臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第六庭
113年度訴字第1221號
114年12月11日辯論終結

原　　告　財團法人台灣省桃園縣中壢玉尊宮

代　表　人　賴雅如
訴訟代理人　巫宗翰律師
被　　告　桃園市政府

代　表　人　張善政
訴訟代理人　程雅民
　　陳孟慧
　　范綱佑

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服內政部中華民國113年8月23日台內法字第1130032338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：

原告起訴後，其代表人由賴琮瑋變更為賴雅如，茲由新任代表人具狀向本院聲明承受訴訟（本院卷第195-199頁），核無不合，應予准許。

二、事實概要：

原告依「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」(下稱暫行條例)第4條規定，於民國113年6月5日就坐落桃園市中壢區中工段1007地號土地（下稱系爭土地）向被告申請不動產權利歸屬審認。經被告審認系爭土地所有權人為訴外人永福里福德祠（下稱福德祠），非屬自然人，核與暫行條

例第4條第1項所定不動產以自然人名義登記之要件不符，爰以113年6月7日府民宗字第1130156407號函（下稱原處分）駁回其申請。原告不服，提起訴願，遭內政部113年8月23日台內法字第1130032338號訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

三、原告主張略以：

㈠原告早於61年11月1日已在系爭土地上建築完成，依經濟部工業局63年6月14日工(六三)五字第53827號函文所示，福德祠於系爭土地經政府徵收後，第一次申請保留範圍之寬度僅30公尺，與原告之面積寬度27公尺相符，自係福德祠為原告申請保留。又福德祠於政府就系爭土地辦理徵收時，已領取地上物補償費而將福德祠拆除，福德祠申請保留配售須繳納之新臺幣（下同）53萬9,342元，因其無力繳納，而由原告法定代理人賴阿完申請，嗣於76年由原告出資繳納全部價款，可證福德祠係為原告申請保留配售系爭土地，僅因法令規定須由福德祠申請，始約定以福德祠名義申請，而系爭土地實際所有權人為原告，僅係借名登記在福德祠名下。

㈡依被告所屬地政局112年7月26日桃地價字第1120041469號函檢附之系爭土地徵收及二次聲請保留相關資料，其中「中壢工業區徵收土地地價及地上物補償費總歸戶冊」所示，福德祠共領得土地徵收款52萬8,896元，地上物補償金10萬8,284元8角，依土地法第235條規定，被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止，福德祠就系爭土地已失權。

㈢92年12月24日福德祠管理人重建福德祠時，就系爭土地權利歸屬出具「土地使用同意書」，並明確記載「無條件提供歸還原告永久使用」，且福德祠重建時未申請建造執照及使用執照，亦未為所有權保存登記，可證福德祠確實明知系爭土地所有權人為原告。

㈣聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應依原告113年6月5日之申請，作成審認系爭土地為原告所有之行政處分。

四、被告答辯則以：

㈠系爭土地於76年7月2日逕為更正登記所有權人為「福德神」，嗣於76年7月16日姓名更正登記為「福德祠」，復於109年4月21日更名登記為「永福里福德祠」，足見系爭土地並非以自然人名義登記，自不符合暫行條例第4條第1項規定之不動產申請要件，被告所為原處分並無違誤。

㈡原告前於113年3月18日以福德祠以不法手段取得系爭土地為由向被告申請撤銷福德祠寺廟登記證乙事，業經被告於113年3月29日函復在案，就系爭土地之私權歸屬抑或涉有刑事犯罪乙節，已非被告主管事務範疇，建請原告自尋司法途徑處理可參。原告主張之借名登記關係另涉及不動產所有權歸屬之私權糾紛，應另循司法途徑救濟，實與本件係宗教團體依暫行條例申請權利歸屬審認無涉。

㈢聲明：原告之訴駁回。

五、前開事實概要欄所載之事實，業據兩造陳明在卷，並有113年6月5日申請書（原處分卷第1-2頁）、建物所有權狀（本院卷第27頁）、建物登記謄本(訴願卷第115頁)、現況照片(本院卷第35頁)、原處分（本院卷第21頁）及訴願決定（本院卷第23-25頁）在卷足憑，堪認屬實。本件爭執事項為：被告以系爭土地所有權人為福德祠，其非屬自然人，核與暫行條例第4條第1項規定之要件不符，而以原處分否准原告之申請，有無違誤？

六、本院之判斷：

㈠應適用之法令：

暫行條例第1條規定：「為健全宗教團體發展，處理宗教團體以自然人名義登記不動產所有權之歸屬，特制定本條例。」第4條第1項規定：「本條例所稱不動產，指本條例施行前有下列情形之一，而以自然人名義登記者：……。」準此，適用暫行條例第4條第1項規定之要件為：⑴宗教團體在

