

訴願人 000

訴願人 000

訴願人 000

訴願人 000

訴願人 000

參加人 000

參加人 000

原行政處分機關 金門縣地政局

代表人 許鴻志（局長）

訴願人因有關土地登記事件，不服原行政處分機關中華民國(下同)105 年 5 月 11 日地權字第 1050002599 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

緣參加人 000 所有 000 段 000、000 地號（重劃前為 000 段 000、000 地號）土地（下稱系爭土地），於民國(下同)53 年辦理繼承登記為 000 所有，嗣於 57 年辦理系爭土地農地重劃，經重劃複測地籍調查校正後，000 所有之各土地均記載為「權利人已亡，由其長子 000 繼承登記」，原處分機關依調查情形辦理土地分配並公告無異議後，於 60 年 6 月 2 日將系爭土地依該分配結果辦理登記為參加人 000 所有，嗣參加人 000 將系爭土地贈與參加人 000，並於 105 年 2 月 26 日辦理夫妻贈與登記，訴願人等於 105 年 3 月 29 日及 4 月 20 日分別向原處分機關提出申請書，請求塗銷 105 年 2 月 26 日參加人 000 與 000 之夫妻贈與登記及 60 年 6 月 2 日之重劃登記並更正登記系爭土地為 000 所有，案經原處分機關以 105 年 5 月 11 日地權字第 1050002599 號函駁回訴願人等之申請，訴願人等不服，故而提起訴願。茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

訴願人訴願及訴願補充理由意旨略謂：一、訴願人 000、000、000、000 及 000 等 5 人於 105 年 4 月 1 日向原處分機關申請確認 000 名下兩筆土地（坐落於金城鎮 000 段地號 000 與 000）（下稱系爭土地）「何以重劃前(60 年)所有權人為先嚴 000，而重劃後登記之所有權人卻僅為 000 一人」？請求確認為無效之行政處分並塗銷登記，回復為先嚴 000 所有。然而，000 於家族親屬會議討論遺產分配後，未信守承諾，矇騙其他繼承人，將 45 年未曾處理的土地於先慈辭世 2-3 周迅速贈與於其妻 000 以圖脫產。因此，訴願人於同年 4 月 21 日再向原處分機關申請塗銷 000 名下系爭土地之登記，依法說明為無權處理，且為通謀虛偽意思表示而無效，並舉證其妻 000 為非善意第三人，無土地法第 43 條規定之適用。原處分機關行政不作為，乃以 105 年 5 月 11 日地權字第 1050002599 號函「…據該區重劃地籍複丈測量後地籍調查校正處理報告表所載，000 君所有之各土地均記載為『權利人已亡，由其長子 000 繼承登記』，案依調查情形辦理土地分配並公

告無異議後，依該分配結果辦理登記…。」，並刻意迴避無權處理與不適用土地法第43條之保護，駁回訴願人000等5人之申請，訴願人不服，提起本訴願。先嚴000於55年9月19日死亡登記，當時子女6人均未成年。先慈000於105年1月22日辭世。1月30日召開家族親屬會議，處理先慈與先嚴遺產繼承問題。3月11日並向金門縣地政局進一步查證，訴願人始知悉55年先嚴過世時，系爭土地未依法辦理繼承登記，而60年則以「土地重劃」為登記原因錯誤登記於000名下，致使其他繼承人之財產權受損(妨礙其他繼承人之應繼分)，爰向金門縣地政局申請塗銷登記，並回復為原登記名義人先嚴000名下，俾便辦理繼承登記。按民法第1147條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」民法第1151條規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。」民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」行政程序法第111條規定：「行政處分有下列各款情形之一者，無效：…七、其他具有重大明顯之瑕疵者。」行政程序法第113條規定：「行政處分之無效，行政機關得依職權確認之。行政處分之相對人或利害關係人有正當理由請求確認行政處分無效時，處分機關應確認其為有效或無效。」行政程序法第117條第1項規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。」行政程序法第119條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」土地法第136條規定：「土地重劃後，應依各宗土地原來之面積或地價仍分配於原所有權人。但限於實際情形不能依原來之面積或地價妥為分配者，得變通補償。」土地登記規則第144條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」最高法院33年上字第5374號判例：「…聲請登記，而未經該管地政機關將應行登記之事項記入登記簿者，既不得謂已依土地法為登記，同法第36條所定之效力即無由發生。(修正後為第43條)」為行為時土地登記規則第43條第2、3項「權利事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數，權利人姓名、住所、登記原因，並其年月日登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。登記人員於標示事項欄及權利事項欄登記完畢時應於其後加蓋名章。」內政部民國104年1月14日內授中辦地字第1031301035號函示：「查市地重劃土地分配結果公告期滿完成土地登記後，因土地分配錯誤等因素更正分配結果者，依本部103年8月18日內授中辦地字第1036651744號令釋，原土地分配結果公告之行政處分應予撤銷，正確之土地分配結果應依平均地權條例第60條之2第1項規定公告30日並通知土地所有權人。…」圖一為系爭土地先嚴000遺產之重點示意圖，包含日期、登記原因以及登記所有權

