

1 彰化縣政府訴願決定書（案號 112-102）

2 府行訴字第 1110398313 號

3 訴 願 人：○○○

4 代 表 人：○○○

5 訴願代理人：○○○

6

7 訴願人因土地登記事件，不服本縣田中地政事務所（下稱原處分  
8 機關）111 年 8 月 30 日田駁字第○○○號土地登記案件駁回通知  
9 書（下稱原處分），提起訴願，本府依法決定如下：

10 主 文

11 訴願駁回。

12 事 實

13 緣訴願人為祭祀公業，其派下員原為○○○1 人，前於 109 年 8 月  
14 12 日向原處分機關申辦本縣○○○鎮○○○段○○○地號土地  
15 （下稱系爭土地）所有權買賣移轉登記（收件字號：109 年田資字第  
16 ○○○號），於登記完畢前經○○○以 109 年 8 月 21 日申請書主  
17 張其與○○○、○○○等 3 人已向臺灣彰化地方法院提起確認派  
18 下權存在之訴，請求暫不核准該公業土地所有權買賣移轉登記，  
19 並經原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款駁回訴願人  
20 當時之申請。嗣經臺灣彰化地方法院 109 年度訴字第○○○號判  
21 決及臺灣高等法院臺中分院 110 年度上字第○○○號民事判決，  
22 確認○○○、○○○及○○○3 人對於○○○（即本件訴願人）  
23 間派下權存在，經本縣田中鎮公所依上開確定判決於 111 年 2 月  
24 11 日補列○○○、○○○及○○○3 人為派下員，並於 111 年 4  
25 月 20 日對於訴願人訂定規約及選任○○○為管理人予以備查。其  
26 後訴願人於 111 年 7 月 28 日檢具土地登記申請書及相關附件向原  
27 處分機關申請系爭土地之所有權買賣移轉登記（收件字號：111 年  
28 田資字第○○○號），於登記完畢前異議人○○○等 7 人以 111 年

1 7月28、29日函檢附民事起訴狀主張已向臺灣彰化地方法院提起  
2 確認派下權存在之訴，請求原處分機關駁回系爭土地之所有權買  
3 賣移轉登記。嗣訴願人再於111年8月10日出具臺灣彰化地方法  
4 院106年度訴字第○○○號民事判決、臺灣高等法院臺中分院  
5 107年度上字第○○○號民事判決、最高法院108年度台上字第  
6 ○○○號民事裁定及族譜，並陳述異議人無派下權，經原處分機  
7 關審認訴願人檢附之資料，無法判定異議人派下權之有無，爰依  
8 土地登記規則第57條第1項第3款規定以原處分駁回訴願人之申  
9 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  
10 府。又本府依訴願法第63條第2項規定，依職權通知訴願人及原  
11 處分機關於112年1月5日到府陳述意見及列席說明，茲摘敘訴、  
12 辯意旨如次：

13 一、訴願意旨略謂：

14 (一)訴願人乃依內政部101年3月7日內授中民字第  
15 1015730146號函、107年10月11日台內地字第  
16 1070440426號函及內政部107年10月15日台內民字第  
17 1071153034號函、公業○○○管理暨組織規約第13條  
18 規定·出具派下現員○○○(即訴願人管理人)、○○○、  
19 ○○○等三人同意書處分派下系爭土地。於111年7月  
20 6日與第三人○○○訂立不動產買賣契約書，嗣於111  
21 年7月28日共同委任○○○地政士代理向田中地政申  
22 請將系爭土地辦理所有權移轉登記予第三人○○○。惟  
23 同日有非派下現員亦非申請登記之法律關係之權利人、  
24 義務人：○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、  
25 ○○○及○○○等7人(下稱○○○等7人)向臺灣彰化  
26 地方法院提出「確認派下權存在」之訴，同日立即向原  
27 處分機關提出異議，請求駁回上系爭土地辦理所有權移  
28 轉登記之申請。嗣原處分機關於111年8月30日以田

1 駁字第○○○號土地登記案件駁回通知書駁回說明：  
2 「本案經○○○等7人以書面提出確認派下權存在訴訟  
3 中為由異議，爰依土地登記規則第57條第1項第3款  
4 規定駁回登記之申請。」通知訴願人，致使訴願人難以  
5 心服口服，為此，爰依訴願法第14條及第58條規定以  
6 利害關係人之身分提起本訴願。

7 (二)按祭祀公業法人財產處分、設定負擔應依祭祀公業條例  
8 第33條規定辦理，相關派下員大會會議紀錄或派下員  
9 同意書處證明文件，應依同條例第30條第2項規定，  
10 報請公所轉報直轄市、縣(市)主管機關備查，並於辦理  
11 不動產登記時應向土地登記機關繳驗經直轄市、縣(市)  
12 主管機關備查之證明文件。(內政部101年3月7日內  
13 授中民字第1015730146號函)。次，「……說明：  
14 二：……復查土地法第34條之1(以下簡稱本條)規定為  
15 民法第828條第3項之特別規定，故祭祀公業對於不動  
16 產處分，應先依其共同共有關係所由成立之法律、法律  
17 行為或習慣定之；如未規定，應得派下員全體同意或依  
18 本條規定辦理……。三、查本條第1項至第4項規定，  
19 雖係民法第828條第3項共有不動產處分之特別規定  
20 (包含多數決處分之門檻、共有人對他共有人之通知、  
21 他共有人應得對價或補償之處理、優先購買權等)，惟  
22 倘祭祀公業之規約就其財產處分業有規定者，於其依規  
23 約處分不動產時，因非依本條第5項準用第1項規定而  
24 為處分，自無同條第4項規定之適用。又祭祀公業規約  
25 之訂定，係屬該等公業內部關係意見形成，如其已於規  
26 約中明確規範不動產之處分方式，基於私權自治，應予  
27 尊重。至於祭祀公業派下員對於不動產處分有爭議者，  
28 應循司法途徑解決。故祭祀公業之不動產依規約為處分

