臺中高等行政法院判決

112年度訴字第74號
112年6月1日辯論終結

原　　告　公業蕭輝傑

代　表　人　蕭富棋

被　　告　彰化縣田中地政事務所

代　表　人　蘇添旺
訴訟代理人　賴輔國

上列當事人間因有關土地登記事務事件，原告不服彰化縣政府中華民國112年1月13日府行訴字第1110398313號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

按行政訴訟法第125條第3項規定：「審判長應向當事人發問或告知，令其陳述事實、聲明證據，或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。」此一規定依同法第131條於受命法官行準備程序時準用之。依上開規定，當事人未為必要之聲明或其聲明有不明瞭或不完足時，審判長或受命法官即應行使闡明權，令其為必要之聲明或補充聲明，當事人依此而為之聲明，自非訴之變更或追加；同理，當事人不待審判長或受命法官闡明權之行使，即在維持訴訟標的不變，而僅對訴訟標的具體

化、自行為必要之聲明或為補充聲明，亦非訴之變更或追加（最高行政法院109年度上字第152號判決意旨參照）。原告起訴時聲明原為：「1.訴願決定及原處分均撤銷。2.訴訟費用由被告負擔。」（本院卷第15頁），因訴訟類型及聲明有不完足之處，經本院闡明後，原告於民國（下同）112年5月2日本院行準備程序時增加「應命被告就原告於111年7月28日有關彰化縣田中鎮太平段624地號土地買賣移轉登記之申請作成核准之行政處分」之聲明（見本院卷第186頁），經核原告增加上開聲明事項，乃係提起課予義務訴訟關於請求行政機關應為特定內容之行政處分的必要聲明，依前揭說明，為補充聲明之性質，並非訴之變更或追加，先此說明。

二、爭訟概要：

原告為祭祀公業，其派下員原為蕭丁中1人，前於109年8月12日向被告申辦○○縣○○鎮太平段624地號土地（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36410號），惟原告現任管理人蕭富棋以109年8月21日申請書主張其與蕭富達、蕭鈌育等3人已向臺灣彰化地方法院提起確認派下權存在之訴，請求暫不核准該公業土地所有權買賣移轉登記，經被告審查後依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回原告之申請。嗣經臺灣彰化地方法院109年度訴字第562號判決及臺灣高等法院臺中分院110年度上字第40號民事判決，確認蕭富棋、蕭富達及蕭鈌育3人對於原告有派下權存在，經○○縣○○鎮公所依上開確定判決，於111年2月11日補列蕭富棋、蕭富達及蕭鈌育3人為派下員，並於111年4月20日對於原告訂定規約及選任蕭富棋為管理人予以備查。其後原告於111年7月28日檢具土地登記申請書及相關附件向被告申請系爭土地之所有權買賣移轉登記(收件字號：111年田資字第37210號），於登記前異議人蕭耀松、蕭耀文、蕭耀堂、蕭耀欽、蕭輔毓、蕭輔哲、蕭輔洲等7人（下稱異議人等7人）以111年7月28日函檢附民事起訴狀主張已向臺灣彰化地方法院提起確認派下權存在之訴，請求被告駁回系爭

土地之所有權買賣移轉登記。嗣原告再於111年8月10日出具臺灣彰化地方法院106年度訴字第838號民事判決、臺灣高等法院臺中分院107年度上字第251號民事判決、最高法院108年度臺上字第164號民事裁定及族譜，並陳述異議人等7人無派下權，經被告審認原告檢附之資料，無法判定異議人有無派下權，爰依土地登記規則第57條第1項第3款規定，以○○縣田中地政事務所111年8月30日田駁字第000039號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）駁回原告之申請。原告不服，遂向○○縣政府提起訴願，經○○縣政府以112年1月13日府行訴字第1110398313號訴願決定書（下稱訴願決定）訴願駁回。原告不服，遂提起本件行政訴訟。

