

彰化縣政府訴願決定書（案號 99－606）

府法訴字第 0990127764 號

訴 願 人：王 00

訴 願 人：王 00

原處分機關：彰化縣員林地政事務所

訴願人等 2 人因塗銷中華民國 38 年 12 月 31 日以前以典權等非以法定不動產物權名稱登記之土地權利登記事件，不服原處分機關 99 年 3 月 15 日員地一字第 0990001670 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 3 個月內查明後另為適法之處分。

事 實

緣本縣○○○○段 435（重測前 00 段○○○○段 366-1）及 452 地號（重測前 00 段○○○○段 366）土地（下稱系爭土地）登記名義人王 0、王 00 之典權，依本府 98 年 2 月 23 日府地籍字第 0980040958A 號公告「主旨：本府為清理中華民國 38 年 12 月 31 日以前以典權或臨時典權登記之不動產質權、贖耕權、賃借權或其他以非以法定不動產物權名稱登記之土地權利、、、。公告事項：、、、二、公告起訖日期：自民國 98 年 3 月 10 日起至同年 6 月 8 日止共 90 日。三、公告期滿無人異議，由土地所在地登記機關依本條例第 27 條規定逕為辦理塗銷登記。」原處分機關以 98 年 6 月 22 日員地一字第 0980004051 號辦理公告，公告期間自民國 98 年 7 月 2 日起至民國 98 年 10 月 1 日止共 3 個月。上開公告期間登記名義人王 00 之子王 00 及王 0 之孫子王 00，即訴願人等 2 人分別於民國 98 年 7 月 13 日及 7 月 15 日以書面檢附戶籍謄本、田賦及房捐納稅證明、水費單等證明文件向原處分機關提出異議。案經原處分機關審核後，以 98 年 9 月 9 日員地一字第 0980006125 號函請本府釋疑在案。嗣經內政部於 99 年 1 月 20 日召開研商地籍清理業務工作相關疑義會議（下稱研商會議），原處分機關乃依該研商會議紀錄五、會議

結論（二）2「另所提異議倘經登記機關依本條例第 9 條規定審查非屬土地權利爭執者，應將審查結果回復異議人，並依本條例第 27 條規定於公告期滿後逕為塗銷登記、、。」認定本案因對造人缺乏，非屬土地權利爭執，應依地籍清理條例第 27 條規定於公告期滿後逕為塗銷登記，遂於 99 年 3 月 15 日逕為辦理系爭土地塗銷登記，同時以 99 年 3 月 15 日員地一字第 0990001670 號函復訴願人等 2 人。訴願人等 2 人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意及補充理由略謂：

- （一）依地籍清理條例第 27 條第 1 項規定，於公告期間有提出異議，登記機關就無權逕為塗銷登記；系爭土地所有權人已死亡，依法可選任遺產管理人出面處理，因此沒有對造人缺乏問題云云。
- （二）原處分機關在訴願人事先有異議情況，仍違反地籍清理條例第 27 條規定，逕為塗銷系爭典權登記之處分，違反依法行政原則；原處分機關之思考邏輯自我矛盾、、，登記機關仍須被動等待法院各案判決或是人民之申請才能處理等語。
- （三）訴願人主張系爭典權登記實際有支付典價，且依當時約定業已取得土地所有權（請求移轉登記）之權利，且本案不乏「對造」（可選任遺產管理人出面處理）自屬土地權利爭執，原處分機關應無權介入人民間之私法爭執云云。

二、答辯意旨及補充理由略謂：

- （一）參照內政部 76 年 6 月 10 日台（76）內地字第 511293 號函「業經函准法務部七十六年六月二日法七六律字第六二九七號函以：『．．．（參照最高法院四十九年台上字第二四三二號判例）。前開判例對於日本民法施行於台灣前清朝時期，在台灣發生之典權仍可適用。該不動產質權於台灣光復後，雖為保全物權公示主義之原則，保護交易之安全，而依行政院台四十（內）字第一一九三號令補訂辦法之規定，准由權利人申請登記為臨時典

權，以資過渡，但究與我民法上之典權有別，似尚無變更不動產質權性質之效力，權利人行使此項權利，似僅得依日本不動產質權之規定為之。本件典權係發生於民國前三十六年清朝時期，即日本民法施行於台灣前，於民國前二年辦理設定登記，民國十二年依當時日據時期法令變更為不動產質權，並於台灣光復後臨時登記為典權，權利人行使權利似僅得依前開日本民法暨其施行法有關不動產質權之規定為之，而不得依我民法第九百二十四條規定，申請取得典物所有權。」本部同意上開法務部之意見。」。

- (二) 按內政部 78 年訂定之典權登記法令補充規定第 7 點規定：「日據時期不動產質權依行政院台四十（內）字第一一九三號令為臨時典權登記者，在性質上與我國民法典權有別，權利人得請求就質物競賣優先受償；於存續期間屆滿十年時，其就質物使用收益之權及物上擔保均歸消滅，並應依左列規定辦理：(1) 臨時典權人不得申請典物所有權移轉登記。(2) 臨時典權得由土地所有權人單獨申辦塗銷登記，免檢附臨時典權人或其繼承出具之權利拋棄書或塗銷登記同意書或法院確定判決書等文件。(3) 臨時典權登記未塗銷前，得辦理臨時典權移轉登記。」云云。
- (三) 本案系爭土地於大正 11 年（即民國 11 年）辦理典權設定登記、存續期間無，於光復後由權利人申請登記為典權，本所曾請訴願人檢附典權設定契約書或其他相關證明文件，但皆因年代久遠已遺失為由無法檢附，惟據訴願人王 00 民國 98 年 7 月 13 日之異議書說明：「、、、此一典權於民國 11 年設定至今，遲至今日尚未歸還其欠款、、、本人使用該土地也有數十寒載、、、」等語，應可認定登記名義人係基於債權關係，而非係支付典價而使用他人土地，其性質顯與現行民法之典權有別。是原處分機關依本條例立法意旨逕為塗銷典權登記並無違誤，亦不生侵犯財產權之虞等語。

