院 110 年 8 月 31 日 110 年度台上字第 2551 號裁定及臺灣臺北地方法院 110 年 9 月 28 日民事判決確定證明書、法人登記證書、統一編號編配通知書及不動產清冊影本等文件，依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，就其所有本市中正區○○段○○小段○○及○○地號土地（下稱系爭土地）向原處分機關申請依判決為地上權存續期間變更登記，將原存續期間由不定期限變更登記為至 109 年 12 月 31 日止，經原處分機關以 111 中正（一）字第 035120 號登記申請案收件，嗣經原處分機關審查後於 111 年 10 月 27 日辦竣登記（下稱系爭土地地上權存續期間變更登記），並以 111 年 10 月 31 日北市古地登字第 1117015337 號函通知系爭土地地上權人即訴願人。嗣訴願人以 111 年 11 月 3 日申請書向原處分機關申請撤銷系爭土地地上權存續期間變更登記（下稱系爭撤銷登記申請），經原處分機關以 111 中正（一）字第 037100 號登記申請案收件，並以 111 年 11 月 10 日古登補字第 000772 號補正通知書請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣原處分機關審認訴願人未於期限內就應補正事項完成補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 111 年 11 月 30 日古登駁字第 000208 號駁回通知書（下稱 111 年 11 月 30 日駁回通知書）駁回系爭撤銷登記申請。訴願人不服 111 年 11 月 30 日駁回通知書等，向本府提起訴願，經本府以 112 年 4 月 20 日府訴二字第 1116088534 號訴願決定：「一、關於 111 年 11 月 30 日古登駁字第 000208 號駁回通知書部分，訴願駁回。……」訴願人仍不服，提起行政訴訟

。

二、嗣系爭祭祀公業再於 112 年 4 月 27 日檢附土地登記申請書、臺灣臺北地方法院 111 年 10 月 21 日 111 年度重訴字第 95 號判決、臺灣高等法院 112 年 3 月 8 日 111 年度重上字第 981 號判決及 112 年 4 月 13 日民事判決確定證明書、法人登記證書、統一編號編配通知書及不動產清冊影本等文件，依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，就其所有系爭土地向原處分機關申請依判決為地上權塗銷登記（下稱系爭塗銷登記申請），原處分機關乃依判決以 112 年 5 月 2 日中正一字第 013190 號登記案（下稱原處分）辦竣系爭土地地上權塗銷登記，並以 112 年 5 月 18 日北市古地登字第 11270064961 號函（下稱 112 年 5 月 18 日函）通知系爭土地原地上權人即訴願人。112 年 5 月 18 日函於 112 年 5 月 19 日送達，訴願人不服，於 112 年 6 月 13 日向本府提起訴願，112 年 7 月 14 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於 112 年 6 月 13 日訴願書雖載明不服原處分機關 112 年 5 月 18 日函，惟查該函僅係原處分機關通知訴願人業以原處分辦竣系爭土地地上權塗銷登記等；嗣訴願人亦已於 112 年 7 月 14 日訴願書表明不服原處分，揆其真意，訴願人應係對原處分不服，合先敘明。

二、按民法第 833 條之 1 規定：「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」

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。」

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 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」第 27 條第 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、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」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。」第 69 條第 1 項規定：「由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。……」

內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函釋：「……因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第 28 條（註：現行第 27 條）第 4 款定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。……」

三、本件訴願及補充理由略以：系爭土地地上權之設定義務人為○○○、○○○○、○○○、○○○○，案涉塗銷登記之民事判決未將前開 4 人列為共同訴訟當事人，且系爭祭祀公業非系爭土地地上權設定義務人亦非設定地上權權利人，即無土地登記規則第 27 條第 4 款由權利人或登記名義人單獨申請規定之適用；系爭土地地上權存續期間變更登記業經訴願人提起行政救濟請求撤銷登記，現繫屬於臺北高等行政法院審理中，行政救濟程序尚未確定，原處分機關竟以存續期間屆滿塗銷地上權登記，與法有違，原處分應予撤銷。

四、查系爭祭祀公業於 112 年 4 月 27 日檢附土地登記申請書、臺灣臺北地方法院 111 年 10 月 21 日 111 年度重訴字第 95 號判決、臺灣高等法院 112 年 3 月 8 日 111 年度重上字第 981 號判決及 112 年 4 月 13 日民事判決確定證明書、法人登記證書、統一編號編配通知書及不動產清冊影本等，向原處分機關為系爭塗銷登記申請，原處分機關乃依判決於 112 年 5 月 2 日辦竣，有土地登記申請書、上開法院判決書、判決確定證明書、法人登記證書、統一編號編配通知書及不動產清冊影本等資料附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願主張系爭土地地上權之設定義務人為○○○、○○○○、○○○、○○○○，案涉塗銷登記之民事判決未將前開 4 人列為共同訴訟當事人，且系爭祭祀公業非系爭土地地上權設定義務人亦非設定地上權權利人，即無土地登記規則第 27 條第 4 款由權利人或登記名義人單獨申請規定之適用；系爭土地地上權存續期間變更登記業經訴願人提起行政救濟請求撤銷登記，現繫屬於臺北高等行政法院審理中，行政救濟程序尚未確定，原處分機關竟以存續期間屆滿塗銷地上權登記，與法有違云云。經查：