三、原告主張要旨及聲明：

㈠訴願決定雖以臺北高等行政法院98年度訴更三字第38號判決（裁判日期99年5月27日，裁判案由：繼承登記）、最高行政法院108年度判字第590號判決（裁判日期108年12月26日，裁判案由：有關土地登記事務）、最高行政法院109年度裁字第174號裁定(裁判日期109年2月20日，裁判案由：繼承登記）、最高法院100年度臺上字第790號判決（裁判日期：100年5月20日，裁判案由：請求確認管理權不存在等）、臺北高等行政法院111年度訴字第332號判決（裁判日期：111年12月15日，裁判案由：有關土地登記事務）等裁判意旨，惟查○○縣政府所舉之上述裁判與非系爭公業派下現員之蕭耀松等7人異議所爭執之法律關係均屬債權法律關係，與本件申請將系爭土地辦理所有權移轉登記予第三人薛苑貞之物權法律關係確實不同，自難遽認被告於111年8月30日作成之原處分依法為有理由。

㈡訴願決定列舉內政部107年5月16日臺內地字第1070418916號函。惟查，原告依內政部101年3月7日內授中民字第1015730146號函、107年10月11日臺內地字第1070440426號函及內政部107年10月15日臺內民字第1071153034號函、公業蕭輝傑管理暨組織規約第13條規定，並出具派下現員蕭富棋（即原

告管理人）、蕭鈊育、蕭富達等3人同意書處分派下系爭土地。另系爭公業派下現員有蕭富棋、蕭鈊育、蕭富達、蕭丁中等4人，符合以公業蕭輝傑管理暨組織規約第13條出售系爭土地之規定，異議人等7人雖向臺灣彰化地方法院提起確認派下權存在之訴，惟其等並未取得系爭公業身分權及財產權，不應列入派下全員同意處分人數及比例計算。

㈢縣市地政事務所在法律地位僅係「登記機關」之角色，就制度上而言，地政事務所僅為純粹「依法執行」土地登記業務的機關，並無權限認定、介入或解決人民間權利義務之爭執，地政事務所身為土地法上的登記機關，只能「依法審查案件是否合乎法令，然後為准駁登記之決定」，況我國土地登記制度採書面審查制度，不論係法律關係、私權爭執或對事實有爭執，均非行政機關所能裁斷。惟被告認定：以訴願人與異議人間派下權訴訟尚未確定，異議人身分與派下權之有無，影響規約效力、派下全員人數、登記案件同意處分人數及比例，因事涉及權利關係人間之爭執為由，駁回原告就系爭土地辦理所有權移轉登記之申請，顯有違「登記機關」之角色。另異議人未依上開規定，於該買賣案登記完畢前，提具司法機關禁止處分文件或證明異議人確為原告公業蕭輝傑派下現員而聲明異議，方得依規定駁回系爭土地辦理所有權移轉登記之申請。是原處分依土地登記規則第57條第1項第3款規定，意旨不合，被告除應不予受理外，亦應依土地登記規則第61條規定，以維物權移轉登記當事人之權益。

㈣臺灣彰化地方法院111年度訴字第738號判決非最終判決，況原告已向臺灣高等法院臺中分院提起上訴且審理中。是此判並不能證明異議人等7人為系爭公業派下現員，亦無法取得身分權及財產權。

㈤原告於訴願書及陳報書列舉最高法院107年度臺聲字第1238號及108年度臺上字第164號民事裁定等相關裁判、函文及其他地政事務所對類似登記事件之處理，雖不被訴願審議委員會採納，惟確與異議人所爭執之法律關係不同（即債權及物

權法律關係），自難遽認被告依土地登記規則第57條第1項第3款規定，駁回原告之申請，係屬合法。綜上，本件系爭土地之所有權移轉登記，被告所為原處分，實有違誤，訴願決定未予糾正，亦有未合。

