

吳○均聲請書

受文者：司法院

主 旨：請依法解釋土地登記規則第一百二十二條規定之更正登記有違反憲法第十五條保障人民財產權之規定。

說 明：

一、聲請解釋憲法之目的

按憲法第十五條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」此係憲法保障人民基本權利之明文規定，其中財產權之保障，既已明文列入憲法保障，故國家政府機關（即桃園縣楊梅地政事務所、最高行政法院）就法令之解釋適用而有損害人民財產權，自屬憲法解釋之範圍。此依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款之規定，即可証明。

二、疑義或爭議之性質與經過，及涉及之憲法條文

按聲請人所有座落桃園縣○○鎮○○○段○○○、○○○○○○、○○○○○○、○○○○○○等四筆土地，原於土地總登記簿登載所有權人為吳○蘭（係聲請人之被繼承人於民國三十五年九月十四日死亡）。嗣經桃園縣楊梅地政事務所於民國七十八年一月十七日以登記有錯誤為由，經麟○宮片面申請而依土地登記規則第一百二十二條規定以更正登記改為麟○宮（寺廟）所有，顯然已侵害聲請人就系爭土地之權益。經聲請人得知後，向該管地政事務所請求塗銷更正登記回復為吳○蘭所有，經

該管機關否准，再經聲請人提起訴願、再訴願、行政訴訟，經最高行政法院九十年度判字第六八六號判決駁回聲請人之訴，再經聲請人向最高行政法院提起再審之訴，亦遭最高行政法院九十一年度判字第一八九九號駁回在案。該兩案終局確定判決，以「本件土地台帳明確記載業主為麟○宮…乃依土地登記規則第一百二十二條其更正後權利主體為麟○宮，與原登記之各項証明文件相符，並無違反原登記之同一性，是其將土地所有權人更正為麟○宮，尚無違誤」、「又依前開證據資料，足見系爭土地應屬麟○宮所有，總登記時記載為吳○蘭，乃係登記人員記載時之疏忽，乃於七十八年將之更正為麟○宮，依當時土地登記規則第一百二十一條第二項、第二十七條規定，再審被告得逕行更正，無需報經上級機關核准。」云云，為其判決理由。惟查系爭土地原登記為吳○蘭所有，縱然係屬誤報或誤載，然既已為土地權利登記，自屬有公示力、公信力，而行政機關將原登記之土地所有權人吳○蘭以土地登記規則第一百二十二條為由更正為麟○宮，則乃是將原屬於吳○蘭（由聲請人繼承）之財產依主管機關之認定即變異為他人（即麟○宮）所有，顯然有侵害到吳○蘭之財產權。亦即原確定判決所適用之法令，即依土地登記規則第一百二十二條規定，乃可將人民之財產權由行政機關予以變異、消滅，此即有損害該財產所有人之財產權權益。故本件所涉及之憲法條文為憲法第十五條人民之財產

權保障範圍，以及法律或行政命令可否授權行政主管機關非依法定訴訟程序僅依土地登記規則第一百二十二條規定之更正方式，即可予以變異土地所有權。

三、聲請解釋憲法之理由及聲請人對本案所持之立場與見解

（一）聲請解釋憲法之理由：

查人民、法人或政黨於其憲法上所保障之權利，遭受不法侵害，經依法定程序提起訴訟，對於確定終局裁判所適用之法律或命令發生有牴觸憲法之疑義者得聲請解釋憲法，乃司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款所明定。按本件係行政機關即桃園縣政府聯合桃園縣楊梅地政事務所將聲請人所有之前述土地，以更正登記方式變更為第三人麟○宮所有，乃已侵害聲請人之財產權。又依本案最高行政法院所適用法令之情形，行政機關得因其所取得之資料，不必經利害關係人或當事人之任何答辯、解釋，即可依土地登記規則第一百二十二條之更正登記予以變動所有權，乃屬以行政權侵害人民之財產權。此再參土地登記規則第八條規定「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」，亦述明已取得之土地權利應經法院依法定程序判決塗銷，經依前