人，此圖依據上開系爭土地之土地登記簿所繪製。圖一顯示：民國55年9月19日先嚴申報死亡，依民法第1138及1144條規定繼承人應為配偶000、長子000、次子000、長女000、次女000、三子000及四子000等7人。民法第1147條及第1151條依規定其遺產為全體繼承人共同共有，惟當時寡母幼子並未辦理繼承登記，遺產自不得處分。卷查系爭土地人工土地登記簿所載金城鎮000字20號及金城鎮000號土地所有權人000君，重劃後為金城鎮000段000、000號土地所有權人僅000一人，此並未依行為時土地登記規則第43條第2、3項規定檢附應備文件(如申請書、登記清冊、繼承系統表、戶籍謄本、遺產稅繳免納證明文件、如為分割繼承提出遺產分割協議書、依民法第1094條選出之監護人、親屬會議同意書、印鑑證明…等)向土地登記機關提出申請、並經收件、審查、登簿、校對及加蓋登記人員職名章之土地登記法定程序辦理繼承登記，依上開最高法院判例33年上字第5374號判例所示，即不發生繼承登記之效力，先予敘明。次查原處分機關主張略以：「…據該區重劃地籍複丈測量後地籍調查校正處理報告表所載，000君所有之各土地均記載為『權利人已亡，由其長子000繼承登記』，案依調查情形辦理土地分配並公告無異議後，依該分配結果辦理登記…」，按農地重劃僅就原有農地使用之狀態，因不適合於農事工作，或不利於排水灌溉而予以整理，重新規定其地界，並非共有農地之分割，尤非農地權利之變更，故農地重劃之改編分配，除法律另有規定外，不得影響及所有權利人原有之權利，此由土地法第135條第3款、第136條前段、土地重劃辦法第20條第1項之規定可臻查證(土地重劃辦法、最高行政法院62年判字第239號判例參照)。次按地政機關為配合國家之施政、辦理土地政策法各項業務(裁判理由：辦理土地政策性各項業務，諸如公私地放領、土地重劃、地目等則調整…等)，而其地號、面積、地目、等則、住址、姓名等登記錯誤，倘經查明實在，其為涉有損及第三人權益情形下，申請更正登記時，得授權地政事務所核定(最高行政法院76年判字第1400號裁判意旨參照)。復按內政部104年1月14日內授中辦地字第1031304035號函示略謂：「…查市地重劃土地分配結果公告期滿完成土地登記後，因土地分配錯誤等因素更正分配結果者，依本部103年8月18日內授中辦地字第1036651744號令釋，原土地分配結果公告之行政處分應予撤銷，…」本案原處分機關將全體繼承人共同共有之遺產，於土地重劃後錯誤分配登記為000一人所有，此舉違反上開民法第759條規定非經(繼承)登記不得處分之強行規定，且繼承人間亦未就共同共有遺產依民法第1164條規定協議分割辦理登記予000一人所有。又查證土地法及民國35年訂定土地重劃辦法均無特別規定得以排除土地登記規則關於土地登記之規定，是以，原處分機關依地籍調查校正處理報告表所載「權利人已亡，由其長子000繼承登記」之備註，辦理土地分配公告無異議後，依公告結果辦理登記為000所有，按土地重劃分配結果之公告，著重於土地分配及費用分擔，公告確定時視為權利人原有土地，並不產生產權移轉效果，更無由以地籍調查結果代替繼承登記，是項重劃登記嚴重損害訴願人全體之財產權，原處分機關應依行政程序法第113條、第111條第7款、第117條規定撤銷行政處分，或依土地法第69條規定更正登記，切莫行政不作