㈥訴願決定及原處分係屬違法不當，請求撤銷訴願決定及原處分：

1.查「……依系爭土地謄本新舊登記資料，可知臺中州員林郡田中庄大平133、134、151番地原登記之業主均為『祭祀公業蕭輝傑』，原管理人均為『蕭三水』，且均未記載業主取得前開土地日期；其中大平134、151番地於明治42年8月20日變更管理者為『蕭萬合』，133番地則於明治44年7月17日變更管理人為『蕭樹竹』，可知系爭土地與新太平段187地號土地於日治時期辦理管理人變更登記之前，原同屬『祭祀公業蕭輝傑』所有，管理人原均為『蕭三水』，前開三筆土地之原本均屬同一業主即祭祀公業蕭輝傑所有，未見有不同祭祀公業分別為前開土地業主之情事。嗣於前開日期辦理管理人變更之土地登記後，其管理人始分別變更為『蕭樹竹』及『蕭萬合』，而系爭土地管理人於明治42年變更登記之日期，僅得以證明祭祀公業管理人何時變更，未見原『祭祀公業蕭輝傑』因而成為不同之『公業蕭輝傑』情事，尚無從據以認定『公業蕭輝傑』係於變更管理人當時同時設立，參以『管理人變更』應係變更前後仍具同一性之祭祀公業其管理人發生變更，應不至於因此導致祭祀公業同時發生主體同一性之變更，故被告稱：『明治42年管理變更，變更為公業蕭輝傑，他們只是把他們的土地拿回去，蕭旺在明治20幾年就已經往生，如何成為設立人。』及『在明治42年（民前3年）蕭旺已經死了16年，所以不可能是明治42年成立的公業蕭輝傑的設立人』等語，似認公業蕭輝傑設立時間與其管理人於明治42（民前3年)變更之時間相同，應有誤解。至於土地登記簿嗣後固有出現『公業蕭輝傑』及『祭祀公業蕭輝傑』

之不同名稱，但此非無可能係地政人員在登載時致有『公業蕭輝傑』、『祭祀公業蕭輝傑』之區別，尚難遽此即認為兩者為不同主體；況『公業』一詞，無非係『祭祀公業』之簡稱（臺灣民事習慣調查報告第767頁）。則由上情觀之，『公業蕭輝傑』與『祭祀公業蕭輝傑』之差異係因土地登記些微差異所致，尚難遽此即認兩者係不同登記主體，則縱使系爭土地經地政機關登記所有權人為『公業蕭輝傑』，應不會使土地產權歸屬主體發生變更，更遑論因此造成『祭祀公業蕭輝傑』之同一性發生改變。是原告主張其等既為『祭祀公業蕭輝傑』之派下員，自屬『公業蕭輝傑』之派下員，即非全然無據。」（臺灣彰化地方法院109年度訴字第562號民事判決參照）。足證，其權利關係人「祭祀公業蕭輝傑」管理人蕭富棋與異議人蕭耀松等7人，前為討回應有派下「系爭土地」，後者非系爭公業派下現員，亦非登記之權利人、義務人，是2件登記雖同為「系爭土地」，惟關係人不同，無可類比。

2.按行政程序法第4條、第7條第10條規定。縣市地政事務所之法律地位僅係「登記機關」之角色，就制度上而言，地政事務所僅為純粹「依法執行」土地登記業務的機關，並無權限認定、介入或解決人民間權利義務之爭執，地政事務所身為土地法上的登記機關，只能「依法審查案件是否合乎法令，然後為准駁登記之決定」，況我國土地登記制度採書面審查制度，不論係法律關係、私權爭執或對事實有爭執，均非行政機關所能裁斷。惟查，被告係土地法上的登記機關，以非派下現員之異議人等7人，向臺灣彰化地方法院提出「確認派下權存在」之訴，並檢附民事起訴狀影本，主張為免公業土地遭少部分派下員違法處分，請求被告駁回登記案件之申請。被告裁斷：「以訴願人與異議人間派下權訴訟尚未確定，異議人身分與派下權之有無，影響規約效力、派下全員人數、登記案件同意處分人數及比例，因事涉及權利關係人間之爭執」為由，遂認原