述確定判決意旨，認行政機關可依土地登記規則第一百二十二條規定將原依土地登記規則登記之土地權利變更為他人所有之權利，亦顯然是以更正登記之手段遂行塗銷原登記權利人之所有權行為。不僅侵害聲請人之財產權，更有違背憲法第十五條之事實。況且人民財產權之保障乃著眼於人民私有財產應由人民自主支配之，若不得已須以公權力將人民財產權予以變異，則仍應有嚴謹、詳盡之法定程序，並依法律保留原則為之，方符財產權保障之意旨。故本件最高行政法院所適用之法令（土地登記規則第一百二十二條）乃已侵害人民之財產權。茲為免因最高行政法院、桃園縣楊梅地政事務所適用法令導致違背憲法保障人民財產權之基本規定，並侵害人民具體權利，乃聲請解釋。又土地登記規則係依土地法第三十七條第二項所授權，而土地法另有權利變更登記之相關規定，則土地登記規則第一百二十二條規定如其適用結果，將登記權利人予以變異乃已有逾越母法之授權。此因地政機關於登記名義人更正登記前後形式上、實質上均有所不同（已非姓名不同可言），乃是土地所有權之變動，自應是土地權利變更登記之事項，而非更正登記可言。

（二）聲請人所持立場與見解

按本件最高法院院所適用之土地登記規則第一百二十二條，其法文乃規定「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。前項登記之錯誤或遺漏，如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，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之。」雖該法文係授權（或說是賦與）地政登記機關得因有明顯錯誤之情形而予以自行更正，惟若該更正登記已將原登記權利人之所有權已因公示、公信原則登記後，未經司法機關之判決、義務人之同意，即可自行變異該所有權予第三人，自屬侵害人民財產權，而人民財產權亦終將因此而不得有所保障，亦且損及土地權利登記之公示、公信原則。且該行政權乃已明顯侵害司法權（即認定真正所有權）。況且依實務上歷來之見解，該更正登記乃不得違反同一性，此同一性係指所有權人未變異之情形，故而本件聲請人因繼承而取得之土地，竟在未經告知聲請人情況，即由行政機關自主變為案外人麟○宮所有，乃明顯不合憲法第十五條之規定，也應非土地登記規則第一百二十二條之意旨。則自應由 鈞長依大法

官會議釋憲方式宣告：一、土地登記規則第一百二十二條有關更正登記之適用，如已達使該所有權人有所變動或消滅原所有權人之所有權，即屬違反憲法第十五條有關人民財產權應予保障之規定。二、最高行政法院九十年度判字第六八六號判決書所稱「登記簿將管理人登載為所有權人……其更正後權利主體為麟○宮，與原登記之各項證明文件相符，並無違反原登記之同一性」乃已逾越土地登記規則第一百二十二條之法文解釋，並有違背憲法第十五條人民之財產權應予保障之本旨。綜上所述，尚祈 鈞長於釋憲中明確表明土地登記之公示、公信力。縱然因登記人員登載錯誤，惟經登記後，即應由司法權予以認定，或另訂詳盡之程序（如應得義務人之同意）才可予以更正登記，行政機關不得自行予以更正而產生權利變更。以資保障聲請人受損之權利，並於本案中能所救濟。

- （三）另本件系爭土地之所有權確屬何人所有，雖非 鈞長調查之要點。然查本件事實上系爭土地確實是先祖吳○蘭所有，桃園縣楊梅地政事務所於該案訴願中提出之文件，如土地台帳等，在本案爭執之初，均未提出，且該台帳真假難辨，而且事實上查無麟○宮之組織，致本案更正登記後，聲請人無法對不存