暫行條例施行前取得之不動產；⑵該不動產以自然人名義登記者；⑶於期限內提出權利歸屬審認申請。主管機關始得進行審認及後續更名登記或限制登記。

㈡被告審認系爭土地所有權人為福德祠，其非屬自然人，核與暫行條例第4條第1項規定之要件不符，遂以原處分否准原告之申請，並無違誤：

查原告於113年6月5日依暫行條例第4條規定就系爭土地向被告申請不動產權利歸屬審認，依土地登記簿（本院卷第33頁）及系爭土地查詢資料（訴願卷第116-117頁）所示，系爭土地於76年7月2日逕為更正登記所有權人為「福德神」，嗣於76年7月16日姓名更正登記為「福德祠」，復於109年4月21日更名登記為「永福里福德祠」，經被告審認系爭土地所有權人為福德祠，其非屬自然人，核與暫行條例第4條第1項所定「不動產以自然人名義登記」之要件不符等情，為兩造所不爭執，且有相關證據附卷可稽，堪以認定，是被告以原處分否准原告之申請，並無違誤。

㈢至原告所執前詞主張其係系爭土地之實際所有權人，並將該土地借名登記予福德祠云云。惟查，被告受理宗教團體申請不動產權利歸屬審認案件時，僅就宗教團體所檢附各項文件為書面形式審查，倘有涉及私權爭議時，申請人應循民事訴訟取得勝訴確定判決後，始得持該勝訴確定判決向被告申請辦理不動產權利歸屬審認，是被告就不動產之私權爭議，並無審核之權限自明。又原告以福德祠為被告提起請求所有權移轉登記民事訴訟事件，業經臺灣桃園地方法院(下稱桃園地院)110年度訴字第1841號判決駁回原告之訴，原告不服提起上訴，迭經臺灣高等法院112年度重上字第163號判決及最高法院113年度台上字第489號裁定駁回上訴確定在案，此有上開判決書(訴願卷第30-42頁、第20-29頁、第17-19頁)附卷可佐。至原告主張就系爭土地與福德祠間有借名登記之關係，為福德祠所否認，且觀諸經濟部工業局書函、桃園縣政府函文及中壢工業區住宅土地配售地價繳款憑單(桃園地院

卷一第23、25、27頁)可知，賴阿完於當時同時身兼原告及福德祠之董事長，為渠等所不爭執，當時係由賴阿完為福德祠提出申請保留系爭土地，經准許後，福德祠依通知於期限內繳納53萬9,342元，而於76年7月2日登記為系爭土地之所有權人，實難認原告與福德祠間就系爭土地存在借名登記關係。另原告主張系爭土地申請保留配售應納價金53萬9,342元全數由其繳納云云，並提出中壢工業區住宅土地配售地價繳款憑單為證。惟福德祠抗辯系爭土地之配售價金僅其中之33萬9,342元係由賴阿完贊助、贈與福德祠，其餘20萬元仍係由福德祠支出等語，並提出系爭收據(桃園地院卷一第89頁)為證，核與證人賴秀琴於桃園地院111年9月22日言詞辯論時具結證稱：賴阿完是我父親，也是玉尊宮創辦人；福德祠存在現有土地時，當時玉尊宮還沒有蓋，福德祠的老前輩黃哲桂的意思就是要考驗賴阿完能否將玉尊宮蓋起來，蓋起來這塊地就作為玉尊宮的用地；賴阿完於76年3月23日左右有拿系爭收據給我看過，金額為33萬多元等語相符(桃園地院卷二第40-42頁)，足認系爭土地配售價金53萬9,342元其中部分款項係賴阿完以原告名義捐助予福德祠，供福德祠繳納系爭土地之配售價款，福德祠再以自有資金20萬元湊足總數53萬9,342元繳納系爭土地之配售價款，並非如原告所稱系爭土地之配售價款悉數由其繳納。至原告雖主張福德祠於92年12月24日就系爭土地出具之土地使用同意書記載「無條件提供歸還財團法人台灣省桃園縣中壢玉尊宮永久使用」(桃園地院卷一第29頁)，足認福德祠確實明知系爭土地係原告所有云云。惟觀諸上開土地使用同意書之文義僅能推知福德祠同意原告無條件使用系爭土地，尚難以上開土地使用同意書遽認原告與福德祠間就系爭土地存在有借名登記之關係等情，業據本院調取上開民事全部卷宗審閱屬實，上開民事確定判決亦同此認定，堪已採認。

七、綜上所述，原告所訴各節，均非可採，被告以原處分否准原告之申請，核屬有據，訴願決定予以維持，亦無不合，原告

所執前詞訴請撤銷訴願決定及原處分，並請求判決如聲明第2項所示，均無理由，應予駁回。

八、本件判決基礎已經明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要，併此敘明。

九、結論：原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

審判長法　官　侯志融

法　官　陳雪玉

法　官　黃子溎

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，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、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49條之1第1項第3款）。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3項、第4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.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。

	3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、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　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　劉道文