告與異議人間係對系爭土地涉及私權爭執，而依土地登記規則第57條第1項第3款之規定，駁回原告系爭土地辦理所有權移轉登記之申請，顯有違地政事務所身為土地法「登記機關」之角色及違反行政程序法上開規定，是本件處分實屬違法不當。

3.參照最高行政法院91年度判字第2070號判決之內容。查，系爭土地目前猶登記為原告所有，有土地謄本可稽。原告與異議人間縱有爭執，亦係本於確認派下權存在與否所生之「債權」法律關係之爭執；而本件原告向被告所申請辦理者，為所有權買賣移轉登記，故其申請登記之法律關係乃「物權」之法律關係甚明；原告與異議人間關於「系爭土地」之爭執既為確認派下權存在與否所生之「債權」法律關係之爭執，並非原告就本件申請所有權買賣移轉登記之「物權」法律關係有所爭執，依上所述，自非對於登記事項有關之法律關係有所爭執。至於被告所裁斷：「以訴願人與異議人間派下權訴訟尚未確定，異議人身分與派下權之有無，影響規約效力、派下全員人數、登記案件同意處分人數及比例，因事涉及權利關係人間之爭執為由」，性質上係屬確認派下權存在與否所生之「債權」關係之爭執，關於「債權」爭執所生相關權利之保全，民事訴訟法設有假扣押及假處分等程序為救濟，究非屬被告本於土地登記機關之地位所得予以審究之事項。是被告援用土地登記規則第57條第1項第3款規定，否准原告所有權買賣移轉登記之申請，顯係誤會此款規定適用之範圍。次查，本件原告並非本件所有權移轉登記之登記權利人，而係登記義務人，為本件土地之所有人，依民法第765條之規定，就本件土地有自由處分權，並排除他人之干涉。則其就所有之本件土地申請移轉物權予訴外人即登記權利人薛苑貞（下稱訴外人薛苑貞），其所「申請登記之法律關係」自屬明確，且非任何人以任何理由所得逕予干涉。

4.再按最高行政法院98年度判字第197號判決、內政部101年3月7日內授中民字第1015730146號函、內政部107年10月1日臺內地字第1070440426號函、內政部107年10月15日臺內民字第1071153034號函意旨。查，原告乃依公業蕭輝傑管理暨組織規約第13條規定，出具派下現員蕭富棋（即系爭公業管理人）、蕭鈳育、蕭富達等3人同意書處分派下之系爭土地，並非依土地法第34條之1處分「系爭土地」，再原告（登記義務人）於111年7月6日與訴外人薛苑貞訂立不動產買賣契約書，嗣於111年7月28日共同委任張啟哲地政士為代理人，以「買賣」為登記原因向被告申請將系爭土地辦理所有權買賣移轉登記予訴外人薛苑貞。（收件文號：田資字第037210號）。如上所述，足證原告依規約處分「系爭土地」向被告申請辦理所有權買賣移轉登記，其登記義務人為原告、登記權利人為訴外人薛苑貞，異議人等7人非原告派下現員，亦非申請登記之法律關係之權利人、義務人。綜上所述，原告主張本件異議人等7人異議之事項非屬土地登記規則第57條第1項第3款規定之範圍，確屬有理。

㈦聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.應命被告就原告於111年7月28日有關系爭土地買賣移轉登記之申請作成核准之行政處分。

3.訴訟費用由被告負擔。

四、被告答辯要旨及聲明：

㈠本件「異議人蕭耀松等7人向臺灣彰化地方法院提起確認派下權存在之訴」是否該當土地登記規則第57條第1項第3款「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」之事由，依上開臺北高等行政法院98年度訴更三字第38號判決意旨，權利關係人限於「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。