在之麟○宮提出訴訟，以獲救濟。依考查吳氏先祖所遺文書結果，吳○蘭因熱心公益，故曾成立多處公益機構，系爭土地確實留作先人祭祀等用，絕無捐出做廟、宮之用，此可觀參系爭土地地目為「祠」即可明白。又縱認有麟○宮之組織，則先祖吳○蘭自己都不知道在其中係擔任任何職，行政機關竟自圓其說認吳○蘭是管理人，且更正登記之卷宗內，竟然蓋有麟○宮之印，卻無代表人之印文及名稱，顯見有諸多疑義，自應一併敘明，以免誤會。

四、關係文件之名稱及件數

- (一) 土地登記簿謄本。
- (二) 桃園縣政府訴願決定書影本乙份、台灣省政府再訴願決定書影本乙份。
- (三) 判決書影本二份。

具狀人：吳○均

中 華 民 國 九 十 一 年 十 二 月 五 日

(附件三)

最高行政法院判決 九十年年度判字第六八六號

原 告 吳○均 住(略)

訴訟代理人 簡長順 律師

被 告 桃園縣楊梅地政事務所 設(略)

代 表 人 高清標 住(略)

右當事人間因所有權登記事件，原告不服臺灣省政府中華民國

國八十八年十月二十七日八八府訴字第一六〇五一四號再訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如左：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

緣坐落桃園縣○○鎮○○○段○○○、○○○○○、○○○
○○、○○○○○等四筆地號土地，原於總登記簿登載所有權人為吳○蘭，嗣經麟○宮信徒於七十八年一月十七日向被告申請土地所有權人更正登記為該寺廟所有，原告以系爭土地係登記為其先祖吳○蘭所有，被告之更正登記有誤，向被告請求塗銷更正登記回復為吳○蘭所有，被告則函復請依土地登記規則第八條規定辦理。原告不服，提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，遂提起行政訴訟。茲摘敘兩造訴辯意旨於次：原告起訴意旨略謂：一、按本件被告於七十八年一月十七日就前述土地違法予以更正登記，經臺灣省政府八十六年一月十八日八六府訴一字第第一四四一九六號再訴願決定，指明該更正登記因有違同一性，故而將原行政處分予以撤銷，原告據此再申辦「塗銷該違法之更正登記」，惟被告仍以依土地登記規則第八條明定應經法院判決，才得以辦理云云為其行政處分否准原告之申請塗銷更正登記，顯然違誤。二、查前述「更正登記」係公務員違法登記所致生損害人民權益事件，故該更正登記原即不生效力，再者依此之更正登記依法並未生權利變動之效果，則土地登記規則第八條所謂「依本規則登記之土地權利」，是否亦包含更正登記，非無疑問，如再參最高法院歷來實務見解，亦認並無新權利人取得權利之謂，

是本件更正登記並非土地權利之變動，第三人麟○宮事實上亦未因此更正登記取得此等所有權利，故被告認本案係依土地登記規則第八條所定之情形，顯係推托之詞。按有違同一性之更正登記既有不法，即應予以塗銷，回復為吳○蘭名義。

三、況且依土地登記規則第一百三十二條規定，錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，行政機關得逕行塗銷，則本件「更正登記」係違背同一性之登記，雖非權利亦應準用之，此乃舉重以明輕，亦即縱然是土地權利，亦非不得由行政機關予以塗銷，況且是「更正登記」非屬土地權利之登記。

