

金門縣政府決定書

105 年度府訴決字第 007 號

訴願人 000

原行政處分機關 金門縣地政局

代表人 許鴻志（局長）

訴願人因有關繼承登記異議事件，不服原行政處分機關中華民國(下同)105 年 4 月 18 日地籍字第 1050002124 號函所為之處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣 000 地政士代理 000 等以 104 年 10 月 26 日金登資三字 44860 號申請書，申辦被繼承人 000 所遺不動產分割繼承登記，原行政處分機關經審查後依地籍清理條例第 8 條辦理公告，公告期間自 104 年 12 月 28 日起至 105 年 3 月 28 日止，本件訴願人於 105 年 3 月 17 日檢附相關典契對其中金城鎮 000 地號土地(下稱系爭土地)之典權提出異議，經原行政處分認訴願人檢附之相關典契與原典權登記所載出典人、承典人及權利範圍未合，以 105 年 4 月 18 日地籍字第 1050002124 號函駁回訴願人之異議。訴願人不服，故而提起訴願。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

訴願人訴願意旨略謂：一、訴願人於 105 年 4 月 18 日受送達原處分，至提起訴願，未逾訴願法第 14 條第 1 項之訴願期間，合先敘明。二、訴願人前以金門縣金城鎮 000 地號土地上典權人 000 典權登記無效，並已向原真正典權人 000(有名 000，於 11 年設定)即 000 之父回贖，本件由 000 第三順位繼承人之子嗣申請典權繼承，顯然不合法，應不予登記。案經原處分機關以本件典權之設定人為訴願人之父 000，典權人為 000，並於 53 年 11 月 7 日設定，與訴願人異議提出典契所記載之典權設定日期、出典人及典權人不同，本於土地法第 43 條規定，依土地法所為之登記有絕對效力，認訴願人之異議無理由而為駁回之處分。三、關於原處分書指稱系爭典權於 53 年設定，其設定人、典權人等事項與訴願人所附典契未合部分，係原處分機關未審視現行土地登記簿記載之設定日期及設定人、典權人乃自人工土地登記簿轉載，而人工土地登記簿則轉載自土地總登記時之直條式登記簿，各該登記簿登記之典權，並非依據設定行為而生，而係將總登記前已存在之典權登載而已：查訴願人祖父 000(即出典人)於 11 年舊曆元月間將金城鎮 000 地號(當時土名 00 埕、前地號係南門里城字第 00 號)土地上之建築物出典予 000(即 000、亦即 000 等人之祖父)，後 000 離去金門，不知其所，無從回贖。43 年間金門地區實施土地總登記時，000 已逝，由其子即訴願人之父 000 申請登記為所有權人，同時 000 之女 000 亦以代管人之身分，取具保證書，本於「祖遺承典」(即 000 遺留)為由，申請以 000 之子 000 名義登記為典權人，並經當時直條式土地登記簿登記在案。但當時未有他項權利證明書之核發。後人工登記簿取代直條式登記簿，於舊地號南門里城字 00 號記載典權「登記日期」為 53 年 11 月 7 日，其收件日期亦載同一日，惟案卷中並無典權設定申請書

