臺北高等行政法院判決

111年度訴字第1481號
112年6月8日辯論終結

原　　告　芝柏企業股份有限公司

代　表　人　范玉貞（董事長）

訴訟代理人　錢紀安　律師

被　　告　桃園市龜山地政事務所

代　表　人　王蕙蕙（主任）

訴訟代理人　邱惠芬
　　施亞叡

上列當事人間所有權登記事件，原告不服桃園市政府中華民國111年11月9日府法訴字第1110285136號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

緣坐落桃園市龜山區南上段542及559地號土地（重測前為南坎頂段南坎頂小段31、31-1地號，下合稱系爭土地）原登記為訴外人祭祀公業吳江怡所有，派下員吳長欽以祭祀公業吳江怡管理人之名義，分別於民國75年3月7日及76年12月18日，買賣移轉登記系爭土地予原告，嗣經祭祀公業吳江怡以吳長欽係無權代理系爭土地買賣為由，對原告提起請求塗銷所有權移轉登記之民事訴訟，經臺灣桃園地方法院（下稱桃

園地院）以100年度重訴字第316號民事判決（下稱系爭民事判決）命原告應塗銷系爭土地之所有權移轉登記，並回復登記予祭祀公業吳江怡所有，經臺灣高等法院（下稱高院）102年度重上字第537號民事判決及最高法院109年度台上字第2163號民事裁定駁回原告之上訴，系爭民事判決於109年10月14日確定（桃園地院另於111年5月10日100年度重訴字第316號民事裁定更正原判決，亦於111年5月31日確定）。嗣祭祀公業吳江怡之管理人吳富國依土地登記規則第27條第4款規定，以111年6月17日山資登字第056950號土地登記申請書，檢具系爭民事判決及相關文件向被告申辦回復系爭土地所有權登記，經被告於111年8月29日登記完畢（下稱原處分），復依同規則第67條第6款及第69條第1項前段規定，以111年9月13日山地登字第1110007365號函通知原告上開登記結果，及以111年9月13日山地登字第1110007366號公告註銷系爭土地原權利書狀。原告不服，提起訴願經決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告之主張及聲明：

㈠被告回復系爭土地之所有權人登記為祭祀公業吳江怡，並非適法：

1.被告將系爭土地之所有權人回復登記為祭祀公業吳江怡，顯已發生規制效力，且對外發生公法上法律效果，屬行政處分，而原告已就系爭民事判決提起再審之訴，原告因原處分之作成，致喪失對系爭土地之使用、收益及處分權能，且於民事再審判決前，祭祀公業可能會處分土地，原告就原處分具法律上利害關係。

2.依祭祀公業條例第50條規定及實務見解可知，為達土地利用及管理之目的，於97年7月1日祭祀公業條例施行後，祭祀公業皆應依祭祀公業條例第50條所列方式之一，處理其土地或建物，並未因係「塗銷登記」或「移轉登記」而有不同。祭祀公業吳江怡尚未辦理法人登記，其本身並無權利能力，不得作為權利主體，且依祭祀公業條例第50條規定，非法人祭

祀公業亦不得作為土地登記之權利主體，被告未察仍以原處分將系爭土地之所有權人登記為祭祀公業吳江怡，顯非適法，應予撤銷。

3.原告已對系爭民事判決及高院102年度重上字第537號判決提起再審之訴，高院雖以110年度重再更一字第2號駁回再審之訴，惟原告提起上訴後，最高法院於111年11月2日以111年台上字第2192號民事判決廢棄原判決，並發回高院更為審理，然被告仍將系爭土地登記為祭祀公業吳江怡所有，顯與土地登記規則第57條第1項第2款及第3款規定有違。

㈡聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告之答辯及聲明：

㈠被告依系爭民事判決意旨回復系爭土地之所有權登記，並無違法：

1.祭祀公業吳江怡之管理人檢附系爭民事判決、高院102年度重上字第537號民事判決、最高法院109年度台上字第2163號民事裁定、系爭民事判決確定書及改制前桃園縣龜山鄉公所備查之該公業派下全員證明書及管理人（監察人）名冊，向被告申辦回復系爭土地之所有權登記，經被告審酌桃園市龜山區公所111年7月14日桃市龜文字第1110021711號函復祭祀公業吳江怡管理暨組織規約及桃園地院111年8月18日桃院增民後100重訴316字第1110080060號函復，足認其申請符合土地登記規則第27條第4款、第34條及第35條等規定，准予回復所有權登記，並公告註銷系爭土地原權利書狀，於法有據。

