最　高　行　政　法　院　判　決

112年度上字第58號

上　訴　人　社團法人中國青年救國團

代　表　人　楊朝祥

訴訟代理人　林日春　律師

被 上訴 人　宜蘭縣宜蘭地政事務所

代　表　人　徐志郎

上列當事人間建物登記事件，上訴人對於中華民國111年11月24日臺北高等行政法院111年度訴更一字第15號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺北高等行政法院高等行政訴訟庭。

理　由

一、上訴人之代表人原為吳清基，嗣變更為楊朝祥；被上訴人之代表人原為楊嘉欽，嗣變更為徐志郎，茲分別據新任代表人具狀聲明承受訴訟，均核無不合。

二、本件事實經過：

(一)緣坐落宜蘭縣○○鄉○○段732-2、733-6地號土地（地籍重測後為宜蘭縣○○鄉○○段159、169地號土地，下稱系爭土地），於民國54年9月25日完成土地所有權登記，以54年8月20日買賣為原因，登記所有權人為「縣有」、管理者為「中國青年反共救國團直屬臺灣省宜蘭縣團務指導委員會」（下稱宜蘭團指會）。85年11月16日及86年12月11日分別更正登記所有權人為「宜蘭縣」。

(二)上訴人於78年11月21日為法人之登記，名稱為「社團法人中國青年反共救國團」（89年11月14日更名為現在名稱）。上訴人於88年3月22日以新總字第383號申請書檢具法人登記證書、代表人身分證明及宜蘭縣礁溪鄉公所87年8月19日87礁鄉建字第11863號函（下稱礁溪鄉公所87年8月19日函），就

系爭土地上之建物，向被上訴人申辦建物所有權第一次登記；經被上訴人完成法定公告程序後，編為宜蘭縣○○鄉○○段824-1、824-2、824-3、824-4、824-5、824建號建物（地籍重測後為宜蘭縣○○鄉○○段60、61、62、63、64、65建號建物，下稱系爭建物），於88年5月11日登記為上訴人所有（下稱系爭建物登記）。

(三)被上訴人於107年重新檢視系爭建物88年3月間登記文件資料，發現系爭土地所有權人為「宜蘭縣」，上訴人申辦系爭建物登記時，未檢附使用系爭土地之證明文件，不合於當時土地登記規則第73條第3項規定（現行法為第79條第5項），且其所檢具礁溪鄉公所87年8月19日函（系爭建物為合法房屋證明）之受文者為「中國青年反共救國團宜蘭縣團務指導委員會」，非上訴人，系爭建物登記似有瑕疵，乃以107年5月18日宜地壹字第1070004664號函(下稱107年5月18日函)通知上訴人陳述意見，上訴人以107年5月31日（107）青研字第0936號函復，主張任何登記權利法律關係之私權爭執，應經司法機關審判確定，被上訴人不得逕為判斷、決定等語。被上訴人嗣認系爭建物登記係屬被上訴人之疏失而為錯誤之登記，於報經宜蘭縣政府（地政處）查明核准後，於107年6月21日塗銷並以同日宜地壹字第1070005667號函（下稱原處分）通知上訴人。上訴人不服，提起訴願遭宜蘭縣政府107年9月6日府訴字第1070122273號訴願決定書駁回訴願，上訴人復提起行政訴訟，並聲明：1.先位聲明：訴願決定撤銷。2.備位聲明：訴願決定及原處分均撤銷。經臺北高等行政法院(下稱原審)以109年5月7日107年度訴字第1404號判決（下稱前審判決）駁回上訴人之訴。上訴人提起上訴，經本院以111年1月20日109年度上字第705號判決(下稱發回判決)廢棄前審判決關於駁回上訴人請求撤銷訴願決定及原處分暨該訴訟費用部分，發回原審更為審理；並駁回上訴人其餘上訴。經原審以111年度訴更一字第15號判決(下稱原判決)駁回其訴，上訴人遂提起本件上訴。