為。二、圖一亦顯示：105年2月15日(先慈辭世後2-3周)，000未信守1月30日家族親屬會議之承諾，並欺瞞其他繼承人，旋即以贈與方式移轉系爭土地於其妻000名下，企達脫產之目的。依民法第410條規定，贈與人僅就其故意或重大過失，對於受贈人負給付不能之責任。是贈與行為成立後，物之瑕疵並未治癒，而贈與專因受贈人之利益而為之，故應減輕贈與人之責任。立法意旨，恐贈與人之責任過重，有妨贈與之實行耳，顯見受贈人需繼受贈與物之瑕疵。故若贈與人贈與他人自己自始未取得之物或權利，受贈人自不得以之對抗真正權利人，並無土地法第43條規定之適用(台灣高等法院94年度上字第554號判決及高雄高等行政法院101年度訴字第442號判決參照)本案因原處分機關於60年土地重劃後，土地權屬登記錯誤，其後000所辦理贈與移轉登記，係屬無權處分，受贈人000應繼受贈與物之瑕疵，而無土地法第43條登記有絕對效力規定之適用。又依據最高法院民事判決95年度台上字第1859號：「…土地法第43條之規定，係在保護善意第三人，將登記事項賦予絕對真實之公信力，善意第三人因信賴登記而取得土地權利時，即能因此受到保戶而取得所有權，非善意第三人自不受該法條規定之保護，真正權利人仍得提起塗銷登記之訴。」105年2月15日000以贈與為由，將系爭土地之所有權移轉登記予其妻000，且依夫妻法定財產制，夫或妻於婚姻關係消滅時尚有賸餘財產差額分配(民法第1030條之1)，又依現行稅法而言，配偶相互贈與不課徵贈與稅(遺產及贈與稅法第20條)，土地增值稅亦得申請不課徵記存(土地稅法第000條之2)，夫妻可謂同居共財，000急於將系爭土地贈與其妻000，而000又完全知悉系爭土地有爭議，是以，本案為通謀虛偽意思表示，意圖達脫產之心機，昭然若揭，應依民法第87條之規定確定為無效，而000非屬善意第三人，其理至明，自不應受土地法第43條規定之保護。三、綜上所述，本案緣於原處分機關土地重劃時權屬登記錯誤，導致其後之贈與登記具有無效得撤銷之法律效果，次因贈與為無償而繼受贈物之瑕疵，不受土地登記效力之保護，又夫妻間所有權移轉具有通謀虛偽意思表示意涵，非屬善意第三人，且具有行政程序法第119條規定信賴不值得保護之原因。訴願人因重劃登記錯誤之問題，無法循司法途徑處理，基於依法行政原則，原處分機關應參依行政程序法第111條第7款、第113條、第119條、第117條及土地登記規則第144條第1項第2款規定，撤銷系爭土地60年間土地重劃登記或依土地法第69條規定辦理更正及撤銷105年間贈與登記之行政處分，逕為塗銷贈與登記，回復為000所有，再回復或更正登記為先嚴000名下，俾便辦理繼承登記。四、又卷查法務部100年4月8日法律字第1000006633號函釋示：「按行政處分必須符合法秩序之所有要求，包括形式上合法(符合管轄權、程序及方式等規定)及實質上合法(包括處分內容及認定事實均須符合法之要求)，是以，行政處分若不具形式或實質之合法要件，及為瑕疵之行政處分，而屬違法之行政處分，其處理方式如下：(一)更正：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，於行政處分之效力不生影響(行政程序法第101條第1項參照)。(二)補正：違反程序或方式規定之行政處分，除有無效之情形外，可補正為合法之行政處分(行政程序法第114