等申請設立登記之資料。鑑於該人工登記簿典權部備考欄記載「照舊簿有效部分轉載」，已可證明係本於直條式土地登記簿轉載而非另有典權設定之行為，且本於該人工登記簿核發之他項權利證明書，其存續期間欄記載「拾年(民國11年元月)」、權利價值欄記載「龍銀叁仟伍佰大元正」，非惟與訴願人提出之典契記載相同，且若於53年11月7日確有設定典權行為，本於物權應經設定始生效力之規定以觀，何以可遠溯典權效力發生日自11年元月起？依當時登記實務，又焉有設定日期僅有起始月份之記載而缺漏其始日？且權利價值怎可不用當時之新臺幣而使用龍銀登記？況同日申請典權登記，何以當日即得辦畢典權登記諸此事實，皆足明稽該人工登記簿係直條式登記簿轉載，並非當時確有設定典權之行為。故原處分未依直條式登記簿之記載，自行更正人工登記簿有關典權設定錯誤，反而指稱訴願人提出之證據不符，自有違誤。四、43年直條式土地登記簿記載之典權並非設定登記，而係依總登記之規定，辦理原已存在之權利登記：查依000土地所有權登記申請書上載「祖遺承典」、000土地登記保證書記載「祖遺承典」，可供參驗000因其父000已逝，而登記為土地所有權人，而000亦因其父000死亡，聲請將典權登記為其兄000。果其如此，當時並非典權設定登記，故本件000與000間，並無典權設定行為，自來並無疑義。衡以他項權利證明書土地標示記載之坐落為「洪大埕」、權利價值記載「龍銀叁仟伍佰大元正」、權利存續期間「拾年」、典權設定日「民國十一年元月」，與典契所記載者除「民國拾壹年舊曆元月」微有差異外，皆屬相同，猶可覆按系爭典權於土地登記簿上之記載，皆來自000與000間之典權設定，並無000與000間之設定行為。五、000並非000唯一之繼承人，000代為登記000為唯一典權人，係無效之登記，原處分機關應為撤銷該登記之處分：本件000等人申辦000典權之繼承登記，係以第三順位繼承人之子嗣，包括000弟楊其賜、其妹000等人之子嗣等身分為之，果其如此，000之繼承人並非僅000一人，則43年間所為典權登記，本於繼承之規定，應登記為000之全部繼承人，故僅登記為000，係屬無效之登記。縱原處分機關於43年間為登記時，未悉000非僅000一人，但於000等人申辦繼承時，既知其事，自應撤銷該43年間000之典權登記，要求000等人辦理000典權之繼承登記後，另以000為被繼承人申辦第一順位之繼承登記，乃竟准以000為被繼承人，而以弟妹之繼承順位辦理繼承，自有未洽，而其未撤銷000之典權登記，更屬違失。六、關於原處分所稱訴願人提出典契與系爭典權於53年設定之權利範圍不同，宜指典契上典權記載之標的為建築物，而53年轉載之典權標的厥為土地乙節，按43年所以登載000為土地典權人，係因當時南門里000號土地上之建築物未有保存登記，無法為典權之登載，故以土地標示按祖遺出典或祖遺承典之意旨而為登記。然如上所述，本件43年或53年000典權之登載皆來自11年000與000設定之典契，衡以他項權利證明書存根記載之事項與典契之記載相同，尚足憑稽。果原處分認000與000設定典權之典契，係屬建築物，而43年或53年000典權登記之標的係土地，則發現000典權登記所憑之典契，其標的物不同，更應撤銷該典權登記之處分而為塗銷，豈可任令其違失狀態存在，要屬失職。矧43年土地總登記時，金門尚處軍管時期，屬封

閉地區，對於登記實務，按民情者多於依法令規章行事，此今，金門地區行政作業，既已上軌道，發現前此錯誤之登記，自應更正，以符法制。豈得將前此錯誤行政，作為攻詰與典契不符之口實？其有錯亂，彰然可鑑。七、土地法第43條規定登記之絕對效力，並非指真正權利人在登記名義人將權利移轉第三人前亦受該登記效力之規範：最高法院40年第1892號判例正面論述：「土地法第四十三條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設故登記原因無效或得撤銷時，在第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名義人自仍得主張之。」同院41年台上字第323號判例反面論述「土地法第四十三條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，故真正權利人祇許在未有第三人取得權利前，以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求，若至已有第三人本於現存之登記而為取得權利之新登記以後，則除得依土地法第六十八條規定請求損害賠償外，不得更為塗銷登記之請求，因之真正權利人對於第三人依此取得之不動產，訴請返還，自無法律上之根據。」是土地法第43條係為保護第三人而規定土地登記有絕對效力，若與保護第三人，即無所謂登記有絕對效力。原處分機關係本件登記之主管機關該典權設定既屬無效，而尚未移轉登記於第三人，不生所謂登記有絕對效力之問題，則原處分機關援引上開規定顯有錯誤。八、綜上所述，本件000典權登記既屬無效，不生以第三順位繼承人辦理繼承之問題，000等人提出之繼承系統自難核實，尚難准予申辦繼承登記。原處分機關應撤銷000之典權登記處分，依辦理000繼承人之典權登記後，始有辦理該典權繼承登記之問題。原訴願機關之處分顯有違誤，爰此訴願如上，另檢附系爭土地現行登記簿，地號重編前(城段000地號)及其後(000地號)之土地登記簿謄本。謹請貴府依法撤銷原處分，俾維權益云云。

原行政處分機關答辯意旨略謂：一、查依登記簿記載，系爭土地重測前地號為城段000地號，100年地籍圖重測改編為000地號，面積229.63平方公尺，係43年總登記期間000君申請登記並取得所有權，53年設定典權登記，典權人為000，查本案53年000君設定系爭土地典權之土地登記申請書業已銷燬，惟留存有斯時核發他項權利存根，嗣69年因換算公制重繕人工活頁登記簿，合先敘明。二、依民法第758條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」、又依土地法第37條第1項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」。鑑此，土地登記係將土地及建築改良物之所有權與他項權利之取得、設定及變更情形記載於登記簿，以確定其權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，即土地法第43條所定之依本法所為登記。又依內政部62年7月23日台內地字第529795號函釋：「…土地法第43條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力』。又依法登記之土地權利人，真正權利人在未有第三人取得權利前，仍得以登記原因之無效或得撤銷為塗銷登記之請求（司法院院字第1919號解釋）。移轉登記完畢，則已發生登記效力。該項登記，倘有無效或得撤銷之原因，依照首開說明，應由權利關係人循司法程序訴請為塗銷登記。俟獲有勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記，並為