三、上訴人起訴主張及被上訴人於原審之答辯及聲明，均引用原判決之記載。

四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

(一)依行政程序法第117條、第119條、第121條第1項規定可知，違法授益行政處分之受益人，如有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之情事，其信賴不值得保護，無信賴利益之可言，原處分機關或上級機關得於撤銷對公益並無重大危害之情形下，依職權撤銷該違法行政處分之全部或一部。至撤銷之除斥期間，自「知有撤銷原因」起算，而所謂「知有撤銷原因」，係指有權撤銷機關確實知曉行政處分有違法而應予撤銷之原因，包括認定事實及法規適用之瑕疵。本院102年度2月份第2次庭長法官聯席會議決議旨在說明除斥期間之起算時點，仍應自有權撤銷之機關確實知曉原作成之授益行政處分有撤銷原因時起算，而所謂確實知曉原作成之授益行政處分有撤銷原因，則並未將認定事實之瑕疵排除在外。

(二)經查，上訴人於87年10月14日、88年3月22日申請辦理系爭建物所有權第一次登記，至88年5月11日辦理登記完竣時止，當時系爭土地所有權人是宜蘭縣，上訴人確實並未檢附系爭建物的使用執照、使用系爭土地之證明文件，有被上訴人所陳報的土地登記申請書全部資料可參；上訴人於87年10月14日申請系爭建物所有權第一次登記時，曾因未依限補正而遭駁回，於88年3月22日再次申請辦理時既已獲得88年3月19日核發的系爭建物使用執照，自應於申請時依規定提出該使用執照卻未提出，仍僅提出系爭建物為建築管理前之合法房屋之證明，且由於系爭建物之所有權人與所坐落土地之所有權人宜蘭縣不同，上訴人卻始終未曾提出使用系爭土地之證明文件，不合於當時土地登記規則第73條第1項、第3項規定（現行法為第79條第1項、第5項）。又查，系爭建物為建築管理前之合法房屋，並未領得主管機關核發之建造執照，以致其使用執照上的建造執照字號欄位為空白，故並無如同

一般申請建造執照時需檢附使用系爭土地之證明文件之情形，被上訴人於107年5月18日函就其中關於使用系爭土地之證明文件通知上訴人陳述意見以資補正，因上訴人仍未提供系爭土地使用證明文件，且申辦程序未檢附使用系爭土地之證明文件一事，並不涉及私權爭執，被上訴人爰依土地登記規則第144條第1項規定，報經宜蘭縣政府查明核准後，辦理塗銷登記並以原處分通知上訴人，於法並無違誤。

(三)再經原審調取系爭建物的登記申請案與使用執照申請案全卷資料，確實並未發現上訴人有檢附任何使用系爭土地之證明文件，且在使用執照審查表的建築雜項執照字號欄位所填寫的是礁溪鄉公所87年8月19日函，然此並非依建築法規定申請核發的建築雜項執照，而是系爭建物為建築管理前之合法房屋之證明，可知系爭建物並沒有申請建築雜項執照，就不會有發回判決意旨所稱上訴人申請建造執照或雜項執照時，應已備具使用系爭土地之證明文件之可能。原審亦曾詢問上訴人有無土地使用同意書，經其訴訟代理人答稱「沒有」，更能證明被上訴人作成原處分並無違法。

(四)關於系爭建物登記為上訴人所有之疑義，最早是由宜蘭縣政府代理縣長陳金德在107年3月27日召開的宜蘭縣政府第738次擴大縣務會議時提出質疑，並指示宜蘭縣政府地政處查明上訴人取得及移轉宜蘭縣政府境內不動產是否涉有不法情事，此有該次會議紀錄關於主席裁示第二、㈡案可參，且被上訴人是在107年5月15日簽辦知悉系爭建物因辦理第一次所有權登記當時程序未臻完備須辦理塗銷登記，呈請宜蘭縣政府由代理縣長陳金德於107年5月16日核可，可知被上訴人於107年6月21日作成原處分，並未超過2年除斥期間，且上訴人申辦系爭建物第一次所有權登記，對欠缺使用系爭土地之證明文件之重要事項未予提出而屬於不完全之書面陳述，致使被上訴人依該欠缺之書面陳述而作成系爭建物登記。此外，上訴人僅為系爭土地管理人，此為其所明知卻始終未曾提出使用系爭土地之證明文件，對於系爭建物登記處分之違