條參照)。(三)得撤銷：有瑕疵而非屬得更正、補正或無效之行政處分，除有「撤銷對公益有重大危害」或「受益人無信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益」之情形外，原處分機關或其上級機關得依職權為全部或一部之撤銷，而在未撤銷之前，仍為有效(行政程序法第117條及第119條參照)。(四)無效；行政處分之瑕疵已達到重大明顯之瑕疵，即屬無效(行政程序法第111條參照)。上開所稱重大明顯之瑕疵，係指行政處分之瑕疵已達於重大，且依一般人合理之判斷甚為明顯而一目了然者而言。…」，本案未依法辦理繼承登記，即依重劃地籍調查結果校正地籍逕為登記為000所有，於形式上及實質上均欠缺合法要件，行政處分之瑕疵已達到重大明顯之瑕疵，即屬無效，原處分機關既亦審認行政處分之瑕疵無法更正，應即為撤銷之登記。五、次查中央法規標準法第11條規定：「法律不得牴觸憲法，命令不得牴觸憲法或法律，下級機關訂定之命令不得牴觸上級機關之命令。」是以，原處分機關依金門縣政府54年10月22日(54)府地字第10139號令頒布之「金門縣辦理農地重劃人員工作須知」第2點及第6點辦理，逕依重劃調查結果校正地籍登記為000所有，按「農地重劃人員工作須知」為金門縣政府頒訂之內部作業須知，其規範不得牴觸憲法、法律及上級機關訂頒之法規命令，如有牴觸應為無效，且上開作業須知亦僅規定：「根據調查成果繕造農地重劃區土地重測後調查校正處理表報請縣府校訂更正各項與原有地籍資料不符之項目，…」，系爭土地登記名義人為000之地籍資料並無錯誤，依法轉載於重劃後登記簿，通知繼承人辦理繼承登記即可，上開須知亦未違法明確規定，得以逕依重劃地籍調查結果辦理登記，排除民法及土地登記規則需辦理繼承登記規定之適用，原處分機關辯稱先慈000應知悉，並應有所陳述，但並未見有所主張，應已表達調查當時繼承人繼承之事實，惟先慈並不識字，無從知悉公告內容，又拋棄未成年子女(限制行為)應繼分，依法須由該未成年繼承人自己主張，而得法定代理人允許始為有效(行政院48年11月2日台48內6244號令參照)，未經依法檢附文件提出申請、並經專業審查無誤後登記於土地登記簿，即逕為登記為000所有，原處分機關此舉實難脫違法濫權之嫌。六、復查民法第1148條規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」、民法第759條規定：「依繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」、民法第767條規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」，按財產權因繼承而取得者，係基於法律之規定，繼承一經開始，被繼承人財產上一切權利義務，即為繼承人所承受，而毋須為繼承之意思表示，系爭土地於先嚴逝世時，即為全體繼承人繼承，僅非經登記不得處分其物權，因當時寡母幼子未申辦繼承登記，原處分機關逕依重劃地籍調查結果校正地籍辦理登記為000所有，是行政上所為錯誤登記。先嚴逝世時，繼承人間對於彼此為繼承人之身分並無爭議，本案自無民法第1146條之適用，又繼承回復請求權與個別物上返還請求權係屬

真正繼承人分別獨立而併存之權利(釋字第 437 號參照)，原處分機關擅自推定訴願人 82 年即知悉繼承權被侵害，並援引民法第 1146 條規定，主張消滅時效，顯然於法無據。七、綜上，本案肇因於原處分機關誤解法令，登記錯誤，以致侵害訴願人之財產權，卻又行政怠惰不為處理，推諉卸責於登記效力及善意保護之法規範，令訴願人求助無門，敬請察核予以撤銷原處分，回復為先嚴名下，以維法制云云。

