臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第六庭
114年度訴更二字第26號
114年12月11日辯論終結

原　　告　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　　告　宜蘭縣宜蘭地政事務所

代　表　人　徐志郎
訴訟代理人　林國漳律師(兼送達代收人)

上列當事人間建物登記事件，原告不服宜蘭縣政府中華民國107年9月6日府訴字第1070122273號訴願決定，提起行政訴訟，經本院107年度訴字第1404號判決駁回後，原告提起上訴，經最高行政法院109年度上字第705號判決廢棄前審判決關於駁回原告請求撤銷訴願決定及原處分暨該訴訟費用部分，發回本院更審，再經本院111年度訴更一字第15號判決駁回，原告提起上訴，復經最高行政法院112年度上字第58號判決廢棄原判決發回本院更審，本院判決如下：

主　文

一、訴願決定及原處分均撤銷。

二、第一審及發回前上訴審訴訟費用，除確定部分外，由被告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

㈠緣坐落宜蘭縣礁溪鄉大坡段732-2、733-6地號土地（地籍重測後為宜蘭縣礁溪鄉永興段159、169地號，下合稱系爭土地），於民國54年8月20日以買賣為原因，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），並於54年9月25

日完成土地所有權登記。嗣於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」。

㈡原告於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日更名為社團法人中國青年救國團）。原告於88年3月22日就系爭土地上之建物檢具法人登記證書、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），向被告申辦建物所有權第一次登記，經被告完成法定公告程序後，編為宜蘭縣礁溪鄉大坡段824-1、824-2、824-3、824-4、824-5、824建號建物（地籍重測後為宜蘭縣礁溪鄉永興段60、61、62、63、64、65建號，下稱系爭建物），並於88年5月11日登記為原告所有（下稱系爭建物登記）。

㈢被告於107年重新檢視系爭建物登記之檢附文件資料，發現系爭土地所有權人為「宜蘭縣」，原告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（84年7月12日修正發布、84年9月1日施行，下稱登記時土地登記規則）第73條第3項規定（現行法為第79條第5項），且其所檢具宜蘭縣礁溪鄉公所87年8月19日函（即核發合法房屋證明函）之受文者為「宜蘭團指會」，而非原告，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)通知原告陳述意見，原告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，被告不得逕為判斷、決定等語。被告認系爭建物登記係因被告之疏失而為錯誤之登記，報經宜蘭縣政府查明核准後塗銷系爭建物登記，並以107年6月21日宜地壹字第1070005667號函（下稱原處分）通知原告。原告不服，提起訴願，遭宜蘭縣政府107年9月6日府訴字第1070122273號訴願決定駁回，提起行政訴訟，經本院以109年5月7日107年度訴字第1404號判決（下稱前審判決）駁回原告之訴。原告提起上訴，經最高行政法院以111年1月20日109年度上字第705號判決廢棄前審判決關於駁回原告請求撤銷訴願決定及原

處分暨該訴訟費用部分，發回本院更為審理，並駁回其餘上訴(駁回上訴部分已確定)。再經本院以111年度訴更一字第15號判決(下稱原判決)駁回原告之訴，原告仍不服，提起上訴，經最高行政法院以112年度上字第58號判決(下稱發回判決)廢棄原判決，並發回本院更為審理。

二、原告主張略以：

㈠原告於88年3月22日向被告申辦系爭建物第一次登記，被告以107年5月18日函通知原告陳述意見時，並未要求原告補正系爭建物之使用執照，依最高行政法院109年度上字第705號判決意旨，使用執照、移轉契約書或其他證明文件為得補正事項，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，亦不得逕以前有未予補正即予准許登記之情事，指為有「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」之事由，而依土地登記規則第144條第1項規定予以塗銷。