法應屬明知或至少有重大過失而不知。則被上訴人於確實知曉有撤銷原因之除斥期間內作成原處分，亦無違反信賴保護原則之情事。

(五)至上訴人主張被上訴人92年地籍圖重測本可知悉系爭土地、系爭建物係屬不同人，93年間即明知系爭土地與系爭建物並非同一人所有，卻未依職權撤銷，顯已超過職權撤銷系爭建物登記之除斥期間的部分。經查，地籍圖重測工作非深究土地產權登記正確與否，僅就標示簿所載土地、建物基本資料（地段、地／建號、面積）依測量施測之公告結果辦理變更，尚難憑此即認被上訴人於92年間已確實知悉系爭建物登記有撤銷之原因。故上訴人主張本件起算除斥期間時點應從92年開始，原處分已逾2年之除斥期間等情，並不足採。又上訴人主張系爭土地係借名登記於宜蘭縣，由上訴人擔任管理者，系爭土地實質所有權仍歸屬於上訴人，就不需要檢附基地使用證明文件的部分。查系爭建物於辦理所有權第一次登記時，系爭土地所有權人為宜蘭縣，並非上訴人，甚為明確，而上訴人上開主張明顯與事證不符，亦無任何證據可以佐證屬實等語，以原判決駁回。

五、本院查：

(一)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。」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。」第34條第1項規定：「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。……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。」準此，登記機關依上開規定受理登記，所登記之土地權利，除土地登記規則有特別規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。

(二)土地登記規則第144條第1項規定：「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。」此規定，源自84年7月12日修正增訂之同規則第132條：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而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，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。」規定，該次修正理由為：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記者，並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，於第三人取得該土地登記權利前，自應由登記機關依職權撤銷原處分，辦理塗銷登記。」而現行土地登記規則第144條規定，則係90年9月14日修正時，將原第132條規定予以修正，於修正後條文第1項第1款及第2款明定得塗銷之情形，修正理由為：「按違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第117條及第119條規定，登記機關或其上級地政機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，爰配合修正文字。」依此，可知限於不涉私權爭執，純屬登記機關之疏失之錯誤登記，始得由登記機關依土地登記規則第144條第1項規定，於報經直轄市或縣（市）地政機關核准後為塗銷。

(三)系爭建物登記時之土地登記規則(84年7月12日修正發布、84年9月1日施行)第73條規定：「(第1項)申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照及建物測量成果圖。有左列情形之一者，並應附其他相關文件：……二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。(第2項)實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之左列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、

門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。(第3項)『前項』建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」是可知，申請建物所有權第一次登記時，區分提出使用執照及無使用執照二情形分別處理：其一，申請人提出使用執照時，依上開第73條第1項序文規定，並應提出建物測量成果圖，又如尚有申請人非起造人之情形，則依同項第2款之規定，應檢具移轉契約書或其他證明文件；其二，實施建築管理前建造之建物，申請人無領得使用執照可供提出者，依上開第73條第2項規定，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或該項第1款至第5款所列實施建築管理前有關該建物之文件之一。應值注意者，上開第73條第3項係規定「前項」建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件，而非規定「前2項」，因此，第3項關於「建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件」之規定，只連結於「前項」即第2項之情形，也就是無使用執照的情形；易言之，上開第73條第1項與第3項無關，申請人既已依第1項規定提出使用執照，則縱有建物與基地非屬同一人所有之情事，該第3項亦未要求應另附使用基地之證明文件。上開第73條規定迭經修正為現行土地登記規則第79條規定：「(第1項)申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：……四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。……(第3項)實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、繳納水費憑證。五、繳納電費憑證。六、未實施建築管理地區建物完工證明書。七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

八、其他足資證明之文件。(第4項)前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。(第5項)『第3項』之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」上開第79條第5項係規定「第3項」之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件，而非規定「第1項及第3項」，因此，第5項關於「建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件」之規定，只連結於「第3項」之情形，也就是無使用執照的情形；易言之，上開第79條第1項與第5項無關，申請人既已依第1項規定提出使用執照，則縱有建物與基地非屬同一人所有之情事，該第5項亦未要求應另附使用基地之證明文件。參照上開第79條之現行規定，益證系爭建物登記時之土地登記規則第73條第1項是不可能與第3項併用的。

(四)系爭建物登記時之土地登記規則第50條規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」第51條第1項規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。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者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」上開規定修正移列於現行土地登記規則第56條及第57條第1項。參照前揭關於申請建物所有權第一次登記應檢附文件之說明，登記機關如認申請案件屬無使用執照，且