新登記。」以觀，本案原處分援引該法應無違誤。三、查訴願人案附11年典契，核與系爭土地登記簿登記未符，故未能為權利證明文件，又依43年總登記期間000君所有權申請書及案附保證書皆載明系爭土地為「祖遺典出000」、「確係000典出000無偽」，故本案典權登記並無錯誤情事。四、「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。」為土地登記規則第7條所明訂，訴願人所陳塗銷典權登記乙節，應持法院確定塗銷典權勝訴判決，始可據以辦理。五、另查福建金門地方法院97年度訴字第10號判決及101年度訴字第13號裁定，於訴願人請求塗銷本案土地典權登記事件之訴，均予駁回，併予敘明。六、綜上，本局依土地法第43條及土地登記規則規定，續辦理土地登記並否准其異議，並無不當。七、據上說明，本件訴願為無理由，敬請駁回，以符法制，爰依訴願法第58條第3項之規定檢附原卷影本乙宗等語。

理 由

一、按「登記機關受理申請登記，經審查無誤者，除第19條至第26條及第34條至第39條規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告3個月。」、「土地權利關係人於前條公告期間內，得以書面向該管登記機關提出異議，並應檢附證明文件；經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣（市）主管機關調處。」、「本條例第5條、第7條第1項、第9條第1項、第20條第2項、第23條第1項、第32條、第33條所稱利害關係人、權利關係人或土地權利關係人，指因依本條例規定申報或申請登記之結果，致其法律上之權利或利益受影響之人。」、「繼承權被侵害者，被害人或其法定代理人得請求回復之。前項回復請求權，自知悉被侵害之時起，二年間不行使而消滅；自繼承開始時起逾十年者亦同。」地籍清理條例第8條、第9條第1項、地籍清理條例施行細則第8條及民法第1146條定有明文。

二、查本件訴願人於105年3月17日檢附相關典契對系爭土地之典權提出異議，經原行政處分認訴願人檢附之相關典契與原典權登記所載出典人、承典人及權利範圍未合，以105年4月18日地籍字第1050002124號函駁回訴願人之異議，惟福建金門地方法院97年度訴字第10號民事確定判決略以：「三、經查：（一）出典人於11年間將系爭土地設定典權予典權人並訂有10年之典期，有原告提出之典契影本可資為證。…（二）…然因典權人早已離金，是其只得向典權人留金之長媳洪玉英為之，惟洪玉英既非有權受領該等意思表示之人，000所為回贖之意，自難認已生法律上之效力。…（三）再者，…000雖曾就系爭土地提出回贖之意思表示，然該時點顯已逾民法第923條第2項規定之法律期限，揆諸首揭說明，系爭土地所有權應已歸屬被告所有無疑…。」（所稱系爭土地與本案同）可知，訴願人主張其所提之典契為系爭土地於民國11年間設定典權之依據，且出典人000之配偶000確實於23年間即已合法行使回贖權，典權人之典權即應歸於消滅，與上開確定判決所認定之事實不符。再查，依地籍清理條例施行細則第8條及民法第1146條第1項規定可知，訴願人雖為土地權利關係人，惟其非系爭土地典權之繼承人，亦非繼承權受侵害而致其權利或利益受影響之利害

關係人，訴願人以系爭土地典權繼承登記之申請人 000 等人非典權人 000 之全部繼承人為由提起異議，應屬無理由。末查，系爭土地之典權於 53 年間登記時，業經形式審查後而為認定，訴願人對於認定結果有實質上爭議，可另尋實體訴訟以求救濟。綜上，訴願人所提之異議無理由，原處分機關僅憑系爭土地 53 年 11 月 7 日土地登記簿記載之典權登記「出典人為 000、典權人為 000、權利範圍為城段 000(重測後為 000)地號土地」而認訴願人檢附之相關典契與原典權登記所載出典人、承典人及權利範圍未合，駁回訴願人之異議，原處分機關所憑理由雖有不當，惟結果並無二致，爰依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」規定，原處分仍應予維持。

三、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條規定，決定如主文。

金門縣政府訴願審議委員會

主任委員 吳成典

委員 陳素鶯

委員 楊士擎

委員 翁正義

委員 陳朝金

委員 顏水坤

委員 傅豫東

中 華 民 國 105 年 9 月 8 日

縣 長 陳 福 海

如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區文林路 725 號）提起行政訴訟，並抄副本送本府。

中 華 民 國 105 年 9 月 8 日