原行政處分機關答辯及補充答辯意旨略謂：一、土地法第 69 條：「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。」本案 000 於該農地重劃區重劃後分配之土地共計 8 筆，其中 6 筆土地（000 段 940、941、1119、11000、1129、1159 地號；原 000 段 343、344、19、41、42、188 地號）於民國 82 年 10 月 30 日辦理贈與登記予 000，另 2 筆土地（000 段 000、000 地號；原 000 段 000、000 地號）於 105 年 2 月 26 日辦理夫妻贈與登記予 000，依訴願人等之申請說明，重劃時 000 所有之土地並未按程序辦理繼承登記，而因重劃調查結果辦理變更權利人為 000 係屬登記錯誤，應依土地法第 69 條之規定辦理更正；惟查 000 重劃後分配之土地均已移轉予第三人，按行政院 49 年判字第 20 號「登記機關發見登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性之前提下，得依土地法第 69 條規定，以書面聲請該管上級機關核准後更正外，依現行法令，縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記。至繼續登記，更應由權利人聲請為之，無由登記機關命令登記之理。」及 48 年判字第 72 號「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 69 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。……。」二、系爭土地於 57 年辦理重劃，斯時農地重劃條例尚未制訂施行，有關辦理農地重劃前之地籍調查、校正作業，係依縣府 54 年 10 月 22 日(54)府地字第 10139 號令頒布之「金門縣辦理農地重劃人員工作須知」辦理（附件五），其第二點「本縣地籍係 41 年辦理測量，…為謹慎處理業主產權，並調查、校正原有地籍資料，俾使重劃土地合理劃配不致發生糾紛。」及第六點(1)「根據調查成果繕造農地重劃區土地重測後調查校正處理表報請縣府校訂更正各項與原有地籍資料不符之項目，……。」，系爭土地重劃前原為 000 所有，於辦理重劃複測調查時，因 000 已死亡，依據調查結果校正地籍，並於調查校正處理表記載「權利人已亡，由其長子 000 繼承登記」並依上開規定報府校訂更正，應合於當時之作業程序，又斯時因 000 已死亡，其子女六人均未成年（包含長子 000），然尚有其母親 000 女士同為繼承人，並為未成年子女之法定監護人，亦應知悉其事，如若對當時之調查結果及公告有所爭執，應有所陳述，但並未見有所主張。又訴願人所指，本案繼承並未依土地登記規則第 43 條規定檢附相關文件申請，即無繼承登記之效力，固非無見，

然依當時地籍之情況，既有調查校訂之必要，且依該校訂結果辦理，雖當事人未依規定聲請繼承登記而為繼承登載，似就當時之情形應有為繼承人藉重劃校訂之便，免除聲請繼承登記手續之繁瑣，雖有便宜行事之不足，亦應存有便民之考量，且依調查表所記載，亦表明其為繼承之事實，應已表達調查當時繼承人繼承之真實。三、次按民法第1146條：「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。」案依訴願人等105年4月20日申請書內所附「第一次先慈000遺產繼承與分配協調會議紀錄」，其討論事項三：「大哥篤標名下000段兩筆土地（000、000）為遺產。民55年先嚴往生，當時繼承人除先慈外，六位子女均未成年，但先父所有財產全部登記於大哥000名下。民82年，先慈需辦理農保，當時地政局主任轉告二姐能碧應將大哥篤標名下全部歸還先慈，大哥篤標也答應全部歸還。……」乙節，可推斷訴願人等於82年即已知繼承權被侵害，斯時並未提出被侵害之申請。四、民法第759-1條：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」、土地法第43條：「依本法為所為之登記，有絕對效力。」、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。」及依民事訴訟法第254條第5項前段規定，「為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於當事人之起訴合法且非顯無理由時，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。」本案訴願人等提供之相關判決，雖有其關聯性，惟該案具體情形是否完全與該判決吻合，另000係屬善意或惡意第三人之判斷，因行政機關並無調查及審查之權，故訴願人等請求塗銷所有權移轉登記，仍應有法院相關證明文件方能辦理。綜上，縱使應予更正該8筆重劃後土地為繼承前之狀態，因其土地均已移轉予第三人所有，自應取得法院判決塗銷第三人取得之登記權利後，始得辦理更正登記，尚無得由登記機關逕為塗銷該登記。五、查土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」即所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪，但並非謂一經為總登記後，即不能復為權利變更之登記，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69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。另土地登記規則第7條規定：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。六、000於該農地重劃區重劃後分配之土地共計8筆，其中6筆土地（000段940、941、1119、11000、1129、1159地號）於民國82年10月30日辦理贈與登記予000，餘2筆土地（000段000、000地號）於民國105