㈡又依最高行政法院109年度裁字第174號裁定意旨可知，所謂「不動產私權爭議」事項，自包括「特定主體在私法上，就特定不動產是否具有一定之資格或身分」之爭議。再依最高法院100年度臺上字第790號判決及臺北高等行政法院111年度訴字第332號判決意旨可知，民政機關依祭祀公業條例第11條、第13條規定同意備查並核發派下現員名冊，僅為形式上審查，並無確認實體上私權之效力，於具體訴訟事件，對於當事人是否係祭祀公業派下員倘有爭議，事實審法院仍應予調查認定；又祭祀公業派下員間如存有私權爭執，在未經民事法院判決確認前，申請人申請登記事項之權利是否確屬存在，實非屬明確，且非地政機關所得實體審究。

㈢另依內政部107年5月16日臺內地字第1070418916號函釋意旨，祭祀公業土地移轉登記案件，遇第三人以派下權確認訴訟繫屬中為由提出異議，其異議人身分與其派下權之有無，是否影響該登記案之同意處分人數及比例，係屬個案事實審認，得由登記機關本於權責核處。準此，經查本件系爭土地之買賣及移轉須符合祭祀公業條例第33條第1項第2款及訴願人規約第13條之規定：「本公業財產之處分，應經派下現員3分之2以上出席，出席人數4分之3以上之同意，或經派下現員3分之2以上之書面之同意」，而本件既經蕭耀松等7人向臺灣彰化地方法院提起確認派下權存在之訴，並向本所提出異議，請求被告駁回訴願人移轉登記系爭土地之申請，則因○○縣○○鎮公所核發之派下現員名冊並無確認實體上私權之效力，蕭耀松等7人仍得提起確認派下權存在之訴，此一私權爭執在未經民事法院判決確認前，實非屬明確，且非被告所得實體審究。又異議人等7人如經民事法院確認派下權存在，則本件系爭土地之移轉登記即不符祭祀公業條例第33條第1項第2款及公業蕭輝傑管理暨組織規約第13條之規定，亦即本件爭議實屬「特定主體在私法上，就特定不動產之處

分是否具有一定之資格或身分」之爭議，自屬土地登記規則第57條第1項第3款所稱「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」之情形。

㈣另原告雖舉最高法院107年度臺聲字第1238號及108年度臺上字第164號民事裁定等相關裁判，主張異議人所爭執之法律關係業經法院判決確定云云，惟查原告公業蕭輝傑管理人蕭富棋所提出之上述民事裁判，其雙方當事人均與本件異議人及祭祀公業未盡相同，自難據此認為本件派下權爭議業經民事法院裁判確定。又查異議人等7人所提起民事訴訟，業經臺灣彰化地方法院111年度訴字第738號判決確認異議人等7人對原告公業蕭輝傑之派下權存在，更證明異議人等7人主張其對於原告之派下權存在一節，於法尚非無據，則原告公業蕭輝傑管理人蕭富棋是否得僅以目前登記之派下員同意即處分其財產，確有爭議。依據上開說明，被告依據土地登記規則第57條第1項第3款規定，駁回原告移轉登記系爭土地之申請，於法有據，原處分應予維持。

㈤聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

五、爭點：

㈠異議人等7人向臺灣彰化地方法院提起「確認派下權存在之訴」是否該當土地登記規則第57條第1項第3款規定之事由？

㈡被告以該條規定駁回原告提出系爭土地所有權移轉登記之申請，是否適法？

六、本院的判斷：

㈠前提事實：

爭訟概要所述，除上列爭點外，為兩造所不爭執，並有105年3月4日公業蕭輝傑派下全員證明書、111年2月11日公業蕭輝傑派下全員證明書、臺灣彰化地方法院111年度訴字第738號民事判決、原處分及訴願決定（見本院卷第21、23-45、1