理 由

- 一、按地籍清理條例第 27 條第 1 項規定：「土地權利，於中華民國三十八年十二月三十一日以前登記，並有下列各款情形之一者，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，逕為塗銷登記：一、以典權或臨時典權登記之不動產質權。、、、四、其他非以法定不動產物權名稱登記。」

次按內政部 78 年訂定之典權登記法令補充規定第 7 點規定：「日據時期不動產質權依行政院台四十（內）字第一一九三號令為臨時典權登記者，在性質上與我國民法典權有別，權利人得請求就質物競賣優先受償；於存續期間屆滿十年時，其就質物使用收益之權及物上擔保均歸消滅，並應依左列規定辦理：（1）臨時典權人不得申請典物所有權移轉登記。（2）臨時典權得由土地所有權人單獨申辦塗銷登記，免檢附臨時典權人或其繼承人出具之權利拋棄書或塗銷登記同意書或法院確定判決書等文件。（3）臨時典權登記未塗銷前，得辦理臨時典權移轉登記。」。

另依內政部研商會就有關「研商地籍清理業務工作相關疑義會議資料」貳、討論事項提案四「承提案三，土地所有權人倘已死亡且查無其繼承人，即死亡絕嗣者，登記機關應如何辦理土地權利關係人之異議案及非法定物權？擬辦：參照直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 16 條規定：『申請調處案件有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）政府應以書面敘明理由駁回之：、、、六、登記名義人死亡，其繼承人有無不明致無法通知、、、。』是以，因對造不存在，無需探究土地權利爭執之內涵，登記機關即得因缺乏對造人而認非屬土地權利爭執，以書面敘明理由及法令依據，逕行駁回該異議案件，並逕為塗銷該非法定不動產物權。」與內政部於 99 年 1 月 20 日召開研商地籍清理業務工作相關疑義會議紀錄五、會議結論（二）2「另所提異議倘經登記機關依本條例第 9 條規定審查非屬土地權利爭執者，應將審查結果回復異議人，

- 並依本條例第 27 條規定於公告期滿後逕為塗銷登記、
二、本件系爭典權，係於大正（民國）11 年辦理設定、存續期間無記載，故自日本民法在台灣施行（民國 12 年 1 月 1 日）以後，應適用日本民法關於不動產質權之規定而變為有存續期限十年之不動產質權。且權利人行使權利僅得依日本民法暨其施行法有關不動產質權之規定為之，並於十年存續期限屆滿時，其就質物使用收益之權及物上擔保均歸消滅，此由卷附典權登記法令補充規定第 7 點及內政部 76 年 6 月 10 日台（76）內地字第 511293 號函釋說明可稽。故原處分機關依首揭法令規定、函釋說明與會議紀錄等資料觀之，倘認定土地所有權人已死亡且查無其繼承人者，登記機關對於土地權利關係人之異議案及非法定物權之處理，雖得以登記機關因缺乏對造人而認非屬土地權利爭執，以書面敘明理由及法令依據，逕行駁回該異議案件，並逕為塗銷該非法定不動產物權。惟上開會議紀錄之擬辦說明，依照文義解釋，是對於土地所有權人已死亡且無繼承人之異議案，然其是否涵括土地所有權人已死亡且無繼承人，但有『約定』法律關係之證明文件異議案，即得否執此會議結論作為免除登記機關原本之登記審查義務，而漠視訴願人等 2 人所得以提出具體證明文件，非無疑義。
- 三、就有關本案訴願人等 2 人指稱系爭土地因出典人未回贖，其所有權其實已『約定』要轉給訴願人等 2 人部分。原處分機關執以參照最高法院 84 年台上字第 2062 號裁判理由略以：「
迨台灣光復後，該不動產質權所擔保之債權雖未受清償，但日本之不動產質權與我國之典權制度不同，前開債權究與典權人為取得典權所支付之典價有別，尚難因我國民法適用於台灣，遽謂該債權強制轉換為典價，上訴人亦不能舉證證明當事人已合意該債權變為典價、
」遂認定訴願人等 2 人所指稱債權非可強制轉換為典權，而未能審究上開判決理由末段所述『上訴人亦不能舉證證明當事人已合意該債權變為典價。』實質意涵，且漠視訴願人等二人所稱『約定』證明效力，即率以

上開提案「以對造不存在，無需探究土地權利爭執之內涵」及會議結論「另所提異議倘經登記機關依本條例第 9 條規定審查非屬土地權利爭執者，應將審查結果回復異議人，並依本條例第 27 條規定於公告期滿後逕為塗銷登記、、、。」逕而塗銷登記，而未先函請訴願人等 2 人補正說明或請求提出相關事證闡明其所指稱『約定』之證明文件，逕認上開塗銷登記不生侵犯訴願人等 2 人財產權之虞，對照訴願人等 2 人就系爭土地之使用收益之效益而言，尚非妥當，且有誤解上開判決有關『舉證證明』或登記機關審查義務之本質。據此，考量訴願人等 2 人登記權益之維護與登記機關審查義務必要性，是原處分應予撤銷，由原處分機關於 3 個月內查明後另為適法之處分。

四、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱
	委員	呂宗麟
	委員	李仁淼
	委員	林宇光
	委員	陳廷墉
	委員	黃鴻隆
	委員	溫豐文
	委員	楊瑞美
	委員	蔡和昌
	委員	蕭文生

中 華 民 國 99 年 8 月 11 日

縣 長 卓 伯 源