有建物與基地非屬同一人所有之情形，或有申請人與鄉（鎮、市、區）公所之證明文件之受文者(申請人)非同一人之情形，應定期間命補正使用基地之證明文件、權利移轉契約書或其他證明文件；如認申請案件屬有使用執照，而使用執照之起造人與申請人已有不同之情形，亦應定期間命補正使用執照、移轉契約書或其他證明文件。申言之，登記機關不得逕以上開登記文件有所欠缺，即駁回登記之申請，同理，登記機關亦不得逕以前有未予補正即予准許登記之情事，即指為有「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」之事由，依土地登記規則第144條第1項規定予以塗銷。

(五)建築法第30條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」第70條第1項前段規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，10日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照……」由以上規定可知，使用執照之發給，係以符合建造執照之設計為前提，而申請建造執照時，須檢附土地權利證明文件，故無庸於申請建物登記時再次檢附，此乃基於適用現行建築法所施行之建築管理制度必然之結論。惟查，現代建築法始於60年12月22日修正公布，第3條規定：「(第1項)本法之適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、經中央主管建築機關指定之地區。(第2項)前項地區外供公眾使用之公有建築物，本法亦適用之。」92年6月5日修正公布之現行建築法第3條規定：「(第1項)本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。(第2項)前項地區外供公眾使用及公有建築物，本法亦適用之。(第3項)第1項第2款之適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」是可知，建築法並非

同時適用於全國各地。於實施都市計畫地區，建築法是否適用，應依當地都市計畫公布日期予以認定。

(六)系爭建物登記時之臺灣省建築管理規則第38條規定：「建築物在適用本法前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前，已建築完成，得檢附左列文件，申請補發使用執照者，並免由建築師及營造業簽章：一、使用執照申請書。二、建築線指定證明。三、土地及房屋權利證明文件。四、基地位置圖、地盤圖、建築物之平面圖、立面圖。五、建築師安全鑑定書。六、房屋完成日期證明文件。七、其他有關文件。」第39條第1項規定：「60年12月22日本法（按指建築法）修正公布前已領有建造執照之建築物，得檢附左列文件，申請補發使用執照者，並免由建築師及營造業簽章：一、使用執照申請書。二、原領建造執照及核准之設計圖說。三、施工中有辦理中間勘驗者，檢附勘驗紀錄，未辦理者，檢附建築師安全鑑定書。四、同時變更起造人名義者，應附土地及房屋權利證明文件。五、房屋完成日期證明文件。六、其他有關文件。」是可知，對於在適用建築法前已建築完成之建築物，上開管理規則依建築物是否於建築法60年12月22日修正公布前已領有建造執照，而予以分別規定其如何補發使用執照。於上開建築法60年12月22日修正公布前已領有建造執照之情形，申請補發使用執照者，依該規則第39條第1項第2款之規定，自應提出原領建造執照及核准之設計圖說，並登載於補發之使用執照上；然於建築物在適用建築法前，已建築完成，惟非於建築法60年12月22日修正公布前已領有建造執照者，則依該規則第38條之規定，得檢附各款規定之文件，如前所引，此際既未領得建造執照，自無建造執照字號登載於補發之使用執照上之可言。

(七)行政程序法第110條第3項規定：「行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。」是可知，行政處分於作成並生效後，其就個案所為之處置，所形成之法律狀況，不僅拘束原處分機關及處分之相對人，亦應

受到第三人、其他機關及法院之尊重，行政法院對於非本案程序標的之行政處分，其所確認或據以成立之事實，亦應予以承認及接受，不得予以審查。

(八)經查，以下事實為原判決依法確定之事實，核與卷內證據相符：

1. 上訴人於78年11月21日為法人之登記，名稱為社團法人中國青年反共救國團，89年11月14日更名為現在名稱社團法人中國青年救國團。

2. 上訴人於87年10月14日、88年3月22日申請辦理系爭建物所有權第一次登記，至88年5月11日辦理登記完竣，所檢附之資料包括法人登記證書、代表人身分證明、礁溪鄉公所87年8月19日函（受文者為宜蘭團指會）、礁溪鄉公所87年10月12日87礁鄉建字第14562號函（受文者為宜蘭團指會）及88年4月20日88礁鄉建字第4259號函（受文者為本件被上訴人），並未檢附系爭建物的使用執照、使用系爭土地之證明文件；又系爭建物領有使用執照，係宜蘭縣政府建設局於88年3月19日發給宜蘭團指會，其上並沒有關於建造執照之記載。