49-166、訴願卷第56、113頁，本件判決相關證據之編號詳附表）等件附卷可稽，堪予認定。

㈡本件應適用之法令及法律見解：

1.按土地法第37條規定：「（第1項）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。（第2項）土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」土地登記規則第57條第1項第3款及第3項規定：「(第1項)有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、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。(第3項)依第1項第3款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。」上開規則係內政部基於土地法中央地政機關地位，為協助土地所在地之○○市、縣(市)地政機關辦理土地登記事項，並基於土地法第37條第2項規定授權所訂定之規則，並未違反母法或其他相關法律規定，故得作為行政機關處理土地登記事宜時之依據。依據上開規定可知，土地登記程序應依土地法及土地登記規則等相關規定辦理，所申請之登記，如涉及私權糾紛者，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非由地政機關以行政處分定之，此乃權力分立的本質。上開所稱「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」，應係指登記權利人與登記義務人或關係人間，就申請登記之法律關係之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言。又此規定就爭執之法律關係為何，雖未予明文，惟依權利關係人須限於與申請登記之法律關係有關之人以觀，所稱之爭執，應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，而係指與申請登記之法律關係有直接關連之爭執而言。是以，如有與登記事項

有關而涉及私法上權利存否爭議時，因關於人民私權之確定，屬國家司法權範圍，人民發生私權爭執時，應循民事訴訟程序由民事法院確定之。登記機關既非有權為終局認定之司法機關，登記權利人所申請登記之權利是否確屬存在，在未經有權認定機關確認前，尚不明確，登記機關即應駁回登記之申請，並無准許與否之裁量權限（最高行政法院108年度上字第688號判決意旨參照）。

2.次按，祭祀公業條例第3條第4、5、6款規定：「本條例用詞定義如下：……四、派下員：祭祀公業之設立人及繼承其派下權之人；其分類如下：（一）派下全員：祭祀公業或祭祀公業法人自設立起至目前止之全體派下員。（二）派下現員：祭祀公業或祭祀公業法人目前仍存在之派下員。五、派下權：祭祀公業或祭祀公業法人所屬派下員之權利。六、派下員大會：由祭祀公業或祭祀公業法人派下現員組成，以議決規約、業務計畫、預算、決算、財產處分、設定負擔及選任管理人、監察人。」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24條第12款規定：「祭祀公業法人章程，應記載下列事項：……十二、財產管理、處分及設定負擔之方式。」第30條第1項第5款規定：「祭祀公業法人派下員大會每年至少定期召開一次，議決下列事項：……五、財產處分及設定負擔。」第33條規定：「（第1項）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：一、章程之訂定及變更。二、財產之處分及設定負擔。三、解散。（第2項）祭祀公業法人之章程定有高於前項規定之決數者，從其章程之規定。」第57條規定：「管理人、派下員或利害關係人對祭祀公業申報、祭祀公業法人登記、變更及備查之事項或土地登記事項，有異議者，除依本條例規定之程序辦理外，得逕向法院起訴。」依上開規定可知，祭祀公業之派下員係指其設立人及因繼承取得派下權之人，可區分派下全員及派下現員，是派下員不以已申報或登記者為限，只要因繼承取得派下權之人，皆屬祭祀公業之派下員，此觀祭祀公業條例第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，敘明理由後報經公所公告以更正派下全員證明書，如有異議者，經向法院提起確認派下權之訴後，公所應依法院確定判決辦理之規定即可知。又祭祀公業之祀產，為派下全體之公同共有，其處分及其他之權利行使，除依其公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，依修正前民法第828條之規定，應得公同共有人全體之同意，非任何一房或一人所得私擅為之（最高法院99年度臺上字第1584號、93年度臺上字第1817號裁判意旨參照）。據上，祭祀公業或祭祀公業法人之祀產為派下全體之公同共有，其財產之處分及設定負擔，應明訂於規約或章程，原則上以派下員大會之決議為之。本件原告已訂定「公業蕭輝傑管理暨組織規約」，其第13條明訂「本公業財產之處分，應經派下現員三分之二以上出席，出席人數四分之三以上同意，或經派下現員三分之二以上書面之同意。」（見本院卷第131頁）。是原告祭祀公業財產之處分，應經派下員一定比例之同意始得為之，非少數派下員得私擅為之。