四、又查訴願機關以「本件總登記時由訴外人吳○祥代理申報，劉○圳為證明人，申報書記載所有權人為麟○宮，土地台帳並明確記載業主為麟○宮，管理人為吳○蘭，發給之所有權狀所有權人亦登記為麟○宮，又原處分機關查無以吳○蘭為所有權人之總登記申報書，訴願人亦未提出任何吳○蘭為所有權人之證明。足證原登記簿將管理人登載為所有權人應屬錯誤。是以，麟○宮以利害關係人身分向原處分機關申請更正登記，並無不合，其更正後權利主體為麟○宮，與原登記之各項證明文件相符，並無違反原登記之同一性」云云，更屬違法，查臺灣省政府前已就該更正登記有違同一性明確指出，而本件被告所指之「麟○宮」究係何人？其組織為何？如係寺廟其信徒又是何人？又是何人代理麟○宮申報更正登記，諸此均非確定無疑，而被告及訴願機關在無文書等證物情形下，竟能任意辯白，此又因事涉七十八年一月十七日之更正登記，登記機關之相關人員有偽造麟○宮之印文，而被告一直不肯提出「何人申請更正登記」之文件似有包庇罪犯之嫌，如今桃園縣政府又漠視前述省政

府再訴願決定，仍堅持己意，認本件前述「更正登記」不違反同一性，顯有違誤。五、又查本件七十八年之更正登記乃屬有違同一性時，如需查明真正所有權人為何人時，固無可厚非，但被告串同訴願機關而認總登記時，申報之所有權人為麟○宮之名義，即可自行更正。而置例來內政部等一再三申五令表示權利主體之更正登記係由義務人同意時，才有更正之可能，若登記名義人並未主張有錯誤時，受理機關即不得自行認定何人為權利人而自行更正，否則無異介入私人所有權之爭端等訓令於不顧。再者依七十八年更正登記時所檢附之文件，並無訴願機關於本案中所表示之文件，事實上該土地權狀係以吳○蘭名義而發給，並無被告或訴願機關所指所有權狀登記為麟○宮。六、因被告迄今仍拒絕將更正登記時不詳人士所繳之權狀交出或提出以令原告辨認真正，而原告經閱覽土地登記簿亦發覺所有權狀登記為吳○蘭，且有土地登記簿謄本所記載民國六十四年重測時，登記名義人為吳○蘭，且經公告確定等，再參以土地總登記時，系爭土地登記為吳○蘭名義，亦經公告確定無誤，按法律規定，該土地形式上即為吳○蘭所有。如今因被告違法更正登記，事後且不承認錯誤而一再以各種方式刁難，自難謂其行政處分妥適。七、末查本件姑不論所有權狀○○○號部分是否登記為吳○蘭或麟○宮，被告既認系爭土地均是麟○宮所有，則該權狀所有權人於七十八年變更為麟○宮時，依規定乃應檢附原所有權狀，共有如前述○○○、○○○○、○○○○、○○○○四紙，其中○○○○至○○○○號權狀係於民國六十四年所核發，依法應撤銷之，然經原告向被告要求閱覽時，乃均無此類文書，則被告空口稱所有權狀係以麟○宮名義發

給，除非提出相當佐證，否則即可推斷被告尚有隱匿公文，而該更正登記之作業更是充滿疑問。否則被告不致於提不出文書而僅空口自稱為麟○宮名義而非吳○蘭名義。八、綜上所述，本案係請求被告將「違法之更正登記」塗銷，回復所有人為吳○蘭，乃係行政事項，根本與私權糾紛無關，而所指麟○宮亦從未對登記名義人為吳○蘭乙節提出異議或有任何爭執而被告竟越俎代庖，以偽造文書方式上下勾結，顯有未合。況且因被告之行為，以致目前就算原告要另提起民事訴訟確認所有權，亦因根本無麟○宮之組織，而無法提起，如此置人民財產權益於不顧，顯非適法。請判決撤銷原處分、一再訴願決定等語。

被告答辯意旨略謂：一、按「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證明文件所載不符者，有違原登記之同一性，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」更正登記法令補充規定第六、七點規定甚明。另「土地總登記由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之……」土地法第五十一條亦定有明文。再依臺灣省土地權利憑證繳驗及核發權利書狀辦法第七、八點分別規定「縣『市』政府於接受申請書及證件後，應即審查時，應將繳驗之申請書產權憑證與土地台帳、不動產登記簿三者互為核對……」「土地權利憑證經審查後，即發還並同時公告，公告期間定為二個月，期滿無人提出異議，應即核發所有權狀……」。準此，土地總登記應由申請人提出權利憑證，並核對土地台帳等，核對無誤，公告期滿無人異議即發給所有權狀。本案經被告審慎檢視，