1 者，其派下員應無準用本條第 4 項規定之餘地，即不得  
2 依上開規定主張優先購買權。」(內政部 107 年 10 月 11  
3 日台內地字第 1071153034 號函旨)。再，有關祭祀公業  
4 依規約處分不動產，無土地法第 34 條之 1 第 4 項優先  
5 購買權規定之適用。(內政部 107 年 10 月 15 日台內民  
6 字第 1071153034 號函旨)。如上函旨，足證訴願人處分  
7 系爭土地並無有違土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款  
8 規定駁回登記之情事。

9 (三)次按，「按(第 1 項)土地登記，謂土地及建築改良物之  
10 所有權與他項權利之登記。(第 2 項)土地登記之內容、  
11 程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之  
12 規則，由中央地政機關定之。」土地法第 37 條定有明  
13 文。次按「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面  
14 敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……………三、  
15 登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關  
16 之權利關係人間有爭執者。」為土地法第 37 條第 2 項  
17 所授權訂定之土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所規  
18 定……。而土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所謂「爭  
19 執」，係何所指，該款雖未予明文，惟登記之權利人、  
20 義務人，原係指申請登記之法律關係之權利人、義務人  
21 而言，且權利關係人既規定限於「與申請登記之法律關  
22 係有關」之人，自應認本款所定之「爭執」，係指與申  
23 請登記之法律關係有關之爭執而言。(最高行政法院  
24 103 年度判字第 525 號行政判決要旨)。再，「查土地登  
25 記規則第 51 條第 1 項第 3 款之規定，應係指登記權利  
26 人，與登記義務人或關係人間，就「申請登記之法律關  
27 係」之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人  
28 所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言。

1 故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請。本件被  
2 上訴人並非本件設定抵押登記之登記權利人，而係登記  
3 義務人，為本件土地之所有人，依民法第 756 條之規定，  
4 就本件土地有自由處分權，並排除他人之干涉。則其就  
5 所有之本件土地申請設定抵押權予訴外人即登記權利人  
6 邱○智，其所「申請登記之法律關係」自屬明確，且非  
7 任何人以任何理由所得逕予干涉。至參加人旺○公司基  
8 於與被上訴人間就本件土地之買賣契約，為保全對本件  
9 土地有移轉登記之請求權，應自行循民事訴訟程序主張  
10 或依民事保全程序，以謀解決，非得逕自陳請上訴人阻  
11 止被上訴人之權利行使。(最高行政法院 91 年度判字第  
12 2070 號裁判意旨)。觀上判決要旨，本件訴願人並非向  
13 原處分機關申請將系爭土地辦理所有權移轉登記之登記  
14 權利人，而係登記義務人，為本件土地之所有人，依民  
15 法第 756 條之規定，就本件土地有自由處分權，其所  
16 「申請登記之法律關係」自屬明確，且非任何人以任何  
17 理由所得逕予干涉。至○○○等 7 人應自行循民事訴訟  
18 程序主張或依民事保全程序，以謀解決，非得逕自陳請  
19 田中地政阻止訴願人之權利行使。

20 (四)再按，內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號  
21 函要旨：「又按土地登記規則第 51 條第 1 項規定，登記  
22 之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權  
23 利關係人間有爭執者，登記機關應以書面叙明理由及法  
24 令依據，駁回登記之申請。其所稱「爭執」指對於申請  
25 登記之法律關係有爭執而言，本案遺產管理人以本案土  
26 地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求  
27 駁回登記之申請，與上開土地登記規則規定意旨不合，  
28 登記機關應不予受理。」(按：原土地登記規則第 51 條

1 修正後為第57條)。另，內政部89年5月15日臺(89)  
2 內中地字第8978892號函：「一、查民事訴訟法業經總  
3 統於89年2月9日修正公布施行，其中增訂之第254  
4 條第5項：『第1項為訴訟標的之權利，其取得、設定、  
5 喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依  
6 當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登  
7 記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。訴訟終結後，  
8 當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登  
9 記機關請求塗銷該項登記。』規定受訴法院得依當事  
10 人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機  
11 關請求將訴訟繫屬之事實予以登記，登記機關應予受  
12 理，……三、已有前項註記之訴訟標的辦理移轉時，應  
13 將該註記內容轉載。」故已有前項訴訟註記之不動產標  
14 的仍可辦理移轉登記，惟應將該註記內容轉載。揆其精  
15 神，若於起訴後依該法規定，將訴訟繫屬之事實登載於  
16 登記簿冊上，其目的乃為保障他造當事人及受讓人之權  
17 益，使欲受讓該等權利之第三人可得知悉該訴訟繫屬之  
18 機會，防止紛爭擴大，避免採取當事人恆定原則之弊端，  
19 該項註記並無限制移轉之效力。」。查：嘉義市地政事  
20 務所（下稱嘉義地政）於102年間就同為祭祀公業性質  
21 之祭祀公業○○提出坐落嘉義市○○○段○○○段  
22 ○○○○○號土地買賣所有權移轉登記之申請，明知該  
23 號土地有嘉義地院101年度調字第○○○號分割共有物  
24 之訴、101年度訴字第○○○號確認奉祀關係存在、  
25 101年度訴字第○○○號確認派下權不存在之訴、102  
26 年度補字第○○○號確認派下權存在之訴等4件等訴訟  
27 進行中，嘉義地政仍於102年12月16日准以買賣為原  
28 因登記為買受人曾○○、黎○○等2人所有，僅於其他

