

訴 願 人 ○○○○（即祭祀公業○○○○管理人）

代 理 人 ○○○○律師

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申請判決變更地租登記事件，不服原處分機關八十七年七月二十九日文山字第(20)一六八四五至一六八五二號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

緣訴願人持憑臺灣高等法院八十五年度上更(一)字第一六三號民事判決、八十五年度上更(一)字第一六三號民事裁定及最高法院八十七年度臺上字第六五八號民事判決，以原處分機關八十七年七月七日收件文山字第一六八四五至一六八五二號登記申請案，向原處分機關申辦本市文山區○○段○○小段○○地號土地之地上權判決地租變更登記，經原處分機關以八十七年七月八日文山字第(20)一六八四五至一六八五二號補正通知書載明應補正事項，通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，因訴願人逾期未補正，經原處分機關以八十七年七月二十九日文山字第(20)一六八四五至一六八五二號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於八十七年八月十七日向本府提起訴願，八十七年十二月二十九日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地登記規則第五十條規定：「有左列各款情形之一者，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者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者：……」第五十一條第一項規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二依法不應登記者。……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

(一)按有左列各款情形之一者，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……」土地登記規則第五十條定有明文，是補正期間之計算應以申請人收受地政機關之補正通知書之日起算，非以地政機關以電話通知申請人之日即行起算，蓋；土地登記案件或因人民求時效之便，或因地政機關求作業之快捷，乃以先電話通知申請人為其便民行政措施，然非謂即可違反法律之明文規定，其理至明。

(二)況補正通知書係需以書面敘明理由，原處分機關以電話通知補正者，申請人並無從得知補正內容為何，其是否得認已構成土地登記規則五十條所規定「接到補正通知書」之效力？恐值置疑。

(三)再者；依司法院釋字第九十七號更著有「行政官署對於人民所為之行政處分，製作以處分為內容之通知。此項通知，原為公文程式條例所稱處理公務文書之一種，除法律別有規定者外，自應受同條例關於公文程式規定之適用及限制；必須其文書本身具備法定程式，始得謂為合法之通知。」解釋文可稽，是原處分機關以電話通知，並不生合法通知之效力。

(四)訴願人係於八十七年七月十五日向原處分機關受領補正通知書，依法該補正期限應於八

十七年七月三十日屆至，而訴願人於八十七年七月二十九日即已向原處分機關再為送件並經承辦人員收受，縱原處分機關認補正期限於八十七年七月二十五日屆至而應予駁回，然於訴願人未收受該駁回通知書前該申請案仍屬未經駁回之案件，蓋原處分機關雖已開立駁回通知書，然該通知書既未送達訴願人，是仍僅屬該機關內部作業程序，非屬行政處分，自不能據以拘束訴願人，其理至明。

(五)退而言之，縱認原處分機關之認定補正期間應自該機關電話通知之日起算，惟揆之原處分機關所命訴願人之補正事項第1.2.8.10.點亦屬刻意刁難。

1. 本申請案之確定判決書（即臺灣高等法院八十五年度上更字第一六三號判決書）已於主文第二項明確記載：「被上訴人分別承租上訴人所有坐落『臺北市文山區○○段○○小段第○○地號土地』……」，是就系爭土地之地上權人是否為土地登記簿謄本所登記之地上權人，於訴訟中業經法院為判斷，原處分機關自無再另行做判斷之必要。

2. 況系爭土地謄本中所登記之地上權人亦僅登記被上訴人等八人無誤，是本件被上訴人所載地址雖與系爭土地謄本登記不符，然無礙彼等之同一性，且民事訴訟之判決書所載之地址僅表彰兩造得收受送達文書之住址，非認所載之地址與實際戶籍登記住址不符即得遽否認其同一性，再者系爭地上權人等八人於訴訟中就判決所書之地址亦無提出異議並全體共同委任律師，更得藉此判斷其同一性，原處分機關更無理由認判決書所載之地上權人住址與登記簿謄本登記不符遽以駁回本件申請。

3. 另「土地登記事件，經司法機關裁判准其登記者，應即予登記，」行政法院六十二年度裁字第二一九號亦著有判例可稽。是本件既經法院確定判決主文諭知被上訴人應就系爭土地所取得之地上權登記，辦理租金數額變更登記，原處分機關自應依該判決主文所諭示辦理變更登記，實無庸贅言。

(六)按訴願人管理人因有變更，乃向臺北市文山區公所申請辦理變更核准，惟該公所亦有將該管理人變更之核准函副本通知原處分機關，俾原處分機關將訴願人名下之土地辦理管理人變更登記事宜，是原處分機關既有訴願人管理人變更核准函存檔備查，訴願人檢附已切結之核准函影本，自無不當之理，況系爭土地所有權人係登記「祭祀公業○○○」，且本件登記之權利係歸屬於祭祀公業而非管理人，是訴願人業已提出該核准函影本切結供原處分機關審酌，原處分機關理應自行查閱該所內之備查資料，而非為求其行政作業之便再命訴願提出正本供其承辦人員核對，如此擾民之舉實有可議之處。