㈢經查，原告之代表人蕭富棋前於111年7月6日以祭祀公業之管理人身分與訴外人薛苑貞簽訂系爭土地之不動產買賣契約（見訴願卷第18-21頁），並於111年7月28日共同委任地政士張啟哲向被告申請辦理系爭土地之不動產所有權移轉登記。惟於同日，異議人等7人向臺灣彰化地方法院提出確認派下權存在之訴訟，並主張原告祭祀公業派下員有嚴重漏列情形，向被告具函提出異議，請求駁回系爭土地辦理不動產所有權移轉登記之申請（見訴願卷第28、64頁）。嗣經臺灣彰化地方法院於111年12月21日以111年度訴字第738號判決認定異議人等7人對原告公業蕭輝傑之派下權存在，原告不服提起上訴，現繫屬於臺灣高等法院臺中分院112年度上易字第68號案件審理中（見本院卷第149-166、188頁）。依原告所提出○○縣○○鎮公所111年4月20日田鎮民字第1110006400號函檢送公業蕭輝傑派下全員證明書、派下員名冊等資料顯示，其祭祀公業派下員固僅申報蕭丁中、蕭富棋、蕭富達及蕭鈌育等4人（見本院卷第57-67頁、訴願卷第56頁），惟如前述，祭祀公業派下員不以已申報或登記者為限，只要因繼承取得派下權之人，皆屬祭祀公業之派下員，是上開由公所所出具已申報之派下員資料，尚無確認原告祭祀公業派下權私權之效果，此觀該公所出具原告派下全員證明書記載「本證明係應當事人之申請而發給，無確定私權之效力」等語益明（見本院卷第59頁）。本件原告之管理人蕭富棋代表原告與訴外人薛苑貞簽訂系爭土地之不動產買賣契約，並向被告申請辦理系爭土地之不動產所有權移轉登記，既經異議人等7人主張原告祭祀公業派下員有嚴重漏列情形，向被告具函提出異議，請求駁回系爭土地辦理不動產所有權移轉登記之申請，且異議人等7人亦依祭祀公業條例第17條規定，向民事法院提起確認派下權之訴。參照前揭說明，土地登記規則第57條第1項第3款所稱「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」，係指登記權利人與登記義務人或關係人間，就申請登記之法律關

係之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言。本件係有關於系爭土地之不動產所有權移轉登記之法律關係，該土地所有權人即原告祭祀公業之派下員是否包含其他人、有無經全體派下員合法同意處分系爭土地，既已產生爭議，且屬與申請登記之法律關係有直接關連之爭執，自有前揭條文所稱「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」之情形，且異議人等7人已向臺灣彰化地方法院起訴，經該院以111年度訴字第738號判決認定異議人等7人對原告公業蕭輝傑之派下權存在，原告不服提起上訴，現繫屬於臺灣高等法院臺中分院112年度上易字第68號案件審理中，其登記權利人所申請登記事項之權利是否存在，確屬不明確，則被告認定本件因涉及私權糾紛，應由民事法院裁判決定之，非由地政機關以行政處分定之，有土地登記規則第57條第1項第3款所規定之情形，乃依該規定以原處分駁回原告之申請，尚非無據。又上開土地登記規則第57條第1項第3款及第3項有關應駁回登記申請之規定，僅須登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確即屬之，並不以異議人已取得法院之假處分、假扣押或停止執行之暫時保全處分為限，是原告訴稱被告應以異議人已提具司法機關禁止處分文件或證明異議人確為原告公業蕭輝傑派下現員而聲明異議為限，方得依規定駁回系爭土地辦理所有權移轉登記之申請云云，並非可採。

