

最 高 行 政 法 院 判 決

112年度上字第269號

上 訴 人 郭美鳳

訴訟代理人 黃叙叡 律師

被 上 訴 人 屏東縣里港地政事務所

代 表 人 王麗娟

上列當事人間有關土地登記事務事件，上訴人對於中華民國112年2月24日高雄高等行政法院111年度訴字第62號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、坐落屏東縣○○鄉○○段00地號土地(重測前：○○段000地號，下稱系爭土地)之使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，所有權人原為訴外人李鳳鸞，其上蓋有農舍(○○縣○○鄉○○段0○號，建造執照為民國93年9月3日屏府建管(高)字第000000號，起造人李鳳鸞，94年7月14日辦竣建物所有權第一次登記，下稱系爭建物)，李鳳鸞於102年3月16日死亡後，系爭土地及系爭建物因繼承及再轉繼承而為訴外人李鳳壽、李鳳錦、黃佳語、李月卿、李月雲(下稱李鳳壽5人)登記共同共有。上訴人於110年8月16日委託訴外人楊政農，持臺灣屏東地方法院107年度訴字第561號民事判決李鳳壽5人應將系爭土地所有權應有部分1214255分之775936移轉登記予上訴人(下稱系爭民事判決，經臺灣高等法院高雄分院108年度上字第342號民事判決及最高法院109年度台上字第2886號民事裁定確定)等文件，向被上訴人申請為上開系爭土地所有權移轉登記，經被上訴人審查結果，依農業發展條例(下稱農發條例)第18條第4項農舍應與其坐落用地併同移轉規定之意旨，以110年8月17日里登補字第000207號土地登記案件補正通知書(下稱補正通知書)請上訴人於15

01 日內補正，因上訴人逾期未為補正，被上訴人乃以110年9月
02 6日里登駁字第000062號土地登記案件駁回通知書（下稱原
03 處分）駁回申請。上訴人不服，循序提起行政訴訟，聲明：
04 訴願決定及原處分均撤銷；被上訴人應依上訴人110年8月16
05 日申請，准予作成將系爭土地所有權應有部分1214255分之7
06 75936移轉登記予上訴人之處分。經原判決駁回，上訴人提
07 起上訴。

08 二、上訴人起訴之主張、被上訴人於原審之答辯及聲明，均引用
09 原判決所載。

10 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

11 （一）系爭建物係於93年11月11日取得使用執照，起造人為李鳳
12 鸞，用途為自用農舍，應屬89年10月（應為1月之誤載）後所
13 興建之農舍甚明。又88年之法規即實施區域計畫地區建築管
14 理辦法第6條規定，所謂農舍係指現耕農為經營農事所必需，
15 而依該辦法所申請建造之建物而言。依證人潘明輝、潘
16 村益、黃進益、曾家鼎等人之證述，系爭建物が88年10月興
17 建完成乙節，固堪予採信，惟因起造人非現耕農，且未依法
18 規申請，而擅自在他人農地所興建，故僅是違章建物，尚非
19 農舍，是上訴人主張系爭建物係88年興建之農舍，不受農發
20 條例第18條第4項限制云云，委無足採。

21 （二）上訴人固已提出系爭民事判決，然就系爭土地上之農舍所有
22 權應一併移轉予上訴人之證明文件並未提出。上訴人主張被
23 上訴人之補正通知書係對系爭民事判決為實質上之審查云
24 云，顯係誤解被上訴人之審查對象為申請人是否具備申請登
25 記事項之法定要件，而非系爭民事判決之當否。上訴人未能
26 遵期補正，被上訴人乃駁回上訴人之申請，依法尚無不合等
27 語，判決駁回上訴人在原審之訴。

28 四、本院經核原判決結論並無違誤，茲就上訴意旨論述如下：

29 （一）農發條例第18條規定：「（第1項）本條例中華民國89年1月4日
30 修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，
31 經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境

