

彰化縣政府訴願決定書（案號 107—901）

府法訴字第 1070258539 號

訴願人：○○○

訴願人：○○○

訴願人：○○○

訴願代理人：○○○

訴願代理人：○○○

訴願人因申請土地名義更正登記事件，不服本縣彰化地政事務所（下稱原處分機關）107 年 5 月 23 日彰地一字第 1070004966 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人檢具切結書、印鑑證明、戶籍謄本、彰化縣芬園鄉戶政事務所通報單，於 106 年 7 月 17 日收件字號彰地清字第 130-140 號連件申請本縣○○鄉○○段○○○○地號（重測前為○○○段○○○地號）（下稱系爭土地）名義更正登記及分割繼承登記，原處分機關於審查期間以 106 年 7 月 24 日登記補正字 000454 號通知書補正，並以 106 年 8 月 21 日登記駁回字第 000121 號通知書駁回。惟前函請補正期間與地籍清理條例第 6 條規定不符，原處分機關嗣於 106 年 10 月 2 日以彰地一字第 1060009440 號函請重新補正，並於補正期間屆滿後認訴願人未依補正函為之，原處分機關於 107 年 5 月 23 日以彰地一字第 1070004966 號函駁回訴願人更正登記申請，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、訴願意旨暨補充訴願意旨略謂：

（一）彰化地政事務所 106 年 10 月 2 日彰地一字第 1060009440

號函通知「於文到六個月內補正○○與○○同一主體之證明」，依地籍清理條例及其細則並未載明以自然人身分提出申請更正案件，須提供「認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者為『同一主體』之證明」之規定。需提出「同一主體之證明」者僅規定於細則第 30 條第 1 項第 3 款以非法人團體、管理人名義登記者，應於依法完成法人登記後，檢附該法人主管機關核發原登記名義人與該依法登記之法人係同一主體之備查文件、法人登記證明文件及其代表人之資格證明文件，並應檢附土地關係人一人之證明書。本案訴願人係以自然人名義（不是以團體、管理人名義）申請更正，彰化地政事務所 106 年 10 月 2 日彰地一字第 1060009440 號函通知補正「○○」與「○○」同一主體之證明文件資料一節於法無據，另依據內政部 100 年 3 月 16 日台內地字第 1000054811 號函（附件 3）說明二前段內容「鑑於上開登記名義人姓名或名稱不符或不全之情形，尚難以透過申請人所檢附戶籍資料證明確與土地登記簿所載登記名義人為同一人，爰於本細則明定應檢附權利書狀等證明文件佐證……」，即已具體說明，囿於日治時期至今，當時土地登記與戶籍登記制度缺漏或與現行制度不一致，致有權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記情形，訴願人等確實無法由戶籍資料提出「○○」與「○○」係同一人之證明，本案訴願人等已依細則第 30 條第 1 項第 1 款檢附可資證明與原登記名義人係同一人之戶籍資料（戶主○○全戶戶籍謄本文件）。

- (二)按日據時期建物之登記方式，係以戶籍配合土地番號登記，故土地番號相當於現今之門牌地址，查詢時以土地番號查建物見出帳中登記簿的位址，見出帳中之建物番號並非建物建號，係住家於其門戶懸掛記載戶主姓名之標記牌，亦稱「戶主牌」。另依據中華民國 103 年 9 月 10 日內授中辦地字第 10366518403 號令修正「繼承登記法令補充規定」第 2 點第 2 項「家產為戶主所有之財產；私產係屬家屬個人之特有財產」。訴願人除檢附戶主○○全戶戶籍謄

本文件，亦提供彰化縣彰化戶政事務所出具，無「○○」於該土地登記之番地號碼設籍函件，該土地當可依據當時同址戶籍資料推定為戶主「○○」之財產。土地所有權狀係土地所有權人表彰其所有權之唯一書狀，土地所有權人均慎重保存，又該土地之稅賦亦為所有權人應負擔之法定義務。○○鄉○○段○○○○（重測前為○○○段○○○地號）為申請人先祖「○○」所有土地，究何原因登記名義人為「○○」，因先祖逝世已久無法確認，惟申請人等現仍妥善保存先祖「○○」遺留日據時期土地臺帳及光復後首次核發之土地所有權狀等文件，亦均依照國家法令按期繳交田賦。地籍清理條例施行細則第 27 條對土地台帳所登載事項採信其登記內容，第 27 條及第 28 條並列舉，如未能提出權利書狀尚得以其他證明文件如四鄰、村里長證明、納稅證明等等來作為證明其所有權之佐證資料。沒有土地所有權狀尚能申請更正，本案訴願人計提出：日據時期土地臺帳、光復後首次核發之土地所有權狀、納稅證明、四鄰、村里長證明、彰化縣彰化戶政事務所無「○○」於該土地登記之番地號碼設籍函件、戶主○○全戶戶籍謄本，當可證明「○○」與原土地登記名義人「○○」係同一人。