1 登記事項記載相關訴訟案號權利範圍各二分之一。另祭  
2 祀公業○○○就其所有嘉義市○○○段○○○○號土地  
3 因買賣辦理所有權移轉登記與買受人柯楊○○、○○○  
4 地號土地因買賣辦理所有權移轉登記與買受人蘇○○，  
5 當時派下員陳○○等人亦對祭祀公業提起確認買賣關係  
6 不存在之訴，嘉義地政仍為註記後核准所有權移轉登記，  
7 該件登記之申請係派下員與祭祀公業間之私權糾紛，嘉  
8 義地政並未以土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定  
9 駁回，而以註記登記准予辦理所有權移轉登記。足證，  
10 已有前項訴訟註記之不動產標的仍可辦理移轉登記，惟  
11 應將該註記內容轉載為屬實(參高雄高等行政法院 103  
12 年訴字第 40 號判決)。

13 (五)另按，臺北市政府地政處於 99 年 5 月 4 日北市地籍字  
14 第 09930578800 號函釋，就土地登記規則第 57 條第 1  
15 項第 3 款規定應予駁回之範圍：一、土地總登記、建物  
16 所有權第一次登記或因時效取得地上權登記，於收件後  
17 公告前，土地權利關係人提出異議者，登記機關應函復  
18 異議人俟公告期間再提出。若於公告期間提出異議，應  
19 依土地法第 59 條第 2 項、土地登記規則第 75 條、第 84  
20 條及第 118 條規定調處。二、土地登記申請案依土地登  
21 記規則第 55 條規定審查結果有下列各項情形之一者，  
22 得依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁  
23 回：(一)登記之權利人及登記之義務人會同申請土地、  
24 建物移轉、設定登記，於收件後登記完畢前，當事人之  
25 一方有爭執者。(二)優先購買權人有爭執者：1. 部分共  
26 有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有土地或  
27 建築改良物申請移轉登記時，依土地法第 34 條之 1 執  
28 行要點第 9 點第 1 款規定 4，附具切結書或於申請書適

1 當欄記明「依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定  
2 辦理，如有不實，義務人願負法律責任。」字樣，他共  
3 有人於收件後登記完畢前，以書面提出異議表示申請人  
4 未合法通知，經審查結果其切結或簽註不實者。2. 申請  
5 買賣登記，申請人依土地登記規則第 97 條第 1 項規定  
6 附具出賣人之切結書或於申請書適當欄簽註「優先購買  
7 權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法  
8 律責任」，或依第 2 項規定檢附出賣人已通知優先購買  
9 權人之證件並切結「優先購買權人接到出賣通知後逾期  
10 不表示優先購買權如有不實出賣人願負法律責任」字樣，  
11 於收件後登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議，  
12 經審查結果，其切結或簽註不實者；或他共有人以書面  
13 提出異議表示於收到出賣通知 10 日內主張優先購買權，  
14 雖遲未依指定日期前往訂約、付款，係屬契約不履行問  
15 題，優先購買權不得視為放棄。3. 申請土地買賣移轉登  
16 記，出賣人於申請書適當欄簽註「本案土地確無出租，  
17 如有不實出賣人願負法律責任」字樣，於收件後登記完  
18 畢前，承租人提出租約主張優先購買權者。(三)申請繼  
19 承登記，於收件後登記完畢前，有下列情形之一者：1.  
20 權利關係人以書面提出異議主張被繼承人之權利因涉糾  
21 紛，業經法院審理中或判決確定非屬被繼承人所有者。  
22 2. 檢附遺囑申辦登記，其他合法繼承人對遺囑真偽有爭  
23 執並以書面提出異議者。(四)部分共有人依土地法第  
24 34 條之 1 第 1 項規定申辦共有土地設定地上權予他人之  
25 登記，他共有人於收件後登記完畢前，提出業與申請人  
26 協議就共有土地合建房屋之證明文件主張異議者。三、  
27 除前述所列舉之各項情形外，如有其他案例應視案情另  
28 行研處。此函，就土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款