㈣雖原告主張「縣市地政事務所在法律地位僅係『登記機關』之角色，就制度上而言，地政事務所僅為純粹『依法執行』土地登記業務的機關，並無權限認定、介入或解決人民間權利義務之爭執，地政事務所身為土地法上的登記機關，只能『依法審查案件是否合乎法令，然後為准駁登記之決定』，況我國土地登記制度採書面審查制度，不論係法律關係、私權爭執或對事實有爭執，均非行政機關所能裁斷。」云云。然查，土地登記程序應依土地法及土地登記規則等相關規定

辦理，所申請之登記，如涉及私權糾紛者，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非由地政機關以行政處分定之，已如前述。被告受理原告就系爭土地之不動產所有權移轉登記之申請，有關原告祭祀公業之派下員是否包含其他人、有無經全體派下員合法同意處分系爭土地，既涉及私權糾紛者，其權利歸屬認定即應由司法機關以裁判為之，自不因被告僅作形式上審查，不就私權之實質關係予以審究，即謂受理申請後應當然核准辦理。因此，原告此節主張地政事務所僅係登記機關，應依法執行土地登記業務云云，自非可採。

㈤至於原告訴稱「原告於訴願書及陳報書列舉最高法院107年度臺聲字第1238號及108年度臺上字第164號民事裁定等相關裁判、函文及其他地政事務所對類似登記事件之處理，雖不被訴願審議委員會採納，惟確與異議人所爭執之法律關係不同（即債權及物權法律關係），自難遽認被告依土地登記規則第57條第1項第3款規定，駁回原告之申請，係屬合法。」云云。經查，原告所舉最高法院107年度臺聲字第1238號及108年度臺上字第164號民事裁定等相關裁判（見本院卷第167-168頁、第115-116頁），其中最高法院107年度臺聲字第1238號裁定之相對人為祭祀公業蕭子玉，同院108年度臺上字第164號裁定之上訴人蕭琮傑，其雙方當事人均與本件異議人及祭祀公業未盡相同，自難作為本案派下權爭議業經民事法院裁判確定之依據。至於原告另外主張之臺灣彰化地方法院106年度訴字第838號、臺灣高等法院臺中分院107年度上字第251號民事判決等相關裁判（見本院卷第91-114頁），雖同屬針對原告派下權存在與否之爭議，然其起訴之當事人（嗣經提起上訴）為訴外人蕭琮傑，其經法院判決認定無派下權，判決效力僅及於該當事人，是此部分判決結果自不能為有利原告事實之認定。

㈥綜上所述，原告申請系爭土地所有權移轉登記，案經被告以異議人等7人向臺灣彰化地方法院起訴請求確認派下權存在

之訴，並向被告提出異議，乃依土地登記規則第57條第1項第3款規定予以駁回，核屬有據，訴願決定予以維持，亦無不合。原告起訴意旨，為無理由，應予駁回。

七、本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併予敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　林　靜　雯

法　官　楊　蕙　芬

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。

（二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　蔡　逸　媚

==========強制換頁==========

附表、證據編號對照表

證號	證據名稱	所附卷宗	頁次
甲證1	○○縣田中地政事務所111年8月30日田駁字第000039號土地登記案件駁回通知書	本院卷	21
甲證2	○○縣政府112年1月13日府行訴字第1110398313號訴願決定書	本院卷	23-45
甲證3	○○縣田中鎮公所111年4月20日田鎮民字第1110006400號函	本院卷	57-62
甲證4	○○縣田中鎮公所107年11月15日田鎮民字第1070017430號函	本院卷	203
甲證5	○○縣田中鎮公所111年4月20日田鎮民字第1110006400號函	本院卷	205
乙證1	臺灣彰化地方法院106年度訴字第838號民事判決	本院卷	91-96
乙證2	臺灣高等法院臺中分院107年度上字第251號民事判決	本院卷	97-114
乙證3	最高法院108年度臺上字第164號民事裁定	本院卷	115-116
乙證4	公業蕭輝傑訴願書	本院卷	117-148
乙證5	臺灣彰化地方法院111年度訴字第738號民事判決	本院卷	149-166
乙證6	最高法院107年度臺聲字第1238號民事裁定	本院卷	167-168