2.祭祀公業吳江怡於祭祀公業條例實行前即已於轄管公所登記，核發派下全員證明書，得視為已依條例申報之祭祀公業，且依民事訴訟法第40條規定，仍屬非法人團體，自有當事人能力。又本案係回復系爭土地所有權之登記，非為新取得不動產所有權，故祭祀公業吳江怡雖未辦理法人登記，仍屬非法人團體，自無不能作為權利能力主體之疑義。況且依系爭民事判決認定之事實，系爭土地原係祭祀公業吳江怡所

有，分別於75年3月7日、76年12月18日買賣移轉登記予原告，因吳長欽之無權代理行為，致買賣系爭土地之債權行為、物權行為均不生效力，祭祀公業吳江怡持系爭民事判決之判決確定判決書等資料辦理判決回復所有權，僅係回復原登記狀態，與祭祀公業吳江怡是否已辦理法人登記無涉，原告主張祭祀公業吳江怡無法成為系爭土地回復所有權登記之登記名義人，並不足採。

3.被告無從得知原告提起再審，且最高法院以111年度台上字第2192號民事判決廢棄系爭民事判決，本件訴訟既已經桃園地院為判決確定，可知其已確定終局判決，裁定亦已確定，故被告據此所為之登記合於土地登記規則第27條第4款及民事訴訟法第400條規定，並無土地登記規則第57條規定依法不應登記之情事。

㈡聲明：原告之訴駁回。

四、上開事實概要欄所述之事實經過，除下列爭執事項外，其餘為兩造所不爭執，並有：原處分（本院卷第35至41頁）、訴願決定（本院卷第361至370頁）、111年6月17日收件山資登字第056950號土地登記申請書（本院卷第71至73頁）、被告111年9月13日山地登字第1110007365號函、同日山地登字第1110007366號公告（本院卷第343頁、第345至347頁）、補正通知書（本院卷第75頁）、系爭民事判決（本院卷第211至237頁）、高院102年度重上字第537號民事判決（本院卷第239至265頁）、最高法院109年度台上字第2163號民事裁定、111年度台上字第2192號民事判決（本院卷第267至271頁、第43至47頁）、民事判決確定證明書（本院卷第273頁）、桃園地院111年5月10日100年度重訴字第316號民事裁定（本院卷第275至277頁）、被告111年7月8日山地登字第1110005573號函、111年7月11日山地登字第1110005624號函（本院卷第351、349頁）、桃園地院111年8月18日桃院增民後100重訴316字第1110080060號函（本院卷第357頁）、民事裁定確定證明書（本院卷第359頁）、祭祀公業吳江怡管

理人（監察人）名冊、管理人暨監察人同意書、派下全員系統表、派下現員名冊、管理暨組織規約影本（本院卷第87至88頁、第91頁、第125至159頁、第161至185頁、第355頁）、系爭土地光復後土地登記舊簿及繳驗憑證申報書、人工登記簿、電子地籍登記資料及異動索引資料（本院卷第459至465頁、第467至474頁、第475至497頁）等文件可參，自堪認為真正。是本件爭執事項厥為：被告將系爭土地之所有權回復登記為祭祀公業吳江怡所有，是否違反土地登記規則第57條第1項第2款及第3款規定？

五、本院之判斷：

㈠本件應適用之法令：

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。」依土地法第37條第2項授權訂定之土地登記規則第27條第4款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。……」第35條第3款規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第1項第3款之文件：……三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。……」第41條第1款規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：一、依第27條第4款規定，得由權利人單獨申請登記。……」第57條第1項第2款、第3款規定：「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：……二、依法不應登記。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67條第6款規定：「土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：……六、合於第35條第1款至第5款……」及第69條第1項前段規定：「由權利人單

獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。」前揭土地登記規則之規定，均係為執行土地法第37條有關土地登記事項所為細節性、技術性之規範，核與母法規範之意旨無違，應得予適用。又按登記之權利人、義務人或其他與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，為土地登記規則第57條第1項第3款所規定，惟該條所謂之爭執，如經司法機關判決確定時，登記機關即應依據該確定判決審查，為申請登記准駁之處分。

2.次按祭祀公業條例第21條規定：「（第1項）本條例施行前已存在之祭祀公業，其依本條例申報，並向直轄市、縣（市）主管機關登記後，為祭祀公業法人。（第2項）本條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，視為已依本條例申報之祭祀公業，得逕依第25條第1項規定申請登記為祭祀公業法人。（第3項）祭祀公業法人有享受權利及負擔義務之能力。（第4項）祭祀公業申請登記為祭祀公業法人後，應於祭祀公業名稱之上冠以法人名義。」第50條規定：「（第1項）祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備查後，應於3年內依下列方式之一，處理其土地或建物：一、經派下現員過半數書面同意依本條例規定登記為祭祀公業法人，並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。二、經派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人，並申辦所有權更名登記為財團法人所有。三、依規約規定申辦所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。（第2項）本條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀公業，應自本條例施行之日起3年內，依前項各款規定辦理。（第3項）未依前2項規定辦理者，由直轄市、縣（市）主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有。」為解決祭祀公業土地問題，祭祀公業條例於96年12月12日經制定公布，藉由祭祀公業確定派下員及辦理土地登記，清理祭祀公業土地，規定經由祭