(三) 本案訴願人等於規定期限內以 107 年 3 月 20 日申請書向地政事務所補件及補充理由書，幾乎已經提供地籍清理條例施行細則第 27 條至 30 條所列舉，以自然人身分（非共有）申請更正登記所需提供各項佐證資料，並於補充理由書內具體主張及說明。依據前開一、二、三點理由說明相關佐證資料之攸關性與適切性，當合理確信足以證明該○○鄉○○段○○○○（重測前為○○○段○○○地號）為申請人先祖「○○」所有土地，原處分機關自應依照地籍清理條例第 8 條規定受理後依條例第 9 條、第 10 條辦理。

(四) 彰化縣彰化地政事務所中華民國 107 年 5 月 23 日彰地一字第 1070004966 號函以○○○為受文者，並非本案申請人。（○○○為訴願人○○○的女兒，於本申請案件為聯絡人身分），又該函主旨雖表明其為駁回之行政處分卻未載明

不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關。顯與上開行政程序法第 96 條規定，行政處分應記載事項，第 1 款及第 6 款規定不符。

- (五) 本案地籍清理條例相對土地法於申請更正登記事項應為特別法，自應優先適用。訴願人依據地籍清理條例申請更正登記，惟依原處分機關答辯書內容三、實體部分說明該所審查本案過程依據地籍清理條例施行細則第 27 條、28 條列舉內容審查，卻依土地法及一般受理土地更正案件之法理及條件要求訴願人補正「○○」與「○○」同一權利主體之證明文件，其駁回處分顯不符地籍清理條例立法原意及違反特別法優於普通法適用原則。訴願人對本案已提出相當證明文件，原處分機關如有審查疑慮，亦可向上級機關請示，卻直接以未能補正依土地法相關規定要求文件而駁回本案亦有所不當。如答辯書內容三、實體部分第六段「辦理土地更正登記，依土地法第 69 條規定……」乙節，依據內政部民國 99 年 12 月 30 日台內地字第 0990247183 號令說明二：「至登記機關受理上開規定之更正登記，倘無原始登記原因證明文件可稽者，因該等土地權利登記不完整之情形存在已久，基於周延正確及程序經濟之故，本條例第八條及第十條特別明定，登記機關受理申請登記，經審查無誤應即公告三個月，並於公告期滿無人異議，即依其結果辦理登記，是依本條例第 32 條規定受理申請更正登記，自應從本條例特別規定，免再依土地法第 69 條規定報經上級機關查明核准後辦理。」即已具體解釋，依地籍清理條例第 32 條規定受理申請更正登記，自應從本條例特別規定，免再依土地法第 69 條規定。顯示彰化地政事務所對本案處理，要求訴願人補正文件逾越地籍清理條例，亦未依據地籍清理條例規定程序辦理。日據時期土地、戶籍登記與光復以後制度不同，依現行土地登記制度規範的要求，必然發生許多土地登記權屬不明又無法釐正情形，才有地籍清理條例訂定及施行。綜觀原處分機關答辯書內容二、法規部分所列舉各條文，都在說明登記名義

人認定有疑義時，可以檢附佐證資料申請更正登記，而不是要求需檢附可以認定同一主體證明文件，方得申請更正，原處分機關要求訴願人補件內容顯不符該條例規定。

(六) 至於答辯書內容三、實體部分第四段「復按戶籍資料所載，『○○』生於民前○○年○月○○日，卒於民國○○年○月○日，然光復後全國土地總登記時，依據臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書所載，○○○段○○○地號（重測後為○○段○○○地號）土地登記始於○○年○月○○日，所有權人為『○○』並核章，且經 3 名親友具結保證上開土地所有權人確為『○○』所有。故本案在認定『○○』與『○○』為同一自然人自屬疑義。本所依地籍清理條例施行細則第 27 條第 2 項予以補正逾期駁回，自屬於法有據。」乙節，按原處分機關所檢附當時土地關係人繳驗憑證申報書顯示，當時係由「○○」之子「○○○」（訴願人○○○、○○○之父）提出申報，並無顯示「○○」本人提出申請。且當時案附戶籍謄本資料，係「○○」等之戶籍資料，亦未有「○○」之戶籍資料，土地所有權狀記載之地址亦依「○○」等之戶籍資料為依據登載。如若當時確有「○○」其人親自提出申報，則自應檢附其戶籍登記資料供登記機關辦理登記，登記後之土地所有權狀，登記機關亦應由其本人自行持有保管，不致由訴願人等先祖、先父持續持有保管迄今。原處分機關所稱：「認定『○○』與『○○』為同一自然人自屬疑義。本所依地籍清理條例施行細則第 27 條第 2 項予以補正逾期駁回，自屬於法有據」，應屬未盡登記機關查明之責，而課以訴願人逾越法定義務之處分，顯然不當。

