

屏東縣政府訴願決定書

104 年屏府訴字第 62 號

訴 願 人：陳 0 佳

住 址：00 縣 00 鄉 00 村 00 路 0 號

訴 願 人：陳 0 雄

住 址：00 縣 00 鄉 00 村 00 路 0 號

原處分機關：屏東縣潮州地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關以 104 年 9 月 15 日潮登駁字第 000120 號土地登記案件駁回通知書之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 104 年 8 月 10 日向原處分機關申請本縣 00 鎮 00 段 145 地號(重測前為：八老爺段 101 地號)土地他項權利部權利種類「臨時典權」更正登記為「典權」，並將其他登記事項欄「本典權係為日治時期質權與我民法典權性質有別」之註記塗銷。訴願人主張民國 36 年 5 月 6 日已會同土地所有權人即出典人陳篤生(管理者：陳 0)向原處分機關合意申請系爭土地典權登記完畢，嗣原處分機關於 88 年 6 月 2 日依據祭祀公業陳 0 生(管理者：陳 0 國)之申請及依當時臺灣省政府地政處 87 年 4 月 3 日 87 地一字第 16245 號函示規定，辦理更正名稱為「臨時典權」，並加註原無之其他登記事項等文字，係屬違誤行政處分，故向原處分機關申請辦理前述更正登記；惟經原處分機關審查結果認為訴願人主張資料有欠缺，遂依土地登記規則第 56 條規定，詳列應補正事項，並以原處分機關 104 年 8 月 25 日潮登補字第 000482 號土地登記案件補正通知書，通知其補正，然訴願人自收受補正通知書起逾 15 日仍未照補正事項完全補正，僅於 104 年 9 月 10 日以「申請更正登記補充

理由書」回復原處分機關，原處分機關爰依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以104年09月15日潮登駁字第000120號土地登記案件駁回通知書，駁回其登記之申請，訴願人不服，遂提起本件訴願，且於104年11月13日提出訴願補充理由書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按「稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。」、「土地權利，於中華民國38年12月31日以前登記，並有下列各款情形之一者，由登記機關公告3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。二、贖耕權。三、賃借權。四、其他非以法定不動產物權名稱登記。」、「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。」、「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者…」、「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一.登記申請書。二.登記原因證明文件。三.已登記者，其所有權狀或其他項權利證明書。四.申請人身分證明。五.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」、「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。」、「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，應訴由司法機關審判，以資解決。」、「日據時期不動產質權依行政院台 40（內）字第 1193 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，其就其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。（一）臨時典權人不得申請典物所有權移轉登記。（二）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。（三）臨時典權登記未塗銷前，得辦理臨時典權移轉登記。」為民法第 911 條、地籍清理條例第 27 條第 1 項、土地法第 69 條、土地登記規則第 13 條前段、第 34 條、第 144 條、內政部頒更正登記法令補充規定第 6、7 條及 99 年 12 月 20 日廢止之典權登記法令補充規定第 7 點分別定有明文。次按「日本民法施行於臺灣前，在臺灣發生之典權並無存續期間，當時典權之期間係限制債務人之回贖權行使，及限制債權人之被擔保債權行使之期間，而非典權之存續期間，此項典權，自民法施行於臺灣（民國 12 年 1 月 1 日）以後，依日本民法施行法第 34 條、第 32 條、第 31 條及日本民法第 360 條規定，固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 10 年之不動產質權，於期限屆滿後，當事人亦得更新之，惟不動產質權期限之更新，以明示之更新為限，

其質權關係未經更新契約另訂存續期限者，於期限屆滿時消滅。」最高法院 49 年台上字第 2432 號判例參照在案。

二、經查本案系爭土地典權發生於民國前 20 年(明治 25 年)即清朝光緒 18 年，至民國前 6 年(明治 39 年)追認辦理典權設定登記，嗣民國 29 年(昭和 15 年)再辦理質權相續移轉登記予陳 0 全(訴願人之父)；又查民國 35 年 6 月 19 日臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書(土地總登記)亦載有「質權者」陳福全，再者系爭土地於民國 80 年 2 月 20 日由訴願人繼承取得系爭權利，然系爭土地所有權人祭祀公業陳 0 生、管理人陳 0 國於民國 88 年 5 月 3 日，請求原處分機關將系爭土地之他項權利部「典權」登記更正或加註「臨時典權」，經原處分機關報本府核定訴願人之權利名稱更正為「臨時典權」。但本案系爭土地所有權人「祭祀公業陳 0 生」或「陳 0 生」名稱有爭議，經高雄高等行政法院 89 年度訴字第 609 號及 90 年度訴字第 2057 號判決確定系爭土地所有權人為陳 0 生，管理人陳 0，經查本案祭祀公業主管機關屏東縣潮州鎮公所仍認定陳 0 生為祭祀公業，僅管理人經法院認定由陳 0 國更正為陳 0，本案訴願人請求系爭土地他項權利部權利種類「臨時典權」更正登記為「典權」，並將其他登記事項欄「本典權係為日治時期質權與我民法典權性質有別」之註記塗銷，揆諸前揭規定，尚非無據。