祀公業申報、鄉（鎮、市）公所書面審查、公告異議等程序後，核發予派下全員證明書，並應於3年內由其自主選擇下列處理方式，以達土地清理及管理之目的：（1）依本條例申請登記為祭祀公業法人，所有權更名登記為祭祀公業法人所有。（2）依民法規定成立財團法人，所有權更名登記為財團法人所有。（3）依規約規定申辦所有權變更，登記為派下員分別共有或個別所有。未能申報釐清權屬者，則主管機關應予標售或適法處理（同條例第51至55條規定參照），以期能解決祭祀公業土地問題，健全地籍管理、確保土地權利、促進土地利用與發展，此有內政部於97年7月3日依職權訂定發布之祭祀公業土地清理實施計畫可資參照。

㈡被告將系爭土地之所有權回復登記為祭祀公業吳江怡所有，於法無違：

1.經查，觀諸系爭土地之土地登記簿，其所有權人早於36年5月21日總登記時即登記為祭祀公業吳江怡，管理者為吳庭珍，嗣於46年10月21日管理人變更為吳庭隆，再於72年10月24日管理人變更為吳長欽。派下員吳長欽以祭祀公業吳江怡管理人之名義，分別於75年3月7日及76年12月18日，買賣移轉登記系爭土地予原告，嗣經祭祀公業吳江怡以吳長欽係無權代理系爭土地買賣為由，對原告提起請求塗銷所有權移轉登記之民事訴訟，經桃園地院以系爭民事判決命原告應塗銷系爭土地之所有權移轉登記，並回復登記予祭祀公業吳江怡所有，經高院102年度重上字第537號民事判決及最高法院109年度台上字第2163號民事裁定駁回原告之上訴，系爭民事判決於109年10月14日確定（桃園地院另於111年5月10日100年度重訴字第316號民事裁定更正原判決，亦於111年5月31日確定）。嗣祭祀公業吳江怡之管理人吳富國依土地登記規則第27條第4款規定，以111年6月17日山資登字第056950號土地登記申請書，檢具系爭民事判決及相關文件向被告申辦回復系爭土地所有權登記，經被告於111年8月29日以原處分登記完畢，復依同規則第67條第6款及第69條第1項前段規

定，以111年9月13日山地登字第1110007365號函通知原告上開登記結果，及以111年9月13日山地登字第1110007366號公告註銷系爭土地原權利書狀等情，有111年6月17日收件山資登字第056950號土地登記申請書、被告111年9月13日山地登字第1110007365號函、同日山地登字第1110007366號公告、系爭土地光復後土地登記舊簿及繳驗憑證申報書、人工登記簿、電子地籍登記資料及異動索引資料等附卷可稽（本院卷第71至73頁、第343頁、第345至347頁、第459至465頁、第467至474頁、第475至497頁），堪可認定。

2.次查，原告固主張關於與祭祀公業吳江怡間之系爭土地買賣是否屬無權代理乙節，已針對系爭民事判決提起再審之訴，原處分仍將系爭土地登記為祭祀公業吳江怡所有，顯與土地登記規則第57條第1項第2款及第3款規定有違云云，惟按土地法及土地登記規則前揭規定意旨，無非是重申土地登記涉及糾紛者，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而不是由地政機關以行政處分定之，此乃權力分立的本質。上開土地登記規則第57條第1項第3款規定所稱「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。然系爭民事判決經調查審認後既已認定：「吳長欽代理原告（即祭祀公業吳江怡，以下同）移轉系爭土地所有權予被告（即本件原告，以下同）既屬無權代理，而該無權代理行為又未經原告承認，則依民法第170條第1項規定，該處分自不對原告發生效力。則原告仍應為系爭土地之所有權人，原告本於所有權人之地位，請求被告應將系爭土地所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為原告所有，自屬有據，應予准許。」等語，判決原告應將系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記予祭祀公業吳江怡所有（本院卷第211至237頁），嗣後並經高院102年度重上字第537號民事判決

及最高法院109年度台上字第2163號民事裁定維持，並駁回原告之上訴，而於109年10月14日確定，是既原告所指祭祀公業吳江怡得否申辦回復系爭土地所有權登記之法律關係之爭執業經民事法院判決確定，兩者間已無不明確而有爭執之情形，自應無土地登記規則第57條第1項第3款規定之適用，則被告依據該確定判決審查，以原處分准許祭祀公業吳江怡為判決回復所有權登記之處分，於法即無違誤。至原告縱已就系爭民事判決及上級審判決提起再審之訴，惟迄今尚未有經民事法院廢棄原確定判決之情，自尚無足動搖原確定判決之效力，原告以此為由質疑原處分之合法性，要非可採。