㈡原告對於系爭建物登記並無信賴不值得保護之情形，原告因信賴系爭建物登記處分而盡管理維護之責，並將系爭建物交由四季泳會承租使用，對外招生，已有信賴表現行為。系爭建物具有合法之使用執照，且為原告所有，而被告撤銷系爭建物登記處分所欲維護之公益僅係「使用基地證明文件」是否提出，與原告信賴利益相比，被告撤銷系爭建物登記所維護之公益甚低，是被告所為原處分有違信賴保護原則。

㈢依發回判決意旨，系爭建物既屬領有使用執照，並有系爭建物登記，被告尚不得以原告未補正基地使用證明文件為由撤銷系爭建物登記。本件應審究爭點為宜蘭團指會與原告間之關係，是否具有權利之移轉或同一性。按法人之分支機構，並無獨立之人格，關於其業務範圍內之事項，其權利主體仍為該法人，並得以該法人名義起訴或被訴（最高法院66年台上字第3470號判例、83年度台上字第527號判決、77年度台上字第478號判決意旨參照）。原告於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」，嗣於89年11月14日更名為現在名稱。宜蘭團指會係原告依據救國團

組織章程第19條報經內政部核准所設立之直屬分支機構，無獨立法人地位，僅為原告之內部組織單位，並不具法人格，於業務執行上所取得或使用之財產，其權利義務均歸屬於原告，此有原告所出具之分支機構證明書可證。系爭建物使用執照雖係以宜蘭團指會名義申請，然其作為原告轄下之分支機構，其所為申請行為之法律效果，自應歸屬於原告。況原告於88年3月22日向被告申辦系爭建物登記，被告於受理登記申請後，在法定公告程序期間內，宜蘭團指會不曾向被告提出任何權利之主張，足見系爭建物為原告所有，被告自不得依登記時土地登記規則第73條第3項規定，以未檢附基地使用證明書為由，而依同規則第144條第1項規定辦理系爭建物之塗銷登記。

㈣聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告答辯則以：

㈠被告於107年重新檢視系爭建物登記所檢附之文件資料，發現系爭土地所有權人登載為「宜蘭縣」，原告申辦系爭建物登記時，確未檢附使用系爭土地之證明文件，不合登記時土地登記規則第73條第3項規定。原告自承於申請時僅檢具合法房屋證明、法人登記證明書及測量成果圖，足見原告向被告申請建物登記時並未檢附使用執照，如今再為爭執系爭建物於88年3月19日已取得宜蘭縣政府建設局核發88年3月19日建局管字第840號使用執照，實屬無據。又該使用執照所載建物主要用途為「儲藏室、廁所、辦公室」與被告登記之建物用途有部分不同，其所持使用執照作為證據，亦非無疑。況原告於被告以107年5月18日函通知陳述意見，及後續提起訴願及行政訴訟前審訴訟過程中從未主張系爭建物領有使用執照，申請系爭建物登記不需另附使用基地之證明文件，迄於前審判決後提起上訴時，始提出此理由，惟原處分是否違法應以原處分作成時所憑之事實及證據，原處分作成時既未見原告提出系爭建物之使用執照及基地地使用證明文件，被告所為原處分之認定並無違法。

㈡原告雖主張其領有使用執照，依登記時土地登記規則第73條第1項規定，無須再檢附使用基地之證明文件云云。惟被告調取87年及88年登記原案，原告檢具礁溪鄉公所87年8月19日函及法人登記證書等文件辦理建物登記。原案第1次申請(87年10月14日）及第2次申請（88年3月22日)至88年5月11日登記完成，原告皆未檢附使用執照辦理系爭建物登記。況原告於申請系爭建物登記時明知系爭土地所有權人為宜蘭縣，卻未提出系爭土地所有權人宜蘭縣之同意文件，自不具有信賴表現及信賴不值得保護。

㈢原告早已於78年11月24日向臺灣臺北地方法院辦竣法人登記，卻於88年3月1日以未具權利能力分支機構宜蘭團指會名義及其相關土地及建築物權利證明文件申請補發使用執照，申請資格有誤，違反先行變更土地及建築物權利，而後以社團法人名義申請補發使用執照之程序。又使用執照之取得名義亦與原告名義不同，原告執此而謂已取得使用執照，尚非有據。

