

彰化縣政府訴願決定書（案號 106-1002）

府法訴字第 1060372097 號

訴 願 人：○○○

送達代收人：○○○

訴願人因土地更正登記事件，不服本縣鹿港地政事務所（下稱原處分機關）106 年 7 月 24 日登記駁回字第 000029 號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 105 年 12 月 27 日檢附臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、土地登記謄本、戶籍謄本等文件，以原處分機關 105 年 12 月 27 日鹿登資字第 74320 號收件土地登記申請書申請辦理坐落本縣福興鄉○○段 2330、2331 地號 2 筆土地（重劃前：○○段 197、197-1 地號，下稱系爭土地）所有權登記名義人「林○○」更正登記為「林○○」，案經原處分機關依更正登記法令補充規定第 6 點規定，審認本件申請案有違登記之同一性，以 106 年 7 月 24 日登記駁回字第 000029 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願暨補充理由意旨略謂：

- （一）訴願人為「林○○」之繼承人，因「林○○」所有福興鄉○○段 2330、2331 地號土地（重劃前為福興鄉○○段 197、197-1 地號，下稱系爭土地）於 36 年 6 月 1 日辦理土地登記時，登記為「林○○」所有，然「林○○」本身即係「林○○」，故為順利辦理系爭土地之繼承登記，實有將系爭土地之所有權人由「林○○」更正為「林○○」之必要，故申請本件更正姓名。復原處分

機關以 35 年辦理土地權利憑證繳驗申報時，系爭土地之申報資料附有管理人選任書 1 份，其內容載明選任「林○○」為「林○○」之管理人，並於 35 年 7 月 31 日由「林○○」代「林○○」辦理申報，認定「林○○」與「林○○」為不同之人，有違登記之同一性，進而否准訴願人更名之申請。

(二) 惟查，「林○○」實際上即係「林○○」，理由如下：

1. 就臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書觀之，該申報書之土地所有權人係登記林○○，申報人部分亦係記載林○○，簽章欄部分同樣係蓋林○○之私章，倘該申報書係由林○○代理林○○申報，林○○之姓名理應登載於代理人欄位並簽章，然自上開申報書觀之，不但並非如此，甚至於土地所有權人欄位與申報人欄位部分皆有遭他人塗改之痕跡，且比較塗改後之林○○字跡與遭刪除之林○○字跡，兩者顯非出自同一人，且依規定倘登記文件有增刪，本應於增刪處簽章，然該申報書之刪改處並無任何簽章，簽章欄位亦未見林○○之簽章，是該申報書之增刪登載情形與登記規定不符，故所有權人應為刪除前之林○○無訛。
2. 林○○之胞姊林（氏）○、胞弟林○及胞妹林（氏）○雖曾於 35 年 7 月 1 日選任林○○系爭土地之管理人，並簽立管理人選任書，然其等人亦有同時簽立保證書保證系爭土地為林○○所有，以便辦理土地總登記，故系爭土地之所有權人確實為林○○本人。
3. 此外，倘林○○為系爭土地之所有權人，何以查閱林○○當時登記之戶籍地即彰化縣鹿港鎮○○571 號，皆未見林○○有設籍於該址，事實上，林○○本身並非自然人，其為林○○經營之糕餅店名稱，戶政事務所及地政事務所之資料上才會無林○○之資料。且自系爭土地之土地登記第一類謄本觀之，林○○之統一編

號為 NC0010659，此為地政事務所查無林○○之年籍資料方才自行編碼而生，才會與一般自然人之統一編號編碼不同，益證林○○應為糕餅行名稱，實際上並無林○○之人。

4. 再者，自系爭土地之所有權重造舊土地登記簿謄本觀之，其記載林○○於 35 年 7 月 31 日辦理所有權登記之年齡為 51 歲，恰好與林○○相同，益證林○○實際即為林○○，林○○純粹係登載錯誤，倘非如此，何以林○○之年籍資料及地址皆與林○○相同。
5. 林○○為訴願人之生父，訴願人依民法規定為林○○之繼承人，苟林○○與林○○不具備同一性，即兩人並非同一人，何以彰化縣地方稅務局於系爭土地實施平均地權土地地價稅歸戶冊記載納稅義務人為「林○○繼承人林○○」？再再說明系爭土地確實為林○○所有，純粹係誤將林○○經營之林○○糕餅行名稱登載為所有權人。