年2月26日辦理夫妻贈與登記000所有，本案8筆土地，因均已移轉予第三人所有，受移轉登記之第三人係善意或惡意之裁奪應為司法機關權則，非本局所得審認，亦不得逕為塗銷該土地所有權移轉登記，應待取得法院判決塗銷第三人取得權利後，使得辦理更正登記，有關000部分，係屬善意或惡意之第三人之判斷，因本局無調查及審查之權，故訴願人等請求塗銷所有權移轉登記，仍應有法院相關證明文件方能辦理，如予更正將該8筆重劃後土地為繼承前之狀態，因其土地均已移轉予第三人所有，自應取得法院判決塗銷第三人取得之登記權利後，始得辦理更正登記，尚無得由登記機關逕為塗銷該登記。七、由於本縣早年辦理土地總登記，因時空因素地籍頗多失實，為謹慎處理業主產權，重劃前辦理地籍調查，校正原有地籍資料，報經縣府校訂更正與原有地籍資料不符之項目，本案斯時雖未依規定聲請辦理繼承登記，即依據當時重劃地籍調查為繼承之校訂而為登載，免除繼承登記之申請，雖有便宜繼承登記程序，亦應確實表明調查時被繼承人已死亡由繼承人繼承之事實，該結果經登載於重劃後分配之土地登記簿已歷數十年，是否侵害其他繼承人之應繼分，又該等土地亦已移轉為第三人，是否應予追奪，仍應由有管轄之法院依事實情況審認辦理，非行政機關得予任為變更。八、綜上所述，本件訴願為無理由，敬請察核予以駁回等語。

#### 理 由

一、按訴願法第000條第2項規定：「訴願決定因撤銷或變更原處分，足以影響第三人權益者，受理訴願機關應於作成訴願決定之前，通知其參加訴願程序，表示意見。」查訴外人000、000為及曾為系爭土地所有權之登記名義人，倘系爭處分經本府訴願決定予以撤銷，足以影響訴外人000、000之權益，爰依上開規定，以105年6月29日府行訴字第1050049655號函通知其參加訴願，惟訴外人並未於期限內表示意見；另依訴願法第31條規定，訴願決定對於經受理訴願機關通知其參加而未參加者，亦有效力，合先敘明。

二、按「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。」、「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。」、「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。」、「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」土地法第69條、更正登記法令補充規定第6點、第7點、土地登記規則第7條、第144條第1項定有明文，另按「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 號著有判例。

三、查本件訴願人等主張原處分機關未依土地登記程序辦理繼承登記，應塗銷 60 年 6 月 2 日之重劃登記並更正登記系爭土地為 000 所有，此更正登記後之權利主體與原登記原因證明文件所載不符，且已改變原登記所示之法律關係，而妨害原登記之同一性，依土地法第 69 條、更正登記法令補充規定第 6 點、第 7 點及改制前行政法院 48 年判字第 72 號判例應不予受理，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。另查本件訴願人等請求塗銷 105 年 2 月 26 日參加人 000 與 000 之夫妻贈與登記及 60 年 6 月 2 日之重劃登記，惟本件無登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造之情事，亦非純屬登記機關之疏失而錯誤之登記，更無經法院判決塗銷確定之情形，故登記機關依法不得為塗銷登記，此有土地登記規則第 7 條、第 144 條第 1 項規定甚明，是原處分機關否准訴願人所請，於法並無不合。本件原處分機關逕以土地法第 43 條及土地登記規則第 7 條等為由駁回訴願人等之請求，原處分機關所憑理由雖有部分不當，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。

四、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 李志澄

委員 陳素鶯

委員 楊士擎

委員 翁正義

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