(七) 訴願人等業已提出依當時一般情形，該土地所有權屬於該地點戶籍之戶主所有之戶籍登記資料及彰化縣彰化戶政事務所出具無「○○」於該土地登記之番地號碼設籍函件及先祖「○○」遺留日據時期土地臺帳及光復後首次核發之土地所有權狀，且訴願人以所有權人後代子孫之身分，秉承繼承所有之意思持續佔有、管理、使用該土地並均依

照國家法令按期繳交田賦附有證明文件，也有四鄰數人、村長證明，應足以合理推定該土地係「○○」所有。本案訴願人申請更正之土地，如未完成更正及繼承登記，將被地政機關依地籍清理條例規定強制代為標售，其價金 10 年後之結餘歸屬國庫，形同私有財產被沒收充公，就人民與政府機關之間已非居於對等之權利義務關係，故地籍清理清查辦法第 6 條明定…直轄市或縣（市）主管機關辦理地籍清查工作，必要時，得向相關機關查對資料。…從而，地政機關處理地籍清理案件，尤須克盡其調查證據與注意之義務，本於職權調查及基於事理衡平之原則，訴願人對主張有利於己之事項，已盡應負之舉證責任，達到可以合理推定符合辦理更正登記之程度，原處分機關應依程序公告三個月，於公告期滿無人異議，依其結果辦理登記，若欲排除訴願人之申請，舉證責任應由原處分機關承擔。

(八) 本案原處分機關昧於地籍清理條例立法意旨，亦未盡調查光復時期第一次登記詳情，僅按土地法相關規定要件嚴格審查要求訴願人補件，另一方面如本更正案駁回處分確定，又要依照地籍清理條例程序代為標售訴願人主張之財產，豈非變相侵害憲法保障之人民財產權。本案原處分機關應依地籍清理條例立法原意及規定受理、詳細調查、審查，如有審核或執行疑義亦得報請上級機關釋示以求周延，不應一昧以一般土地更正登記要件要求訴願人補件而駁回。原處分機關所為之處分顯有違法及不當情形，與地籍清理條例及其施行細則及行政程序法之規定顯有不合與不當，敬請審議並撤銷原處分。

二、答辯意旨暨補充答辯意旨略謂：

(一) 坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○地號（重測前為○○○段○○○地號）彰化縣政府 99 年 8 月 18 日府地籍字第 0990208266A 號屬地籍清理清查辦法第 3 條第 10 款之土地，本所在登記案件審查上應以地籍清理條例、地籍清理條例施行細則等相關法規、函示加以審查、補正及駁回。在法規之引用上並無違誤。

- (二)本所在案件之審查，經查日據時期土地登記簿並無該地號之相關登記，訴願人有檢附光復後首次核發之原權利書狀（附件 6），而土地登記簿所載之登記名義人為「○○」，戶籍資料所載為「○○」，○○未曾設籍於「○○○○○○番地」之文件（附件 7），復按戶籍資料所載，「○○」生於民前○○年○○月○○日，卒於民國○○年○○月○○日，然光復後全國土地總登記時，依據台灣省土地關係人繳驗憑證申報書所載，○○○段○○○地號（重測後為○○段○○○地號）土地登記始於○○年○○月○○日，所有權人為「○○」並核章（附件 8），且經 3 名親友具結保證上開土地所有權人確為「○○」所有（附件 9）。故本案在認定「○○」與「○○」為同一自然人自屬疑義。本所依地籍清理條例施行細則第 27 條第 2 項予以補正逾期駁回，自屬於法有據。
- (三)綜觀依地籍清理條例規定清理之土地，發生之時點均在日據時期，在日據時期，在土地登記之處理上，是否因地方習慣、家族成員間另有約定或其他特殊原因致登記簿所載之資料與戶籍所載資料不符，均須由訴願人提供相關佐證資料證明「○○」與「○○」係為同一權利主體。
- (四)辦理土地更正登記，依土地法第 69 條規定，不違背登記之同一性亦是須遵守之法理，本所 106 年 10 月 2 日彰地一字第 1060009440 號補正通知書上函請訴願人提供○○與○○同一權利主體之證明，即依照此法理要求提供，並無違誤。日據時期土地登記採契據登記制，即土地權利之得喪變更，採意思主義，只要當事人意思表示一致，即可發生物權變動之效力，並不以登記為生效要件。本所 106 年 10 月 2 日彰地一字第 1060009440 號函通知補正函文請訴願人提供○○與○○為同一權利主體，其意即依據訴願人提供之資料，了解其取得權利意思表示之真意，是否有約定戶籍資料為「○○」但以「○○」名義登記之相關記載，以利本所作職權調查之查證資料，惟訴願人提供之證明書並未就相關交易流程做敘述，在缺乏相關資料佐證下，本所礙難同意其所請。