1 規定應予駁回之範圍，並無有將祭祀公業依規約處分派  
2 下財產之申請列入其範圍內。

3 (六)查，○○○、○○○、○○○、○○○(○○○、○○  
4 ○、○○○等三人之父)、○○○等，曾於 99 年間向臺  
5 灣彰化地方法院提出與「祭祀公業○○○」間確認派下  
6 權存在之訴，案經臺灣彰化地方法院、臺灣高等法院臺  
7 中分院、最高法院民事裁判共計 11(審)件，歷時八年  
8 直至 107 年 11 月 28 日最高法院 107 年台聲字第 1238  
9 號民事裁定，最終裁判為聲請駁回。另，○○○(同上  
10 起訴事件當事人)亦於 105 年間向臺灣彰化地方法院提  
11 出與「公業○○○」間確認派下權不存在事件，經 106  
12 年 1 月 20 日臺灣彰化地方法院 105 年訴字第○○○號  
13 民事判決駁回。嗣○○○再於 106 年間再向臺灣彰化地  
14 方法院提出與「公業○○○」間確認派下權存在事件，  
15 經 107 年 3 月 7 日臺灣彰化地方法院 106 年訴字第○○  
16 ○號、臺灣高等法院臺中分院 107 年上字第○○○號、  
17 最高法院 108 年台上字第○○○號，最終民事裁定上訴  
18 駁回。兩案均經三審定讞：「依全部事證資料提示兩造  
19 辯論結果，無法認定上訴人之主張為真實，又查無其他  
20 事證可資證明上訴人為被上訴人之派下，再綜合全部事  
21 證，依經驗、論理法則，亦無法推論上訴人為被上訴人  
22 派下員，亦無舉證責任顯失公平之情事。上訴人訴請確  
23 認其等對被上訴人有派下權存在，最終裁判均為駁回」。  
24 如上各級法院裁判，自難遽認○○○等 7 人係「公業○  
25 ○○」之派下。

26 (七)再者，「原告得聲請裁定許可為訴訟繫屬事實登記者，  
27 以訴訟標的基於「物權關係」為限。若原告起訴主張非  
28 以「物權關係」為訴訟標的，縱使其聲明之內容或請求

1 給付之「標的物」為得、喪、設定、變更依法應經登記者  
2 者(例如:不動產)，因與上開規定之要件不符，自不能  
3 發給已起訴之證明。」。而所謂「物權關係」，係指依實  
4 體法規定為權利主體之人，基於物權得對於某物行使權  
5 利之法律關係，此種法律關係，具有對世效力與直接支  
6 配物之效力而言(最高法院 79 年度台上字第 2221 號民  
7 事判決意旨參照)，與「債權關係」，權利義務關係僅存  
8 在特定之債權人與債務人之間，異其性質。準此，法院  
9 許可為訴訟繫屬事實之登記，必以訴訟標的之權利係本  
10 於物權關係為請求，且該權利或標的物之取得、設定、  
11 喪失、變更依法應登記者為要件，二者缺一不可。」。  
12 觀○○○等 7 人已向彰化地方法院提起「確認派下權存  
13 在」之訴其訴訟標的及原因事實，係主張渠因繼承法律  
14 關係，請求確認渠對於「公業○○○」之派下權存在，  
15 其訴訟標的顯非基於「物權關係」，係權利義務關係僅  
16 存在特定之債權人與債務人之間之「債權關係」。因此，  
17 ○○○等 7 人以本案土地業已提起「確認派下權存在」  
18 之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，確與  
19 土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定意旨不合，原  
20 處分機關應不予受理。

21 (八)未查，縣市地政事務所在法律地位僅係「登記機關」之  
22 角色，就制度上而言，地政事務所僅為純粹「依法執行」  
23 土地登記業務的機關，並無權限認定、介入或解決人民  
24 間權利義務之爭執，地政事務所身為土地法上的登記機  
25 關，只能「依法審查案件是否合乎法令，然後為准駁登  
26 記之決定」，況我國土地登記制度採書面審查制度，不  
27 論係法律關係、私權爭執或對事實有爭執，均非行政機  
28 關所能裁斷。惟原處分機關裁斷：以訴願人與異議人間

1 派下權訴訟尚未確定，異議人身分與派下權之有無，影  
2 響規約效力、派下全員人數、登記案件同意處分人數及  
3 比例，因事涉及權利關係人間之爭執為由，駁回「訴願  
4 人」系爭土地辦理所有權移轉登記之申請。顯有違「登  
5 記機關」之角色，只能「依法審查案件是否合乎法令，  
6 然後為準駁登記之決定」。另本案異議人未依上開規定  
7 能於該買賣案登記完畢前，提具司法機關禁止處分文件  
8 或證明○○○等 7 人確為「訴願人」派下現員(真正派  
9 下員)聲明異議，方得依規駁回系爭土地辦理所有權移  
10 轉登記之申請。是原處分依土地登記規則第 57 條第 1  
11 項第 3 款規定意旨不合，原處分機關除應不予受理外。  
12 亦應依土地登記規則第 61 條規定：「……(略)登記程序  
13 開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之  
14 進行。」。

