

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因典權回贖除斥期滿登記事件，不服原處分機關民國 112 年 11 月 2 日建登駁字第 000260 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委由代理人○○○（下稱○君）檢附他項權利證明書、契稅繳款書等資料，以原處分機關民國（下同）112 年 10 月 4 日收件大同字第 042450 號土地登記申請書（下稱 112 年 10 月 4 日申請書），就本市大同區○○段○○小段 xxxx 建號建物（下稱系爭建物）申請辦理典權回贖除斥期滿登記（下稱系爭申請），案經原處分機關以 112 年 10 月 11 日建登補字第 001111 號補正通知書（下稱 112 年 10 月 11 日補正通知書）通知訴願人略以：「……三、補正事項（一）查本案建物人工登記簿及現電子登記簿記載本案典權存續期間係『自典權登記完畢之翌日起 30 年』，又查本案典權設定登記日期為『81 年 5 月 2 日』，是存續期間為『81 年 5 月 3 日至 111 年 5 月 2 日』。依民法第 923 條規定須出典人於典期屆滿後經過 2 年（113 年 5 月 2 日）不回贖始取得典物所有權，請釐清。（民法第 923 條）（二）申請書第（1）欄請填寫受理機關；第（2）欄原因發生日期請填寫典權期限屆滿後起算 2 年之日期；第（6）欄附繳證件請依所附文件填寫。（土地登記規則第 33 條、民法第 923 條、內政部訂頒土地登記申請書填寫說明）（三）本案登記申請書第（10）欄請填明義務人即建物所有權人資料，又查義務人之一○○○○已死亡，請加填其繼承人資料，並檢附繼承系統表、繼承人戶籍謄本及遺產稅繳（免）納、不課徵等證明文件憑辦。（內政部訂頒土地登記申請書填寫說明、土地登記規則第 119 條、遺產及贈與稅法第 1、23、42 條）（四）所附建物標示表如作登記清冊使用，請註明文件名稱為『登記清冊』，並填明申請人姓名及用印，另請填明義務人姓名及權利範圍情形。（內政部訂頒『土地登記申請書』、『登記清冊』填寫說明、土地登記規則第 119 條）（五）案附說明書請填明立書日期。（内政部 86 年 9 月 23 日台内

地字第 8682365 號函) (六) 請補繳登記費新臺幣 76 元、書狀費新臺幣 80 元。(土地法第 76 條、第 77 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條)……」並請訴願人於接到補正通知書之日起 15 日內補正；112 年 10 月 11 日補正通知書於 112 年 10 月 18 日送達。嗣原處分機關審認訴願人逾期未補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 112 年 11 月 2 日建登駁字第 000260 號駁回通知書(下稱原處分)駁回系爭申請。原處分於 112 年 11 月 22 日送達，訴願人不服，由代理人於 112 年 12 月 5 日在本府法務局網站聲明訴願，113 年 1 月 5 日補具訴願書、1 月 12 日補正訴願程式，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 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

民法第 911 條規定：「稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。」第 912 條規定：「典權約定期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。」第 923 條規定：「典權定有期限者，於期限屆滿後，出典人得以原典價回贖典物。出典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。」第 924 條規定：「典權未定期限者，出典人得隨時以原典價回贖典物，但自出典後經過三十年不回贖者，典權人即取得典物所有權。」

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 27 條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。……」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 56 條規定：「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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」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。」第 109 條之 1 規定：「申請典權設定登記時，登記機關應於登記簿記明其設定之範圍及典價；並依約定記明下列事項：一、存續期間。二、絕賣條款。三、典物轉典或出租之限制。」第 143 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」

二、本件訴願理由略以：訴願人基於善意第三人立場於 81 年 5 月 2 日取得系爭建物典權，登記簿上存續期間所載為不定期限，現方發現其他登記事項欄註記存續期間 30 年；其他登記事項欄之登記事項屬註記登記，而註記登記屬事實行為不具法律效力，訴願人基於不定期限之典權，因已期滿 30 年，依民法第 924 條取得所有權，原處分認應於 30 年期滿後再加 2 年，顯有違誤，應予撤銷。

三、查訴願人委託○君以 112 年 10 月 4 日申請書所為系爭申請，經原處分機關以 112 年 10 月 11 日補正通知書限期補正，惟訴願人逾期未補正，有 112 年 10 月 4 日申請書、112 年 10 月 11 日補正通知書及其掛號郵件收件回執等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張基於不定期限之典權，因已期滿 30 年，依民法第 924 條取得所有權，原處分認應於 30 年期滿後再加 2 年，顯有違誤云云。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；登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺、登記申請書記載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、未依規定繳納登記規費，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 15 日內補正；逾期未補正或未照補正事項完全補正者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；土地登記規則第 34 條第 1 項、第 56 條第 2 款至第 4 款及第 57 條第 1 項第 4 款定有明文。

- (二) 查訴願人委由○君檢附他項權利證明書、契稅繳款書等資料，以 112 年 10 月 4 日申請書向原處分機關為系爭申請，案經原處分機關審認尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 112 年 10 月 11 日補正通知書通知於接到通知之日起 15 日內補正，惟其逾期未補正；原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回系爭申請，並無違誤。
- (三) 復查原處分機關業以 113 年 1 月 25 日北市建地登字第 1137000074 號函附訴願答辯書理由三說明略以：「……依人工登記簿……及地籍異動索引表……所示，系爭建物係於 80 年 11 月 19 日以 80 年大同字第 12442 號案辦竣所有權第一次登記為○○○等 5 人分別共有，復於 81 年 5 月 2 日以 81 年大同字第 3665 號案因判決設定登記典權予案外人○○○○（下稱系爭典權），○○○○嗣於 82 年 7 月 27 日以 82 年大同字第 082540 號案讓與系爭典權予訴願人，其後系爭典權未再有其他申請權利內容變更登記記錄。又前開判決設定典權登記案卷因逾保存年限而銷毀，已無案可稽，依系爭建物人工登記簿他項權利部所示，原登載之存續期間『自典權登記完畢之翌日起三十年』……惟本市大同區○○段○○小段地籍資料於 82 年 3 月 5 日實施地籍資料電子處理作業後，存續期間轉載為『不定期限』，並於其他登記事項欄登載『（一般註記事項）存續期限：本案典權登記自典權登記完畢之翌日起 30 年』字樣……經查 82 年大同字第 082540 號案土地建物異動清冊……所示，存續期間已於其他登記事項內載明『自典權登記完畢之翌日起 30 年』……『存續期間』為土地、建物他項權利應登記公示事項，有關係爭典權之存續期間記載方式是否符合體例、內容是否正確，因原判決設定典權登記案卷已逾保存年限而銷毀，致無案可稽，參照最高行政法院 85 年判字第 339 號判決：『所謂「登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限」，係言登記錯誤之更正，僅能更正到「記入土地登記簿之事項」與「登記原因證明文件所載內容」相符為止，不能超出「登記原因證明文件所載之內容」範圍……』，倘訴願人主張系爭典權為不定期限者，得檢附原登記原因證明文件（即判決設定登記案所據之確定判決文件）憑核；若無反證，原處分機關依據最原始登記資料……審認系爭典權定有期限，並請訴願人依民法第 923 條規定辦理登記，應無違誤。……」是訴願人主張信賴登記簿上所載典權存續期間為不定期限

，因已期滿 30 年，依民法第 924 條取得所有權一節，尚難據之而對其為有利之認定。訴願主張，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。

五、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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 2 月 27 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）