理 由

- 一、原處分機關 107 年 5 月 23 日彰地一字第 1070004966 號函所為之處分中，並未告知救濟方法、期間及管轄機關，按行政程序法第 98 條第 3 項「處分機關未告知救濟期間或告知錯誤未為更正，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後 1 年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」及同法第 99 條「對於行政處分聲明不服，因處分機關未為告知或告知錯誤致向無管轄權之機關為之者，該機關應於 10 日內移送有管轄權之機關，並通知當事人。前項情形，視為自始向有管轄權之機關聲明不服。」規定意旨，本案訴願人於 107 年 6 月 19 日(本府收文日)提起訴願未逾 1 年法定救濟期間，並無程序違法問題，合先敘明。
- 二、按「登記機關受理申請登記後，應即開始審查，經審查應補正者，通知申請人於 6 個月內補正。」、「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面駁回：…三、不能補正或屆期未補正。」、「已登記之土地權利，除第十七條至第二十六條及第三十三條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。」、「登記機關依本條例受理申請登記，除本條例或本細則另有規定外，應依土地登記規則相關規定辦理。」、「本條例第三十二條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者：一、登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人或法人有疑義。二、登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。」、「原登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期戶籍資

料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍者。」、「第二十七條至前條規定應檢附或由戶政機關提供之相關證明文件，於土地權利人或利害關係人依本條例第三十二條規定申請更正登記時，準用之。」、「土地地籍清查之分類如下：十、本條例第三十二條所定土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者。」地籍清理條例第 6 條、第 7 條第 1 項第 3 款、第 32 條、地籍清理條例施行細則第 10 條、第 26 條、第 27 條第 2 項、第 31 條、地籍清理清查辦法第 3 條第 10 款分別定有明文。

- 三、卷查，訴願人就系爭土地向原處分機關申請將登記名義人「○○」姓名更正為「○○」，併同辦理分割繼承登記。案經原處分機關審查，發現系爭土地屬地籍清理清查辦法第 3 條第 10 款規定之土地，且查無日據時期土地登記簿及其地號之相關登記事項。訴願人檢附被繼承人「○○」日據時期之戶籍資料，雖「○○」於戶政機關登記地址與土地登記名義人「○○」住址相同，惟依土地總登記時所申請之土地所有權名義人均為「○○」，此有中華民國 36 年○○○段○○○地號土地所有權狀影本、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書及保證書影本足稽。訴願人未能檢附足資證明「○○」與系爭土地登記名義人「○○」為同一人之證明文件以供審認，原處分機關乃以 106 年 10 月 2 日以彰地一字第 1060009440 號函請重新補正，惟訴願人未於法定期間內補正完成，原處分機關自難以遽作認定，爰以 107 年 5 月 23 日彰地一字第 1070004966 號函駁回訴願人更正登記申請，揆諸上揭規定，原處分依法有據，應予維

持。

四、另依行政程序法第 101 條「行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之。前項更正，附記於原處分書及其正本，如不能附記者，應製作更正書，以書面通知相對人及已知之利害關係人。」及最高行政法院 102 年度判字第 62 號判決意旨「行政程序法第 101 條所稱『更正』，係指對行政處分的記載事項，事後予以補充、刪除或作其他必要的變更，其目的是使處分書所載事項與處分外觀上可得而知的規制意旨相互一致，以達更正規定之確保法的明確性，兼有程序經濟考量的立法目的。又所稱『顯然』者，乃係指相當明顯而言，即通常可從行政行為之外觀上或從記載事項的前後脈絡明顯看出，判斷上除以文義予以判別外，尚可參酌該行政行為之目的，作整體觀察，而行政行為相對人對於其內容之理解程度，亦為判斷的重要指標，即行政行為相對人若從其內容或其他相關情況，可以發現該行政行為有誤，並可毫無困難地知悉行政機關原本所欲表示之意旨時，即屬顯然錯誤。」系爭處分函受文者誤植為聯絡人，參照上開規定及判決意旨應屬顯然錯誤，且為確保法的明確性並兼顧程序經濟考量，原處分機關依行政程序法第 101 條規定，以 107 年 8 月 21 日彰地一字第 1070008510 號函更正通知予訴願人，於法並無違誤，併予敘明。

五、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。

訴願審議委員會	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	蕭文生
	委員	張奕群
	委員	林宇光
	委員	常照倫

委員 李玲瑩
委員 葉玲秀
委員 楊瑞美
委員 黃耀南

中 華 民 國 1 0 7 年 1 0 月 8 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）