㈣不當黨產處理委員會於111年7月26日針對原告作出黨產處字第1111002號處分書，亦認系爭建物難認為原告所有，且倘法院確認原告為系爭建物所有權人後，不當黨產處理委員會亦會再依政黨及其附屬組織不當取得財產處理條例(下稱不當黨產條例）予以認定及處理。

㈤聲明：原告之訴駁回。

四、前開事實概要欄所載之事實，業據兩造陳明在卷，並有88年3月22日土地登記申請書（原處分卷1第10-11頁）、礁溪鄉公所87年8月19日函(原處分卷1第31頁）、地籍圖謄本(原處分卷1第37-38頁)、系爭土地登記謄本(原處分卷1卷第41-44頁)、系爭建物登記謄本(原處分卷1第45-50頁)、系爭建物登記簿(原處分卷1第176-187頁)、被告辦理逕為登記簽辦單暨土地登記申請書(原處分卷1第53-54頁、第55-57頁)、被告107年5月18日函（原處分卷1第51-52頁)、原告107年5月31日（107）青研字第0936號函（原處分卷1第61-73頁)、107

年6月21日土地塗銷登記申請書(原處分卷1第82-85頁)、系爭建物測量成果圖(原處分卷1第146-157頁)、土地建物異動清冊(原處分卷1第169頁、第188-189頁)、被告107年6月21日公告(原處分卷1第264頁)、原處分（原處分卷1第266-268頁)、訴願決定（原處分卷1第270-273頁)、前審判決（前審判決卷3第75-100頁）、最高行政法院109年度上字第705號判決（原判決卷1第11-25頁）、原判決（原判決卷2第89-107頁）及發回判決（本院訴更二卷第11-25頁)在卷足稽，堪認屬實。本件應審酌之爭點為：被告以原告未提出使用系爭土地之證明文件，不合登記時土地登記規則第73條第3項規定，而依土地登記規則第144條第1項規定，報經宜蘭縣政府核准後，辦理塗銷系爭建物登記後以原處分通知原告，是否適法？

五、本院之判斷：

㈠應適用之法規：

1. 土地法第37條第1項規定：「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。」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。

2. 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。」此源自84年7月12日修正增訂之同規則第132條規定：「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。」其修正理由：「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，其修正理由為：「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。」由此可知，限於不涉私權爭執，僅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登記。

3. 登記時土地登記規則第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。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(詳如後述)。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。

4. 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，建築法於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。」準此，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。

5. 登記時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條規定，得檢附各款規定之文件，因既未領得建造執照，自無建造執照字號登載於補發之使用執照上之可言。

㈡經查，後述之事實為原判決所確定之事實，且為兩造所不爭執(本院訴更二卷第88頁)，核與卷內證據相符，堪以採認：

1. 原告於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」，嗣於89年11月14日更名為「社團法人中國青年救國團」。

2.原告於87年10月14日、88年3月22日向被告申請辦理系爭建物登記，於88年5月11日辦理登記完竣，所檢附之資料為法人登記證書、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（受文者為宜蘭縣宜蘭地政事務所），並未檢附系爭建物之使用執照及使用系爭土地之證明文件。

3.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日核發給宜蘭團指會，其上沒有關於建造執照之記載。

4.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年間函囑被告辦理更正登記，更正登記名義人為宜蘭團指會，後再依憑辦理後續權利書狀換給更名及統一編號更正登記，登記為原告所有。嗣宜蘭縣政府調取相關事證查認系爭土地非原告所有，被告於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。

5.被告於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，發現原告申辦時，未檢附使用系爭土地之證明文件，不符合登記時土地登記規則第73條第3項規定，且其所檢具礁溪鄉公所87年8月19日函之受文者為宜蘭團指會，並非原告，爰以107年5月18日函通知原告陳述意見，原告函復本件實涉私權爭執，應經司法機關審判確定，被告不得逕為判斷、決定。被告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，辦理塗銷系爭建物登記，並以原處分通知原告。