(七)有關原處分機關命訴願人補正「被上訴人與登記名義人不符（○○○○）」之事項：按「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」民事訴訟法第四百零一條第一項定有明文。本案系爭土地地上權人○○○○雖於八十四年八月十六日將系爭地上權讓與○○○，惟訴願人於八十三年間已就系爭土地提起調整地上權租金之訴，而當時登記之地上權人係○○○，是依法本案確定判決對○○○○之繼受人即○○○亦有效力。況系爭土地地上權人自○○○○讓與○○○，原處分機關亦有原案可考，是原處分機關依法自不得認被上訴人○○○○與現今土地登記簿登記之地上權人姓名不符而不准辦理變更登記之理。

(八)有關原處分機關命訴願人補正「檢附訴訟期間管理人未為變更之證明」之事項：按訴願人辦理管理人變更係於訴訟繫屬最高法院審理期間，雖訴願人未向最高法院陳報變更管理人，然亦無礙該確定判決之效力及同一性，況訴願人如有向最高法院陳報變更管理人者，該最高法院判決書即會記載變更後管理人之姓名，此訴訟實務向為如此，更何況本件訴訟既已判決確定結案，法院自無從出具任何證明予訴願人之理，況依法亦屬無據，而原處分機關命訴願人提出訴訟期間管理人未為變更之證明實乃原處分機關不諳訴訟實務而強人所難。

(九)又「訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。」民事訴訟法第二百五十四條第一項定有明文。原處分機關既自認○○○係於公業對○○○之訴訟起訴後而於該民事案第三審上訴時自○○○受讓取得系爭地上權，而系爭判決之法律關係係地上權，且租金調整及依調整後之租金數額變更登記復係該地上權要素之一，是依民事訴訟法第四百零一條及前開規定，該民事確定判決有關○○○部分既判力當然及於○○○，不因謄本與判決書上地上權名義人形式不符而否定司法判決已生之實質既判效力。

(十)原處分機關既知援引最高法院六十一年度臺再字第一八六號判例要旨（該判例要旨即係補充闡釋民事訴訟法第四百零一條規定，與訴願人前開理由並行不悖），然猶不解訴訟標的法律關係於本案即屬「地上權法律關係」「地上權亦屬物權」，竟猶謂「本案訴願人申辦之地上權地租變更登記，究屬物權或債權關係不易審認...該判決書是否對第三人生效力尚有疑問」云云，實令訴願人詫異。請撤銷原處分，以維訴願人權益。

三、卷查本件係於八十三年間由訴願人向地上權人○○○、○○○、○○、○○○○、○○○、○○○、○○○及○○○○等八人提起調整地上權地租之訴，分別經臺灣地方法院、臺灣高等法院以八十三年度訴字第0八六號及八十三年上字第一八九一號民事判決駁回其訴，後經最高法院八十五年度臺上字第一00八號民事判決發回臺灣高等法院更審，嗣經臺灣高等法院以八十五年度上更(一)字第一六三號民事判決，判決被上訴人應就前揭土地之地上權地租調整為每年新臺幣肆萬貳仟壹佰參拾陸元。訴願人乃持憑臺灣高等法院八十五年度上更(一)字第一六三號民事判決、八十五年度上更(一)字第一六三號民事裁定及最高法院八十七年度臺上字第六五八號民事判決，以原處分機關八十七年七月七日收件文山字第一六八四五至一六八五二號登記申請案，向原處分機關申辦本市文山區○○段○○小段○○地號土地之地上權判決地租變更登記，經原處分機關以八十七年七月八日文山字第(20)一六八四五至一六八五二號補正通知書載明應補正事項，通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，因訴願人逾期未補正，經原處分機關以八十七年七月二十九日文山字第(20)一六八四五至一六八五二號駁回通知書予以駁回。

四、查本件原處分機關八十七年七月八日文山字第(20)一六八四五至一六八五二號補正通知書係依前揭土地登記規則第五十條規定通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，該補正通知書訴願人係於八十七年七月十五日收受，依法其補正期限應至八十七年七月三十日止，然原處分機關逕以電話通知補正日（八十七年七月十日）為起算日，並以訴願人逾期十五日未補正為由，即以八十七年七月二十九日文山字第(20)一六八四五至一六八五二號駁回通知書予以駁回，其適用法令顯與首揭土地登記規則第五十條、第五十一條第一項規定未合，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田

中 華 民 國 八 十 八 年 二 月 二 十 三 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行