(三) 系爭土地於 35 年辦理土地權利憑證繳驗申報時，雖有進行收件、審查及公告程序，然因當時林○○並不識字，其當時以口述方式申報，並非親自填寫，縱使填寫有誤亦無從發現，實無可能於公告期間異議，故縱使林○○未於公告期滿前異議，亦不得逕行認定林○○非土地所有權人。

(四) 林○○商號舊址非設於系爭土地，而係設於訴願人戶籍地址，故原處分機關查無「林○○商號」自屬當然。再者，林○○戶籍謄本職位欄上確實有記載林○○當時係從事糕餅行，益證訴願人所述並非毫無憑據。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 經查本所保管之地籍資料，系爭土地於日據時期並未辦理登記，而日據時期系爭土地之土地臺帳，其業主欄記載為「林○○」，另依據系爭土地之臺灣省土地關係人

繳驗憑證申報書，所有權人由「林○○」更正為「林○○」，係因其附件「管理人選任書」中明確記載「聚集關係子孫在林○○宅開管理人選任會議，定林○○為管理人」，可知「林○○」僅為「林○○」之管理人，該地號係由「林○○」代「林○○」申報，林○○非土地所有權人甚明。

- (二) 系爭土地之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書及土地臺帳均蓋有「審查結果：相符」、「公告經過：無異議」、「確定更正：依公告確定」3種戳章，並由當時審查人員蓋章及註明年、月、日，是該地號於35年辦理土地權利憑證繳驗申報時，業經收件、審查、公告等程序，並於公告期滿無人異議，依法完成登記。
- (三) 土地法第43條規定「依本法所為之登記，有決定效力。」、土地登記規則第7條「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。」，系爭土地既經「林○○」之管理人代其申報且依法完成登記，在未經司法機關確定判決塗銷登記前，其登記具有絕對效力。
- (四) 綜上事實及理由，因訴願人提出之文件，揆諸前揭規定及說明，有違登記之同一性，本所駁回其申請並無違法不當。

理 由

- 一、按「依本法所為之登記，有絕對效力。」、「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，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，由登記機關逕行更正之。」土地法第43條、第69條分別定有明文。
- 二、次按「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符

者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」、「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：…二、依法不應登記者。…申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。」土地登記規則第 13 條、第 57 條第 1 項第 2 款、第 2 項分別定有明文。

- 三、再按「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」、「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」更正登記法令補充規定第 6 點、第 7 點分別定有明文。
- 四、復按「土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正，但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定聲請更正登記以變更原登記所示之法律關係。」改制前行政法院 48 年判字第 72 號判例意旨可資參照。
- 五、卷查，系爭土地於日據時期之土地臺帳，業主欄記載為「林○○」，系爭土地之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書，所有權人欄位亦記載為「林○○」，所附管理人選任書則載有「…聚集關係子孫在林○○宅開管理人選任會議，定林○○為管理人…」等內容，系爭土地前於 35 年間依上述文件辦理土地權利憑證繳驗申報，經公告程序期滿無人異議，依法完成登記，登記內容與現行土地登記第一類謄本資料登載情形相符，所有權登記名義人均為「林○○」，有日據時期土地臺帳、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、土地總登記舊簿影本及土地登記第一類謄本附卷可稽，依前揭更正登記法令補充規定第 6 點、第 7 點規

定，申請更正登記以不妨害原登記之同一性為限，是本件訴願人申請將系爭土地所有權登記名義人自「林○○」更正為「林○○」，經原處分機關審認更正登記後之權利主體與原登記原因證明文件所載不符，有違登記之同一性，以106年7月24日登記駁回字第000029號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，依法即屬有據，原處分應予維持。

- 六、至訴願人所述臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書所有權人欄位原係記載「林○○」，然經劃線刪除改為「林○○」，據此主張實際所有權人應為「林○○」，復主張「林○○」並非自然人，其為「林○○」經營之糕餅店名稱，本件純粹係誤將「林○○」糕餅行登載為所有權人等語，查本件更正登記申請案違反登記之同一性，依法應不予受理已如前述，又參照前揭更正登記法令補充規定第7點及改制前行政法院48年判字第72號判例意旨，更正登記以不妨害原登記之同一性為限，如訴願人對系爭土地之真正所有權人有所爭執，則宜訴由司法機關審判，以資解決，併此敘明。
- 七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，決定如主文。

訴願審議委員	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	常照倫
	委員	李玲瑩
	委員	葉玲秀

委員 陳坤榮

委員 蔡秀男

委員 魏平政

委員 黃耀南

委員 楊瑞美

委員 陳麗梅

中 華 民 國 1 0 6 年 1 1 月 2 日

縣 長 魏 明 谷

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起2個月
內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路99號)