㈢被告以原告未提出使用系爭土地之證明文件，不合登記時土地登記規則第73條第3項規定，而依土地登記規則第144條第

1項規定，報經宜蘭縣政府查明核准後，辦理塗銷系爭建物登記並以原處分通知原告，難認適法：

1.被告以原告申辦系爭建物登記時，確未檢附使用系爭土地之證明文件，不合登記時土地登記規則第73條第3項規定，乃通知原告陳述意見以資補正，因原告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非屬涉及私權爭執，被告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，辦理塗銷系爭建物登記並以原處分通知原告，固非無見。惟查，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。系爭建物於70年9月裝表供電，為實施建築管理前已合法存在之房屋，此有礁溪鄉公所87年8月19日函(原處分卷1第31-32頁)、87年10月12日87礁鄉建字第14562號函(原處分卷1第33-34頁)及87年10月22日87礁鄉建字第15405號函(原處分卷1第35-36頁)在卷可佐，並於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，此有使用執照(本院訴更二卷第51頁)在卷可佐。依登記時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(原判決卷1第420頁)，已標註「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，益徵該使用執照確係依登記時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，自不容任意否認其效力。

2.按登記時土地登記規則(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。」申請建物所有權第一次登記時，區分提出「有使用執照」及「無使用執照」二種情形而異其處理方式。換言之，申請人提出使用執照時，依上開第73條第1項規定，應提出建物測量成果圖，倘申請人非起造人時則依同項第2款規定，應檢具移轉契約書或其他證明文件；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。上開第73條第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，僅限於第2項之情形，即無使用執照之情形。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，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自明。上開第73條規定迭經修正為現行土地登記規則第79條，該第79條第5項係規定「第3項」之建物與基地非屬同一人者，並另附使用基地之證明文件，亦即無使用執照之情形。次按申請人於申請建物第一次登記時，應依登記時土地登記規則第73條規定提出相關文件，倘提出之文件有不符或欠缺之情形者，登記機關應依土地登記規則第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，登記機關始得依登記時土地登記規則第51條第1項第4款規定，以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請(已如前述)。查依宜蘭縣政府107年6月5日會辦祕書處略以：「依土地登記規則第144條

第1項第2款純屬登記機關之疏失而錯誤之登記且於第三人取得該土地權利之新登記前規定得逕為塗銷登記，則請登記機關併同注意是否有行政程序法第117條但書不得撤銷之情事。有關救國團陳述意見並檢附其組織章程，說明其身分之同一性並無疑問，涉及人民團體法相關規定之審認，是否必須會請權責單位辦理，請貴處協處。」(原處分卷1第109頁)。又107年5月15日第745次縣務會議紀錄略以：「其使用執照之申請，以不存在之分支機構向本府提出。」(原處分卷1第192-194頁)及107年6月5日宜蘭縣政府第748次縣務會議紀錄略以：「使用執照起造人缺乏適格性一事，中國青年救國團經陳述意見，仍無法提出使用同意的權利證明。」(原處分卷1第190-191頁)，足認宜蘭縣政府於被告塗銷系爭建物登記前已得知系爭建物領有使用執照。另觀諸被告107年5月18日函記載略以，原告於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日函申辦系爭建物登記，依登記時土地登記規則第73條第3項規定，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原告顯非同一人，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，容有瑕疵疏失而為錯誤之登記，依法應予撤銷等情(原處分卷1第51-52頁)。惟依上開之說明，登記時土地登記規則第73條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，為原判決依法確定之事實，宜蘭縣政府既已得知系爭建物領有使用執照，而被告以107年5月18日函通知原告補正之事項本應適用登記時土地登記規則第73條第1項規定所定之「使用執照」，惟被告卻適用登記時土地登記規則第73條第3項要求原告補正「使用基地之證明文件」，自有適用法規不當之違誤，故被告以原告未補正使用基地之證明文件，不合於登記時土地登記規則第73條第3項