該系爭土地於總登記時由吳○祥代理申報，劉○圳為證明人，並於申報書填載所有權人為麟○宮（於麟○宮旁低一格填寫吳○蘭，應為管理人），而土地台帳明確記載業主為麟○宮，管理人為吳○蘭，發給之所有權狀所有權人亦登載為麟○宮，且被告查無吳○蘭為所有權人之總登記申報書。原告亦未提出任何吳○蘭為所有權人之權利憑證，登記簿將管理人登載為所有權人應為辦理總登記時筆誤所致。依土地登記規則第一百二十二條規定，「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏，應申請更正登記」。是以本案無論由麟○宮之信徒以利害關係人之身分提出更正之主張或由登記機關逕為辦理更正登記，其更正後權利主體為麟○宮，與原登記之各項證明文件相符，並無違反原登記之同一性，是原告請求塗銷該更正登記，將系爭土地所有權回復為吳○蘭名義，被告請其依土地登記規則第八條：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規定辦理，應無違誤。綜上所陳，原告之訴，顯無理由，請予駁回等語。

理 由

按「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」土地登記規則第八條定有明文。本件坐落○○鎮○○○段○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○等四筆地號土地，原於總登記簿登載所有權人為吳○蘭，嗣經麟○宮信徒於七十八年一月十七日向被告申請土地所有權人更正登記為該寺廟所有。原告則以系爭土地係其先祖吳○蘭所有，被告之更正登記有誤，向被告請求回復更正登記為吳○蘭所有，經被告函

復依土地登記規則第八條規定須訴經法院判決塗銷確定後始得據以辦理，揆諸首揭規定，洵無不合。原告訴稱：本件麟○宮從未對登記名義人為吳○蘭提出異議，是顯與私權爭執無關等語。按土地總登記應由申請人提出權利憑證，經核對土地台帳等無誤，並公告期滿，無人異議後即發給所有權狀，此觀土地法第五十一條及「臺灣省土地權利憑證繳驗及核發權利書辦法」第七、八點分別規定「縣『市』政府於接收申請書及證件後，應即審查時，應將繳驗之申請書產權憑證與土地台帳、不動產登記簿三者互為核對……」「土地權利憑證經審查後，即發還並同時公告，公告期間定為二個月，期滿無人提出異議，應即核發所有權狀……」規定甚明。本件被告依再訴願機關八十六年一月十八日八六府訴一字第144196號再訴願決定撤銷原處分意旨，認系爭土地於總登記時由吳○祥代理申報，劉○圳為證明人，並於申報書填載所有權人麟○宮（於麟○宮旁低一格填寫吳○蘭，應為管理人），本件土地台帳明確記載業主為麟○宮，管理人為吳○蘭，發給之所有權狀所有權人亦登載為麟○宮，且被告查無吳○蘭為所有權人之總登記申報書。原告亦未提出任何吳○蘭為所有權人之權利憑證，登記簿將管理人登載為所有權人應屬錯誤。乃依土地登記規則第一百二十二條規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏，應申請更正登記」。以本件無論由麟○宮之信徒以利害關係人之身分提出更正之主張或由登記機關逕為辦理更正登記，其更正後權利主體為麟○宮，與原登記之各項證明文件相符，並無違反原登記之同一性，是其將土地所有權人更正為麟○宮，尚無違誤，原告申請回復更正登記為其先祖吳○蘭所有，

自難謂正當。被告予以否准，核無違誤。一再訴願決定遞予維持，俱屬妥適。原告仍執前詞請求撤銷，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依行政訴訟法施行法第二條、行政訴訟法第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 年 四 月 二 十 七 日

（本件聲請書其餘附件略）