01 及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農
02 舍。……(第3項)本條例中華民國89年1月4日修正施行前取
03 得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用
04 管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國89年
05 1月4日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國89年1月4
06 日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，
07 亦同。(第4項)第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地
08 之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押
09 權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。……。」查
10 上開第4項中段規定「農舍應與其坐落用地併同移轉」之限
11 制，係因農舍與農業之經營有不可分離之關係，為使農舍與
12 農地歸屬同一人所有，增進農舍利用及農地耕作效率，避免
13 因農舍與農地分屬不同所有權人，法律關係複雜，以達該條
14 例確保農業永續發展及促進農地合理利用之立法目的（同條
15 例第1條參照）。因此，凡農舍所有權之移轉，限定應與其
16 坐落之農業用地併同移轉，且不論是修正施行前或修正施行
17 後所興建之農舍，均應適用上開條文規範，方符農發條例立
18 法意旨。

19 (二)次按土地登記規則第27條第4款規定：「下列登記由權利人
20 或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行分署
21 或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」同規則第57條
22 第1項、第2項規定：「(第1項)有下列各款情形之一者，登
23 記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：
24 一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、登記
25 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
26 係人間有爭執。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。
27 (第2項)申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴
28 願。」準此，經法院判決確定之登記，權利人得單獨申請登
29 記，惟登記機關對其登記之申請，依法為審查時，如得逕認
30 申請登記之內容不合法，不應登記者；或有同規則第56條各
31 款情形之一，經登記機關以書面敘明理由或法令依據，通知

01 申請人於接到通知書之日起15日內補正，而逾期未補正或未
02 照補正事項完全補正者，登記機關應駁回其申請。申言之，
03 對於權利人以登記事項經法院判決確定為登記之申請者，登
04 記機關並非即應依確定判決之內容為登記，仍應對於登記內
05 容是否合法為實質之審查。對登記機關依法審查之權限行使
06 所作行政處分，相對人或法律上利害關係人倘認違法並侵害
07 其權益，應依法提起救濟，而受司法之監督。

08 (三)經查，系爭建物係於93年11月11日取得使用執照，起造人為
09 李鳳鸞，用途為自用農舍，上訴人固提出系爭土地所有權人
10 李鳳壽5人應將其應有部分1214255分之775936移轉登記予上
11 訴人所有之系爭民事判決，惟並未提出系爭土地上之農舍即
12 系爭建物所有權應一併移轉予上訴人之證明文件，經被上訴
13 人以補正通知書限期補正後仍未能補正等情，為原審依法確
14 認之事實，核與卷內證據相符。依上開規定及說明，系爭土
15 地與系爭建物因所有權人李鳳鸞於102年3月16日死亡後，經
16 繼承及再轉繼承而為李鳳壽5人共同共有，依農發條例第18
17 條第4項規定，自應併同移轉而不得單獨移轉，並不因系爭
18 建物係於該條例89年1月4日修正前或修正後所建造而有不
19 同。且上訴人雖提出系爭民事判決申請為上開系爭土地所有
20 權移轉登記，惟被上訴人仍應對於其申請登記內容是否合法
21 為實質之審查，而系爭土地應與其上農舍即系爭建物併同移
22 轉，已如前述，則上訴人申請單獨移轉上開系爭土地所有
23 權，依法即不應准予登記，原判決維持原處分，而駁回上訴
24 人於原審之訴，即無不合。上訴意旨主張系爭建物於88年間
25 興建完成時，興建者潘明輝(或潘村益)均具有現耕農身分，
26 於系爭建物興建完成當時，應仍得申請登記為農舍起造人，
27 原判決遽認本件應受農發條例第18條第4項限制，過於速
28 斷，且其信賴系爭民事判決結果，應有信賴保護原則適用，
29 原判決亦未予說明；暨就原判決所為系爭建物於88年間興建
30 完成時，係擅自在他人農地所興建之違章建物等不影響判決
31 結果之贅述，另援引與本件個案情形不同之前行政院農業委

員會(下稱農委會，現改制為農業部)93年10月27日農企字第0930150054號函、內政部93年11月2日內授申辦地字第0930015211號函及與本件爭議無涉之農委會101年8月23日農企字第1010121916號函，再事爭執，指摘原判決有適用法規不當及理由不備之違法云云，並不可採。

(四)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤，上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

最高行政法院第三庭

審判長法官 蕭 惠 芳

法官 林 惠 瑜

法官 梁 哲 瑋

法官 林 淑 婷

法官 李 君 豪

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

書記官 高 玉 潔