15 (九)綜上所述，訴願人爰依內政部函旨及依公業○○○管理  
16 暨組織規約第 13 條規定：「本公業財產之處分，應經派  
17 下現員三分之二以上出席，出席人數四分之三以上之同  
18 意，或經派下現員三分之二以上之書面之同意。」處分  
19 派下系爭土地係屬合法。查系爭土地核無土地登記規則  
20 第 138 條及第 141 條規定：應辦理查封登記或應停止與  
21 其權利有關之新登記，且無依土地登記規則第 57 條第 1  
22 項第 3 款規定駁回登記之情事。是田中地政應予受理並  
23 依土地登記規則第 61 條規定：「……………登記程序開始  
24 後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進  
25 行。」將系爭土地辦理所有權移轉登記予第三人○○○。  
26 惟田中地政就上情未予查明，僅以○○○等 7 人書面提  
27 出確認派下權存在訴訟中為由異議，爰依土地登記規則  
28 第 57 條第 1 項第 3 款規定，率予作成系爭登記申請案

1 駁回登記之原處分，於法自有違誤。原處分既有前述違  
2 法，訴願人依法提起訴願，請求撤銷原處分，以維申請  
3 登記之法律關係人(權利人、義務人)之權益。

4 二、答辯意旨略謂：

5 (一) 緣公業○○○派下員原為○○○1人，前於109年8月  
6 12日向原處分機關申辦系爭土地所有權買賣移轉登記  
7 (收件字號:109年田資字第○○○號)，於案件審理中  
8 經○○○以109年8月21日申請書主張渠等3人已向  
9 臺灣彰化地方法院提起確認派下權存在之訴，請求暫  
10 不核准該公業土地所有權買賣移轉登記。因事涉權利  
11 關係人間之爭執，原處分機關遂函請示彰化縣政府，  
12 經彰化縣政府109年10月7日府地籍字第○○○號函  
13 復：「……祭祀公業土地移轉登記案件，遇第三人以  
14 派下權確訴訟中為由提出異議，其異議人身分與其派  
15 下權之有無，是否影響該登記案同意處分人數及比例，  
16 係屬個案事實審認……」，原處分機關即依據土  
17 地登記規則第57條第1項第3款規定駁回該案之所有  
18 權買賣移轉登記。後○○○等3人於110年11月26  
19 日始經臺灣彰化地方法院109年度訴字第○○○號民  
20 事判決及臺灣高等法院臺中分院110年度上字第○○  
21 ○號民事判決確認對公業○○○有派下權，並經彰化  
22 縣田中鎮公所補列派下員、備查管理人及規約等情事，  
23 旋訴願人依該公業之規約於111年7月28日檢具土地  
24 登記申請書及相關附件向原處分機關申請系爭土地之  
25 所有權買賣移轉登記(收件字號:111年田資字第○○  
26 ○號)，惟於案件審理中異議人○○○等7人以111年  
27 7月28、29日函檢附民事起訴狀主張已提起確認派下  
28 權存在之訴，請求原處分機關駁回系爭土地之所有權

1 買賣移轉登記，原處分機關再次請示彰化縣政府，經  
2 彰化縣政府 111 年 8 月 24 日府地籍字第○○○號函復  
3 在案，合先敘明。

4 (二) 按土地登記規則第 57 條規定：「有下列各款情形之一  
5 者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登  
6 記之申請：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不  
7 應登記。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記  
8 之法律關係有關之權利關係人間有爭執。四、逾期未  
9 補正或未照補正事項完全補正。申請人不服前項之駁  
10 回者，得依訴願法規定提起訴願。依第 1 項第 3 款駁  
11 回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭  
12 解決機制處理。」，又最高行政法院 91 年判字第 2150  
13 號判決：「土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款(修正後  
14 第 57 條第 1 項第 3 款)，其立法意旨在免擴大權利紛  
15 爭，所謂『涉及私權爭執』，係指申請登記之法律關  
16 係，登記權利人與登記義務人或其他權利關係人間尚  
17 有爭執而言，涵指與登記事項有關而涉及私法上權利  
18 存否之爭議者。」及最高行政法院 81 年判字第 1796  
19 號判決：「土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款(修正後  
20 第 57 條第 1 項第 3 款)所謂『涉及私權爭執』範圍甚  
21 廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭  
22 議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人  
23 出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因  
24 時效取得地上權申請登記之情形，苟有人對申請人取  
25 得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申  
26 請案件涉及私權爭執。」。

27 (三) 次按祭祀公業條例第 14 條第 3 項規定：「規約之訂定  
28 及變更應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數

1 四分之三以上之同意或經派下現員三分之二以上之書  
2 面同意，並報公所備查。」、同條例第 57 條：「管理人、  
3 派下員或利害關係人對祭祀公業申報、祭祀公業法人  
4 登記、變更及備查之事項或土地登記事項，有異議者，  
5 除依本條例規定之程序辦理外，得逕向法院起訴。」  
6 及內政部 107 年 5 月 16 日台內地字第 1070418916 號  
7 函略以：「三、……祭祀公業係以祭祀祖先為目  
8 的而設立之獨立財產，為派下員全體所共同共有，應  
9 按規約或土地法第 34 條之 1 所規定之人數及比例，取  
10 得派下員之同意後始得處分其財產。四、……祭  
11 祀公業土地處分時，應依前項規定取得一定比例派下  
12 員同意後始得辦理。……祭祀公業土地移轉登記  
13 案件，遇第三人以派下權確認訴訟繫屬中為由提出異  
14 議，其異議人身份與其派下權之有無，是否影響該登  
15 記案之同意處分人數及比例，係屬個案事實審認……」