3. 系爭建物坐落之系爭土地於54年9月25日登記所有權人為「縣有」、管理者為宜蘭團指會，85年11月16日及86年12月11日分別更正登記所有權人為「宜蘭縣」，系爭建物辦理登記時，所有權人為宜蘭縣。宜蘭縣政府於93年間函囑被上訴人辦理更正登記，更正登記名義人為宜蘭團指會，後又依憑辦理後續權利書狀換給更名及統一編號更正登記，登記為上訴人所有；嗣宜蘭縣政府調取相關事證查認系爭土地非上訴人所有，被上訴人於107年5月8日以撤銷為登記原因辦理塗銷系爭土地登記，回復至所有權人為宜蘭縣。

4. 被上訴人於107年依宜蘭縣政府107年5月9日交辦事項及107年5月15日、6月5日宜蘭縣政府第745、748次會議紀錄裁示事項辦理，重新檢視系爭建物88年登記原案，發現上訴人申辦時，未檢附使用系爭土地之證明文件，不符合當時土地登

記規則第73條第3項規定（現行法為第79條第5項），且其所檢具礁溪鄉公所87年8月19日函（系爭建物為合法房屋證明）之受文者為宜蘭團指會，並非上訴人，爰以107年5月18日函通知上訴人陳述意見，上訴人函復主張本件實涉私權爭執，應經司法機關審判確定，被上訴人不得逕為判斷、決定。被上訴人爰依土地登記規則第144條第1項規定，報經宜蘭縣政府查明核准後，辦理塗銷登記並以原處分通知上訴人。

(九)按宜蘭縣政府於71年10月13日以府建都字第202525號公告發布實施「變更四城都市計畫案」，開始適用建築法。系爭建物為建築管理前之合法房屋，於88年3月19日領有使用執照，其上並沒有建造執照之記載等情，為兩造所不爭。則依前引系爭建物登記時之臺灣省建築管理規則第38條規定，申請人得檢附使用執照申請書、建築線指定證明、土地及房屋權利證明文件、基地位置圖、地盤圖、建築物之平面圖、立面圖、建築師安全鑑定書、房屋完成日期證明文件及其他有關文件，申請補發使用執照。而依卷附原審所調取之使用執照卷宗內之地盤現況圖，更標註以「本案依台灣省建築管理規則第38條直接申請補發使用執照」等文字以觀，益可見該使用執照確係依系爭建物登記時之臺灣省建築管理規則第38條規定而申請補發，在該使用執照遭撤銷、廢止或失效前，均不容任意否認其效力。

(十)又上訴人於申請系爭建物登記時，應依當時之土地登記規則第73條規定提出相關文件，申請人應提出之文件有不符或欠缺之情形者，被上訴人應依該規則第50條規定，以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正，申請人逾期未補正或未照補正事項完全補正者，被上訴人始得依該規則第51條第1項第4款之規定，以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。查被上訴人107年5月18日函記載略以，上訴人於88年3月22日，檢具法人登記證書、代表人身分證明及礁溪鄉公所87年8月19日87礁鄉建字第11863