三、訴願人訴稱略以：本案原處分機關於 104 年 8 月 25 日通知訴願人補正，訴願人亦於 104 年 9 月 10 日補正申請更正登記補充理由書，並無系爭行政處分所指逾期未補正之情事，合先敘明。訴願人主張依土地法於民國 35 年 4 月 29 日修正第 51 條第 1 項規定：…土地他項權利之登

記，應由權利人及義務人共同聲請。本案典權已由訴願人之父與出典人合意設定典權，因 36 年 1 月 4 日發布「臺灣省各縣市政府辦理土地權利公告辦法」第 1 條規定…土地權利公告期間內無人異議，始應將土地權利登記於土地登記總簿，並繕製土地所有權狀或他項權利證明書，本案系爭土地出典人復未於公告期間異議，且本案系爭土地於台灣光復 36 年 5 月 6 日即已辦理登記完畢並登載於土地登記簿，訴願人之父陳 0 全僅係「日治時期之不動產質權人」，並無法於當時辦理系爭典權之登記，且當時土地登記簿備註欄內亦無註明「原不動產登記之質權」，顯證系爭典權登記確非基於日治時期之不動產質權而為之臨時典權登記。倘原處分機關認系爭典權係屬日治時期之「不動產質權」所為登記之「臨時典權」，應由原處分機關舉反證證明訴願人之父未與土地所有權人合意設定典權，始得將典權更正為臨時典權登記，並其他登記事項欄註記「本典權係為日治時期質權與我民法典權性質有別」。系爭補正通知三、補正事項（三）2. 土地所有權人陳 0 生及管理人陳 0 曾經設籍於「港東上里力社庄 259 番地」之部分，依系爭土地日治時期土地登記簿影本及台灣光復初期之人工舊登記簿影本記載，陳 0 生及陳 0 確實曾設籍於於該址。又系爭土地他項權利部權利種類原登記典權，且該項權利並無其他登記事項，然原處分機關於民國 88 年 6 月 2 日以潮登字第 113640 號加以變更如現前土地登記簿所載，實屬違法。再者，本案所有權人經高等高雄行政法院 89 年度訴字第 609 號及 90 年度訴字第 2057 號判決確定認定所有權人為「陳 0 生」，而非「祭祀公業陳 0 生」，故祭祀公業陳 0 生既非系爭土地所有權人，其自無權向原處分機關就系爭土地

辦理更正登記，是則原處分機關更正登記應屬有誤，自應系爭土地「他項權利部」之權利種類更正回原「典權」登記，並將「本典權係為日治時期質權與我民法典權性質有別」等字刪除云云，資為爭議。

四、惟查，所謂「臨時典權」依前揭最高法院 49 年台上字第 2432 號判例係指日本民法施行於臺灣前，在臺灣發生之典權並無存續期間，當時典權之期間係限制債務人之回贖權行使，及限制債權人之被擔保債權行使之期間，而非典權之存續期間，此項典權，自民法施行於臺灣（民國 12 年 1 月 1 日）以後，依日本民法施行法第 34 條、第 32 條、第 31 條及日本民法第 360 條規定，固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 10 年之不動產質權，於期限屆滿後，當事人亦得更新之，惟不動產質權期限之更新，以明示之更新為限，其質權關係未經更新契約另訂存續期限者，於期限屆滿時消滅。又依行政院台 40(內)字第 1193 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。由此可知，所謂「臨時典權」並非我民法所規定「典權」，其性質為日本當時期不動產質權規定，依上述行政院台 40(內)字第 1193 號令補訂辦法之規定准由權利人以「臨時典權」名義暫時登記，其權利之行使仍以不動產質權性質為之；然在本案系爭土地於日治時代係光復後舊土地登記簿、重造後新土地登記簿及現行土地登記資料，均記載權利價值為「六八銀玖拾圓」，其典價仍沿用日治時期通用幣制，足證本案系爭典權或臨時典權名義登記之不動產質權，合先說明。其次：訴願