3.再者，原告另主張：祭祀公業吳江怡尚未辦理法人登記，其本身並無權利能力，不得作為權利主體，且依祭祀公業條例第50條規定，非法人祭祀公業亦不得作為土地登記之權利主體，依此質疑被告違反第57條第1項第2款「依法不應登記」規定，仍以原處分將系爭土地之所有權人登記為祭祀公業吳江怡，顯非適法，應予撤銷等語，按祭祀公業係祀產總稱，屬派下員全體公同共有，其本身並非權利主體，權利主體應為全體派下員，固為我國民事法院向來所採之一貫實務見解（最高法院85年度台上字第1371號判決意旨參照），然以往土地登記實務仍沿襲日治時代以祭祀公業為登記人之習慣，常見有土地登記謄本將祭祀公業登記為土地之所有權人，此現象實為法律概念之定性與社會經驗之落差，是實務上縱將土地登記權利人登記為祭祀公業所有，仍無礙法院將顯名之祭祀公業解釋為派下權利集合團體之代稱以進行調整。故於系爭土地之買賣移轉糾紛亦然，系爭土地之所有權人自36年5月21日土地總登記時即登記為祭祀公業吳江怡所有，且該祭祀公業未經法人登記雖無權利能力，然實務上長久以來均以之為系爭土地之登記名義人及交易之對象，僅於處分時仍應得到全體派下員法定多數決之同意等情，為原告於本院準備程序中所是認（參本院卷第441頁筆錄），又觀諸系爭民事判決於判斷訴外人吳長欽以祭祀公業吳江怡名義，代理其

將系爭土地買賣移轉登記予原告是否屬有權代理時，仍係以系爭交易是否已獲全體派下員法定多數決之同意為準據，至於祭祀公業吳江怡有無權利能力，顯非該案判決審究之重點，對於判決之結果亦不生影響，況該買賣移轉登記經系爭民事判決認定非屬有權代理，而判令原告應將系爭土地以買買為原因之所有權移轉登記塗銷，至多僅是回復系爭土地登記之原有狀態，原處分乃是依據系爭民事確定判決而為，核無「依法不應登記」之疑慮，如原告認系爭民事判決判命回復系爭土地登記為祭祀公業吳江怡所有，係違反祭祀公業條例第50條規定，乃將系爭土地登記為無權利能力之祭祀公業所有，而有違背法令之處，亦應循民事訴訟之上訴或再審程序救濟之。惟查，原告於系爭民事訴訟程序中卻始終陳稱其就系爭土地之交易對象為祭祀公業吳江怡，嗣於本院審理中始改稱祭祀公業吳江怡無權利能力云云，益見其主張有前後矛盾之情，要非可採。

4.末以，祭祀公業條例第50條規定之立法意旨係為解決祭祀公業土地問題，祭祀公業條例於96年12月12日經制定公布、自97年7月1日起施行，藉由祭祀公業確定派下員及辦理土地登記，以清理祭祀公業土地，因此課予祭祀公業於期限內自主選擇存續之方式或解散，以達土地利用及管理之目的。有關祭祀公業依上開規定辦理土地所有權更名登記為祭祀公業或財團法人所有，或依規約規定變更登記為派下員分別共有或個別所有，尚與祭祀公業處分土地辦理所有權移轉登記有別，此有卷附內政部112年5月24日台內民字第1120231440號書函附卷可參（本院卷第505頁）。是以，系爭土地經系爭民事判決塗銷買賣移轉登記，並回復登記予祭祀公業吳江怡所有後，是否依祭祀公業條例第50條規定辦理系爭土地所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有，以達解決祭祀公業土地問題，健全地籍管理等目的，核屬另一問題，非原告所得置喙，原告主張原處分有違反祭祀公業條例第50條規定云云，容有誤會。是其另聲請本院函詢內政部民政司基層建

設科，祭祀公業吳江怡於祭祀公業條例施行後得否登記為系爭土地之所有權人云云，核無必要，併此敘明。

六、綜上所述，原告所訴各節均非可採。被告所為原處分，尚無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造之其餘攻擊防禦及陳述，經本院詳加審究，或與本件之爭執無涉，或對本件判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此指明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　6　　日

臺北高等行政法院第五庭

審判長法　官　陳　心　弘

法　官　畢　乃　俊

法　官　鄭　凱　文

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠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。
㈡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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　6　　日

書記官　吳　芳　靜