- (一) 按申請登記，除土地登記規則另有規定外，應提出登記申請書、登記原因證明文件、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書、申請人身分證明、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件等；依土地登記規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之；土地登記規則第 7 條、第 27 條第 4 款、第 34 條第 1 項定有明文。復按因法院判決確定之登記，得由權利人單獨申請之，土地登記規則第 27 條第 4 款定有明文；此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人，揆諸內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函釋意旨自明。
- (二) 查系爭祭祀公業於 112 年 4 月 27 日檢附土地登記申請書、臺灣臺北地方法院 111 年 10 月 21 日 111 年度重訴字第 95 號判決、臺灣高等法院 112 年 3 月 8 日 111 年度重上字第 981 號判決及 112 年 4 月 13 日民事判決確定證明書影本等文件，就其所有系爭土地向原處分機關為系爭塗銷登記申請；上開臺灣臺北地方法院 111 年 10 月 21 日 111 年度重訴字第 95 號判決及臺灣高等法院 112 年 3 月 8 日 111 年度重上字第 981 號判決乃系爭祭祀公業（即原告；被上訴人）請求訴願人（即被告；上訴人）將系爭土地地上權登記予以塗銷，判決主文分別載明「被告應將坐落臺北市中正區○○段○○小段○○地號、○○地號土地上如附表所示之地上權登記予以塗銷。……」「上訴駁回。……」有土地登記申請書、上開法院判決書、確定判決證明書等影本在卷可稽，則原處分機關審認該案符合土地登記規則第 27 條第 4 款規定，依判決以原處分辦理系爭土地地上權塗銷登記，並無違誤。
- (三) 次查臺灣臺北地方法院 111 年 10 月 21 日 111 年度重訴字第 95 號判決記載略以：「……本院……於 109 年 11 月 5 日，以判決認定系爭地上權……應定至 109 年 12 月 31 日止……因系爭地上權之存續期間，業經確定終局判決認定應定至 109 年 12 月 31 日止，是原告於前開期間屆滿後之 111 年 1 月 13 日，以系爭土地所有權人之身分，起訴請求被告塗銷存續期間已屆滿之系爭地上權，經核與民法第 767 條第 1 項後段之規定並無不符，為有理由，自應予准許。另被告雖抗辯：本院以 108 年度重訴字第 540 號判決、臺灣高等法院 110 年度重上字第 31 號判決應有未列必要共同訴訟人為當事人之違誤，而為無效判決等語

，惟前開判決應屬有效判決，是本院自不得恣意為相異之認定，於此情形，被告得循再審程序之相關規定以資救濟，附此敘明。……」及原處分機關 112 年 7 月 5 日北市古地登字第 1127007617 號函所附訴願答辯書理由三說明略以：「……（二）……1. 經查前開臺灣臺北地方法院 111 年度重訴字第 95 號塗銷地上權登記等事件起訴時，系爭地上權之土地所有權人已為祭祀公業法人○○○○祭祀公業法人○○自得依民法第 833 條之 1 規定，以土地所有權人資格提起塗銷地上權之訴。又該訴訟……歷經二審法院審判確定……準此，祭祀公業法人○○依土地登記規則第 27 條第 4 款與民事訴訟法第 400 條規定、內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函釋……當可持本案判決單獨申請系爭地上權塗銷登記，故訴願人認本案無土地登記規則第 27 條『由權利人或登記名義人單獨申請之』之適用，更與土地登記規則第 69 條『由權利人單獨申請登記者』有違，係屬誤解。……」可知臺灣臺北地方法院 111 年 10 月 21 日 111 年度重訴字第 95 號判決及原處分機關之訴願答辯，業就訴願人主張民事判決未將○○○等 4 人列為共同訴訟當事人、系爭祭祀公業不得單獨為系爭塗銷登記申請等節，予以回應說明；本件系爭祭祀公業既為系爭土地所有權人及前開判決主文諭知勝訴之當事人，原處分機關依土地登記規則第 27 條第 4 款規定及內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函釋意旨，審認其得持憑法院判決單獨為系爭塗銷登記申請，自非無憑。又查原處分機關係依前開法院確定判決辦理系爭土地地上權塗銷登記，與訴願人不服原處分機關 111 年 11 月 30 日駁回通知書關於駁回其所為系爭撤銷登記申請而提起行政訴訟案件，分屬二事，訴願主張上開行政救濟程序尚未確定，原處分於法有違等，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文

。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱

委員 張 慕 貞

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 8 月 8 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）