人主張並無系爭行政處分所指逾期未補正之情事，經查訴願人於 104 年 9 月 10 日以「申請更正登記補充理由書」答復原處分機關，然該補充理由書仍無法證明系爭權利為「陳 0 全與義務人依我國土地法及土地登記規則等規定所共同辦理之典權登記」，故其補正並未完全補正。其三：訴願人主張本案典權已由訴願人之父與出典人合意設定典權一節，如前所述本案「臨時典權」乃為臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗之申報期限（民國 38 年 12 月 31 日）以前，逕由日據時期土地登記簿轉載，僅純為延續記載以資過渡，並非雙方合意重行訂立之我國民法典權；況依修正後民法第 758 條及修正前民法第 760 條規定，不動產物權設定應以書面為之，未經登記不生效力，故訴願人既無法提出原始登記原因證明文件等事證，且僅以本案系爭土地出典人復未於公告期間異議，即推定本案典權已由訴願人之父與出典人合意設定典權，則此並非證明原始登記原因證明文件，原處分機關自不得受理其更正申請。其四：訴願人主張原處分機關於民國 88 年 6 月 2 日逕自變更登記事項於法不合云云，依前揭土地規則第 144 條規定登記之土地權利，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。原處分機關因系爭土地有上述土地規則第 144 條第 1 項第 2 款事由，報經本府以 88 年 5 月 18 日屏府地籍字第 83651 號函准更正或加註為「臨時典權」在案，縱然「祭祀公業陳 0 生，管理者陳 0 國」非真正登記名義人，然原處

分機關依上開法令及事證，亦可於第三人取得新權利登記前，依法逕行辦理更正，申請人適格性與否，並未影響塗銷系爭典權名稱及於其他登記事項欄註記「本典權係為日治時期質權與我典權性質有別」之登記效力；易言之，本件系爭典權原不應存載於登記簿，純屬總登記時之疏失而錯誤登記，原處分機關僅就事實予以還原，並非就私權登記有所變更，故於第三人取得該土地登記權利前，自應由原處分機關依職權報經本府核准後更正，並無違法之處。其五：訴願人主張土地所有權人陳0生及管理人陳0曾經設籍於「港東上里力社庄259番地」一事，經原處分機關以104年8月13日屏潮地一字第10430775800號函請本縣東港戶政事務所提供土地登記名義人陳篤生及管理者陳助曾設籍「港東上里力社庄259番地」之戶籍資料，旋經該所於104年8月20日以東港戶字第10430380600號函復，經查無陳0生及陳0設籍於上開番地之戶籍，訴願人所陳，並無可採。其六：「臨時典權」與「典權」之變更核屬實體爭議，而非屬於不妨害原登記之同一性之更正項目，訴願人請求欲將他項權利種類逕由「臨時典權」更正為「典權」，事涉私權變動，足使原有登記之權利失其效力，參照內政部頒更正登記法令補充規定第6條規定，即已有違登記之同一性，非屬前開土地法第69條規定更正登記之範圍。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，應訴由司法機關審判，以資解決，次查本案系爭土地更正事項既已逸出更正登記之範圍，實應由司法機關加以處理，而非屬行政救濟程序。綜上所述，原處分機關認事用法，並無違誤，原處分應予維持。再者，訴願人認本案所有權人業經高雄高

等行政法院 89 年度訴字第 609 號及 90 年度訴字第 2057 號判決確定認定所有權人為「陳 0 生」，而非「祭祀公業陳 0 生」，故祭祀公業陳 0 生既非系爭土地所有權人，然查本案祭祀公業主管機關屏東縣潮州鎮公所仍認定陳 0 生為祭祀公業，而非屬自然人，併以敘明。

基上論結，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	黃	肇	崇 (公出)
委員	黃	道	東 (代理)
委員	蘇	俊	源
委員	范	仲	良
委員	蔡	榮	龍
委員	邵	惠	玲
委員	謝	政	道
委員	梁	錦	文

中 華 民 國 104 年 12 月 17 日
縣 長 潘 孟 安

本件訴願人如有不服，得於收受決定書次日起 2 個月內向高雄高等行政法院（地址：高雄市楠梓區興楠路 180 號）提起行政訴訟。