16 (四) 再按最高行政法院 109 年度裁字第 174 號裁定：「所謂  
17 『不動產私權爭議』事項，自包括『特定主體在私法  
18 上，就特定不動產是否具有一定之資格或身分』之爭  
19 議。因為特定主體對特定不動產，其私法上地位或資  
20 格之有無，必然涉及該不動產處分權能之主體歸屬變  
21 動，進而造成不動產權利之得喪變更。」及最高行政  
22 法院 108 年度判字第 590 號判決：「土地登記規則第 57  
23 條第 1 項第 3 款、第 3 項規定：『有下列各款情形之一  
24 者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登  
25 記之申請：……三登記之權利人、義務人或其與  
26 申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭  
27 執。……』、『依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴  
28 請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。』核

1 其規定意旨，無非是重申土地登記涉及私權糾紛者，  
2 其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而不是由  
3 地政機關以行政處分定之，此乃權力分立的本  
4 質。……如有與登記事項有關而涉及私法上權利存否  
5 爭議時，因關於人民私權之確定，屬國家司法權範圍，  
6 人民發生私權爭執時，應循民事訴訟程序由民事法院  
7 確定之。登記機關既非有權為終局認定之司法機關，  
8 登記權利人所申請登記之權利是否確屬存在，在未經  
9 有權認定機關確認前，尚不明確，登記機關即應駁回  
10 登記之申請，並無准許與否之裁量權限。」

11 (五) 卷查，該公業現有派下員 4 人，提起派下權存在之訴  
12 之異議人有 7 人，按上開法令及函釋，異議人派下權  
13 之有無，影響規約效力、派下全員人數及土地移轉登  
14 記案件之同意處分人數及比例。異議人既已依法提起  
15 確認派下權之訴，本案之爭執自應認係土地登記規則  
16 第 57 條第 1 項第 3 款所述「與申請登己之法律關係有  
17 關之權利關係人間有爭執」。另依據行政程序法第 6 條，  
18 行政行為非有正當理由不得為差別待遇，審酌本案申  
19 辦標的與原處分機關 109 年田資字第○○○號土地登  
20 記申請案係同一標的，且案情類似，均係派下權有所  
21 爭執，原處分機關依據土地登記規則第 57 條第 1 項第  
22 3 款規定駁回登記之申請，處分符合上開法令及函釋  
23 規定，於法洵屬有據。

24 (六) 另最高法院 100 年台上字第 790 號民事判決意旨，祭  
25 祀公業派下全員證明書核發後，派下員有漏列、誤列  
26 者，仍得申請更正派下全員證明書，並向法院提起確  
27 認派下權之訴，公所應依法院確定判決辦理，祭祀公  
28 業之派下現員人數究竟若干，管理人實際上有無經派

1 下現員人數過半數之同意，事實審法院仍應予調查認  
2 定。訴願人所陳「○○○等提出與『祭祀公業○○○』  
3 間確認派下權存在之訴經法院駁回」及「○○○提出  
4 與『公業○○○』間確認派下權存在之訴經法院駁回」  
5 等節，查訴訟對象與本案不同，無從依訴願人所陳認  
6 異議人無派下權，仍應俟法院判決予以確認。

7 (七) 綜上事實及理由，訴願人與異議人間派下權訴訟尚未  
8 確定，異議人身分與派下權之有無，影響規約效力、  
9 派下全員人數、登記案件同意處分人數及比例，因事  
10 涉權利關係人間之爭執，原處分機關駁回其所請依法  
11 並無不合。

## 12 理 由

- 13 一、按土地法第 37 條第 2 項規定：「土地登記之內容、程序、  
14 規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，  
15 由中央地政機關定之。」土地登記規則第 1 條規定：「本  
16 規則依土地法第 37 條第 2 項規定訂定之。」第 57 條規  
17 定：「(第 1 項)有下列各款情形之一者，登記機關應以書  
18 面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受  
19 理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、登記之權利  
20 人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係  
21 人間有爭執。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。  
22 (第 2 項)申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起  
23 訴願。(第 3 項)依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請  
24 司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。」
- 25 二、次按祭祀公業條例第 14 條規定：「(第 1 項)祭祀公業無原  
26 始規約者，應自派下全員證明書核發之日起一年內，訂  
27 定其規約。(第 2 項)祭祀公業原始規約內容不完備者，應  
28 自派下全員證明書核發之日起一年內，變更其規約。(第



3 項)規約之訂定及變更應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數四分之三以上之同意或經派下現員三分之二以上之書面同意，並報公所備查。」第 15 條第 5 款規定：「祭祀公業規約應記載下列事項：……五、財產管理、處分及設定負擔之方式。」第 17 條規定：「祭祀公業派下全員證明書核發後，管理人、派下員或利害關係人發現有漏列、誤列派下員者，得檢具派下現員過半數之同意書，並敘明理由，報經公所公告 30 日無人異議後，更正派下全員證明書；有異議者，應向法院提起確認派下權之訴，公所應依法院確定判決辦理。」第 33 條第 1 項第 2 款規定：「祭祀公業法人派下員大會之決議，應有派下現員過半數之出席，出席人數過半數之同意行之；依前條規定取得同意書者，應取得派下現員二分之一以上書面之同意。但下列事項之決議，應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數超過四分之三之同意；依前條規定取得同意書者，應取得派下現員三分之二以上書面之同意：……二、財產之處分及設定負擔。」