規定，依土地登記規則第144條第1項「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」之規定，所為塗銷系爭建物登記並以原處分通知原告，難認適法。

㈣至被告抗辯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原告顯非同一人，原告應補正使用權利證明文件等語。惟查，依上開說明，登記時土地登記規則第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，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。又原告係於41年10月31日依法組織完成立案，於78年8月27日經內政部許可設立，並於同年11月21日完成法人登記，嗣更名為「中國青年救國團」業經內政部同意備查等情，此有全國性及區級人民團體立案證書(原處分卷2第69頁)、法人登記證書(原處分卷1第107頁)及內政部89年10月25日台(89)內社字第8929805號函(原處分卷1第96-97頁)為憑。系爭建物之使用執照上所記載之起造人名義雖為宜蘭團指會，而非原告，惟觀諸原告所提出之分支機構證明書(本院訴更二卷第53頁)及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，諮商輔導中心及青年服務事業單位(含青年活動中心、山莊、學苑及中國青年服務社等)。各分支機構組織規程另訂之。」(原處分卷1第77-81頁)，足認宜蘭團指會係原告依據報經主管機關內政部核准之中國青年反共救國組織章程第19條所設立之不具權利能力之分支機構，其權利義務自應歸屬於有權利能力之原告，並非如宜蘭縣政府所稱宜蘭團指會為不存在之分支機構，故使用執照起造人雖為宜蘭團指會，其效力仍歸屬於原告，本件並無使用執照起造人與原告並非同一人之疑義。至被告雖抗辯原告於申請系爭建物登記時確未提出使用執照，直至行政訴訟上訴後始主張其領有使用執照，惟原處分是否違法應以原處分作成時所憑之事實及證據，原處分作成時既未見原告提出系爭建物之使用執照及基

地地使用證明文件，被告所為原處分之認定並無違法云云。惟查，原告固於上訴後始提出系爭建物之使用執照，為兩造所不爭執，惟系爭建物是否領有使用執照，攸關被告所為塗銷系爭建物登記之適法性，本為法院應依職權調查之事項，且被告通知原告補正時亦未要求提供系爭建物之使用執照，致原告未能發現此情，業據原告訴訟代理人陳稱在卷(本院訴更二卷第136頁)，並有上開被告107年8月19日函在卷可稽，實難以原告於申辦系爭建物登記時及補正時未及時提出使用執照，而逕為不利於原告之論據，故被告上開抗辯，容有誤解，尚難採認。又被告答辯稱使用執照所載建物主要用途為「儲藏室、廁所、辦公室」與被告登記之建物用途有部分不同，原告所持使用執照作為證據，亦非無疑云云。惟查，觀諸宜蘭縣政府建設局所核發之88年3月19日建局管字第840號使用執照(本院訴更二卷第51頁)，其上載明建築地點為「大坡段732-2、733-6地號(重測後永興段159、160地號)等」，核與系爭建物登記謄本所記載系爭建物坐落地號為宜蘭縣礁溪鄉永興段159、160地號土地相符，足認系爭建物所核發之使用執照確為88年3月19日建局管字第840號使用執照，縱該使用執照所載建築物第一層用途為「儲藏室、廁所、辦公室」與系爭建物登記謄本所記載之主要用途有些許不同，亦不影響其效力。另被告抗辯不當黨產處理委員會亦認系爭建物難認為原告所有，倘法院確認原告為系爭建物所有權人後，不當黨產委員會亦會再依不當黨產條例予以認定及處理云云，惟此與本件被告所作成原處分是否適法乙節無涉，附此敘明。

六、綜上所述，被告作成原處分既有上述違法，原應撤銷，訴願決定未加糾正，仍予維持，容有未洽，原告執前詞訴請撤銷訴願決定及原處分，為有理由，應予准許。

七、本件判決基礎已臻明確，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。

八、結論：原告之訴為有理由，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	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。

政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	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