號合法房屋證明函，申請建物所有權第一次登記，依當時土地登記規則第73條第3項規定(修正後為土地登記規則第79條第5項)，土地(公有)、建物權利非同一人，應出具土地所有權人(宜蘭縣政府)使用基地證明文件方可申辦；又礁溪鄉公所核發之合法房屋證明函申請人為宜蘭團指會，與申請建物登記之申請人即上訴人顯非同一人，依法應檢附權利證明文件，惟當時審查未審究要求檢附，逕准公告完成法定程序，登記程序未臻完備，容有瑕疵疏失而錯誤登記，依法應予撤銷，請上訴人於文到次日起10日內以書面陳述意見等語，固未表明係依土地登記規則第50條規定為之，且亦未依該規定給予15日之補正期限，惟本件既同時涉及撤銷行政處分中給予相對人陳述意見程序之踐行，而上開函文亦已以書面敘明理由及法令依據，且本件復不涉及補正期限不足15日之爭執，是上訴人主張被上訴人未踐行土地登記規則所規定之定期間命補正程序，尚非可採，先予指明。然依上開之說明，被上訴人既認為上訴人所為申請之證明文件有所欠缺，即應區分有無使用執照之情形，依上開之說明命上訴人補正，應依系爭建物登記時之土地登記規則第73條第1項序文之規定，命補正使用執照，並依同項第2款之規定，於認申請人非起造人時，命補正移轉契約書或其他證明文件；應併依同規則第73條第3項之規定，於認無使用執照之建物與基地非屬同一人所有者，命補正使用基地之證明文件。申言之，本件系爭建物登記當時之土地登記規則，既已就有無領有使用執照分別予以規定，而系爭建物領有使用執照，亦既為原審依法確定之事實，則被上訴人未命上訴人補正使用執照，逕以上訴人無使用執照或未補正使用執照始需提供之使用基地之證明文件未予補正，原所准為之系爭建物登記為錯誤登記，予以撤銷，尚屬率斷，於法未合。原判決未依其查得之補發使用執照卷內所記載之申請依據即系爭建物登記時之臺灣省建築管理規則第38條規定，而未正確理解本件屬該條所稱之無建造執照之補發使用執照，復未正確適用系爭建物登記

時之土地登記規則第73條之規定，認上訴人未提出土地使用同意書，原處分撤銷原登記即屬合法，上訴意旨指摘其適用法規不當，就此部分，非無理由。

(十一)承前段所述，本件系爭建物既屬領有使用執照，被上訴人尚不得以上訴人未補正基地使用證明文件為由撤銷系爭建物登記，則本件尚應審究者，則為被上訴人於107年5月18日函另記載之補正事項：礁溪鄉公所核發之合法房屋證明函申請人為宜蘭團指會，與申請建物登記之申請人即上訴人顯非同一人為由，上訴人應補正權利證明文件一節。就此，本院發回判決(第11頁至第12頁)即指明：依宜蘭縣政府107年5月9日、6月5日交辦事項及107年5月15日宜蘭縣政府第745、748次會議紀錄裁示事項之記載，宜蘭縣政府似業依職權查知系爭建物已獲使用執照之發給，惟其使用執照上所載之起造人名義非以上訴人之法人名義，而系爭建物使用執照之有無，涉及上訴人究應否提出使用基地之證明文件，究屬有使用執照之情形，上訴人僅係應就宜蘭團指會與上訴人法人間之關係提出相關資料予以說明其權利之移轉或同一性？或者屬無使用執照之情形，上訴人仍屬未依當時土地登記規則第73條第3項規定（現行法為第79條第5項）檢附使用基地之證明文件？如屬前者，參照原處分卷(第124頁至第131頁）所附之「中國青年反共救國團組織章程」第19條規定「本團為推展團務得設立分支機構，於各直轄市、縣市設團務指導委員會……」等語觀之，上開宜蘭團指會是否屬不具權利能力而為上訴人之分支機構，其權利義務俱歸屬於有權利能力之上訴人，而非宜蘭縣政府所稱之「不存在之分支機構」？此關係被上訴人得否依土地登記規則第144條第1項為塗銷登記之事項，有待事實審法院詳予調查認定等語。惟查，原審未遵照發回判決意旨指示應行調查之事項予以調查，致此部分事實仍屬不明，自有判決不備理由之當然違背法令情事，上訴

意旨雖未指摘及此，惟本院調查原審判決有無違背法令，不受上訴理由之拘束(行政訴訟法第251條第2項參照)。

(十二)綜上所述，被上訴人以上訴人未補正基地使用證明文件為由，以原處分撤銷系爭建物登記，於法雖有未合，惟申請人與宜蘭團指會是否為同一人，上訴人就系爭建物登記是否另有應補正而未補正之情事，亦即被上訴人就系爭建物登記是否有純屬登記機關之疏失而錯誤登記之情事，未據原審依發回判決意旨查明，並影響判決結果，上訴意旨指摘原判決違法，求予廢棄，即有理由。又本院尚無從自為判決，爰將原判決廢棄，發回原審高等行政訴訟庭再為調查後，另為適法之裁判。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1項、第260條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　18　　日

最高行政法院第四庭

審判長法官　王　碧　芳

法官　王　俊　雄

法官　鍾　啟　煒

法官　陳　文　燦

法官　林　秀　圓

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　18　　日

書記官　徐　子　嵐