三、復按臺北高等行政法院 98 年度訴更三字第 38 號判決意旨略以：「……再行為時土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款（現改列第 57 條第 1 項第 3 款）規定：『登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。』係就權利人、義務人或權利關係人間有爭執而為規定，雖未就爭執之法律關係為何予以明文，惟登記之權利人、義務人，原係指申請登記之法律關係之權利人、義務人而言，又權利關係人既規定限於『與申請登記之法律關係有關』之人，自應認本款所定之『爭執』，係指與申請登記之法律關係有關之爭執，非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執。……」

1 最高行政法院 108 年度判字第 590 號判決意旨略以：  
2 「……土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 3 項規定：  
3 『有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由  
4 及法令依據，駁回登記之申請：……三登記之權利人、  
5 義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間  
6 有爭執。……』、『依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴  
7 請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。』核其  
8 規定意旨，無非是重申土地登記涉及私權糾紛者，其權  
9 利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而不是由地政機  
10 關以行政處分定之，此乃權力分立的本質。……如有與  
11 登記事項有關而涉及私法上權利存否爭議時，因關於人  
12 民私權之確定，屬國家司法權範圍，人民發生私權爭執  
13 時，應循民事訴訟程序由民事法院確定之。登記機關既  
14 非有權為終局認定之司法機關，登記權利人所申請登記  
15 之權利是否確屬存在，在未經有權認定機關確認前，尚  
16 不明確，登記機關即應駁回登記之申請，並無准許與否  
17 之裁量權限。」最高行政法院 109 年度裁字第 174 號裁定  
18 意旨略以：「……本案被上訴人駁回上訴人系爭申請，所  
19 引用之法規範依據為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款  
20 及第 3 項規定。該等法規範之規範意旨，即如原判決所示，  
21 乃是現行法制就不動產權利登記事項之私權真實性審查，  
22 在司法權與行政權間所為分工設計之具體呈現。由地政  
23 機關承擔形式外觀審查之權責，民事法院則透過訴訟程  
24 序之嚴謹度，負擔不動產私權爭議事項之實質審查。此  
25 等權責分工設計，最能保障各該公部門之組織特徵，為  
26 保護人民財產權之最適安排。……又所謂『不動產私權  
27 爭議』事項，自包括『特定主體在私法上，就特定不動  
28 產是否具有有一定之資格或身分』之爭議。因為特定主體

1 對特定不動產，其私法上地位或資格之有無，必然涉及  
2 該不動產處分權能之主體歸屬變動，進而造成不動產權  
3 利之得喪變更。……」

4 四、再按最高法院 100 年度台上字第 790 號判決意旨略以：

5 「……按民政機關依祭祀公業條例第 11 條、第 13 條規定  
6 同意備查並核發派下現員名冊，僅為形式上審查，並無  
7 確認實體上私權之效力，於具體訴訟事件，對於當事人  
8 是否係祭祀公業之派下員倘有爭議，事實審法院仍應予  
9 調查認定，非謂派下現員名冊所列派下員即屬現存合法  
10 之派下員，此觀同條例第 17 條規定祭祀公業派下全員證  
11 明書核發後，派下員有漏列、誤列者，仍得申請更正派  
12 下全員證明書，並向法院提起確認派下權之訴，區公所  
13 應依法院確定判決辦理即明。……」臺北高等行政法院  
14 111 年度訴字第 332 號判決意旨略以：「……足證關於申  
15 請系爭土地移轉登記之法律關係於原告與其他權利關係  
16 人即系爭祭祀公業之派下員間亦存有私權爭執，揆諸上  
17 開規定與說明，在未經民事法院判決確認前，原告申請  
18 登記事項之權利是否確屬存在，實非屬明確，且非被告  
19 所得實體審究，原告主張無視於此，僅憑系爭第 88 號民  
20 事判決主張被告應逕將系爭土地之所有權移轉登記予原  
21 告云云，自難認可採。……」

22 五、再按內政部 107 年 5 月 16 日台內地字第 1070418916 號函

23 略以：「三、……祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之  
24 獨立財產，為派下員全體所共同共有，應按規約或土地  
25 法第 34 條之 1 所規定之人數及比例，取得派下員之同意  
26 後始得處分其財產。四、……祭祀公業土地處分時，應  
27 依前項規定取得一定比例派下員同意後始得辦理。……  
28 祭祀公業土地移轉登記案件，遇第三人以派下權確認訴

1 訟繫屬中為由提出異議，其異議人身分與其派下權之有  
2 無，是否影響該登記案之同意處分人數及比例，係屬個  
3 案事實審認，得由登記機關本於權責核處。」

4 六、卷查，本件之爭點在於「異議人○○○等7人向臺灣彰化  
5 地方法院提起確認派下權存在之訴」是否該當土地登記  
6 規則第57條第1項第3款「登記之權利人、義務人或其  
7 與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之  
8 事由，依上開臺北高等行政法院98年度訴更三字第38號  
9 判決意旨，權利關係人限於「與申請登記之法律關係有  
10 關」之人，自應認本款所定之「爭執」，係指與申請登記  
11 之法律關係有關之爭執，非泛指以申請登記之不動產為  
12 標的之所有法律關係之爭執。又依最高行政法院109年度  
13 裁字第174號裁定意旨可知，所謂「不動產私權爭議」事  
14 項，自包括「特定主體在私法上，就特定不動產是否具  
15 有一定之資格或身分」之爭議。再依最高法院100年度台  
16 上字第790號判決及臺北高等行政法院111年度訴字第  
17 332號判決意旨可知，民政機關依祭祀公業條例第11條、  
18 第13條規定同意備查並核發派下現員名冊，僅為形式上  
19 審查，並無確認實體上私權之效力，於具體訴訟事件，  
20 對於當事人是否係祭祀公業之派下員倘有爭議，事實審  
21 法院仍應予調查認定；又祭祀公業之派下員間如存有私  
22 權爭執，在未經民事法院判決確認前，申請人申請登記  
23 事項之權利是否確屬存在，實非屬明確，且非地政機關  
24 所得實體審究。另依內政部107年5月16日台內地字第  
25 1070418916號函釋意旨，祭祀公業土地移轉登記案件，  
26 遇第三人以派下權確認訴訟繫屬中為由提出異議，其異  
27 議人身分與其派下權之有無，是否影響該登記案之同意  
28 處分人數及比例，係屬個案事實審認，得由登記機關本

1 於權責核處。準此，經查本件系爭土地之買賣及移轉須  
2 符合祭祀公業條例第 33 條第 1 項第 2 款及訴願人規約第  
3 13 條之規定：「本公業財產之處分，應經派下現員 3 分之  
4 2 以上出席，出席人數 4 分之 3 以上之同意，或經派下現  
5 員 3 分之 2 以上之書面之同意」，而本件既經○○○等 7  
6 人向臺灣彰化地方法院提起確認派下權存在之訴，並向  
7 原處分機關提出異議，請求原處分機關駁回訴願人移轉  
8 登記系爭土地之申請，則因本縣田中鎮公所核發之派下  
9 現員名冊並無確認實體上私權之效力，○○○等 7 人仍得  
10 提起確認派下權存在之訴，此一私權爭執在未經民事法  
11 院判決確認前，實非屬明確，且非原處分機關所得實體  
12 審究。又○○○等 7 人如經民事法院確認派下權存在，則  
13 本件系爭土地之移轉登記即不符祭祀公業條例第 33 條第  
14 1 項第 2 款及訴願人規約第 13 條之規定，亦即本件爭議  
15 實屬「特定主體在私法上，就特定不動產之處分是否具  
16 有一定之資格或身分」之爭議，自屬土地登記規則第 57  
17 條第 1 項第 3 款所稱「登記之權利人、義務人或其與申請  
18 登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之情形。  
19 另查，本件據原處分機關於本府訴願審議委員會中列席  
20 說明表示，○○○等 7 人所提起之民事訴訟，業經臺灣彰  
21 化地方法院 111 年度訴字第○○○號判決確認原告等對被  
22 告公業○○○（即本件訴願人）之派下權存在，益證○  
23 ○○等 7 人主張其對於訴願人之派下權存在一節，於法尚  
24 非無據，則訴願人是否得僅以目前登記之派下員同意即  
25 處分其財產，確有爭議。揆諸上開說明，本件原處分機  
26 關依據土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回訴  
27 願人移轉登記系爭土地之申請，於法洵屬有據。

28 七、至訴願人雖舉最高法院 107 年台聲字第 1238 號及 108 年

1 台上字第164號民事裁定等相關裁判，主張異議人所爭執  
2 之法律關係業經法院判決確定云云，惟查訴願人所提出  
3 之上述民事裁判，其雙方當事人均與本件異議人及祭祀  
4 公業未盡相同，自難據此認為本件派下權爭議業經民事  
5 法院裁判確定。又訴願人雖援引民事訴訟法第254條之訴  
6 訟繫屬登記，主張本件與土地登記規則第57條第1項第  
7 3款不合云云，惟查訴訟繫屬登記制度與土地登記規則第  
8 57條第1項第3款規定，係屬二事，無論本件○○○等7  
9 人依法得否聲請法院為訴訟繫屬登記之裁定，均不影響  
10 原處分機關以原處分駁回訴願人之申請。另訴願人其餘  
11 主張，經斟酌後，均與本件結果不生影響，爰不再一一  
12 論列，併此敘明。

13 八、綜上，本件系爭土地之所有權移轉登記，存有與申請登  
14 記之法律關係有關之權利關係人間之爭執，故原處分機  
15 關依土地登記規則第57條第1項第3款規定作成原處分  
16 駁回訴願人之申請，於法尚無不合，原處分應予維持。

17 九、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1  
18 項規定，決定如主文。

19  
20 訴願審議委員會                      主任委員      林田富（請假）  
21    委員            溫豐文（代行主席職務）  
22    委員            常照倫  
23    委員            張奕群  
24    委員            呂宗麟  
25    委員            林宇光

1 委員 陳坤榮

2 委員 蕭淑芬

3 委員 王育琦

4 委員 劉雅榛

5 委員 吳蘭梅

6 委員 陳麗梅

7

8 中華民國 112 年 1 月 13 日

9 縣長 王 惠 美

10 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  
11 向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

12 (臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)