臺中高等行政法院判決

108年度訴字第54號

）FKT64W1Z1X5L0;@108年6月26日辯

原　　告　蔡德榮

訴訟代理人　蔡坤旺　律師

複　代理人　黃書妤　律師

被　　告　臺中市清水地政事務所

代　表　人　吳吉森

訴訟代理人　黃炳光

　　廖純施

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服臺中市政府中華民國107年12月19日府授法訴字第1070158822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、事實概要及其證據：

（一）原告以民國106年10月17日清永登字第800號登記案（本院卷115-117頁）之利害關係人名義，以同日期文號之土地登記申請書（下稱系爭申請書），向被告申請將臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）登記簿（本院卷45-47頁，並參照115頁系爭申請書附繳證件土地謄本1份之記載）登載之所有權人祭祀公業蔡[illegible]之管理者「蔡新來」更正為「蔡神來」、地址由「臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號」，更正為「臺中廳大肚中堡梧棲港街土名梧棲港441番地」，經被告以106年11月21日清登補字

第000969號補正通知書（本院卷131頁）通知「祭祀公業蔡○○」略以：「一、．．．請於接到本通知之日起15日內前來本所補正。逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第57條規定駁回。．．．三、補正事項：1.本案標的登記簿無記載登記名義人及管理者統一編號，應加附有管理者蔡神來曾設籍於『清水鎮海濱里2鄰17戶27號』舊址戶籍謄本（土地登記規則第152條）。2.請檢附祭祀公業蔡○○之管理者為蔡神來非蔡新來之原因證件或足資證明文件，且更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的以不妨害原登記之同一性為限（土地登記規則第34條，更正登記法令補充規定第6點）。3.請檢附蔡德榮係祭祀公業蔡○○之利害關係人之證明文件（土地法第69條）。」。

（二）原告雖檢具臺中市清水區戶政事務所（下稱清水戶政所）查復日據時期及光復後皆無「蔡神來」戶籍資料之106年11月22日中市清戶字第1060005231號函（本院卷61頁）、顏貽凉之證明書（本院卷63、120頁）、自行製作未經民政機關備查之祭祀公業蔡○○派下全員系統表（本院卷136頁）及106年11月27日清登補字000969號函補正申請說明書（本院卷137-138頁）等證據資料送被告審認。經被告以原告既無法提出「蔡神來」曾設籍「清水鎮海濱里2鄰17戶27號」之戶籍謄本，且其究否為祭祀公業蔡○○之派下員，亦未經民政機關核備在案，核認原告主張及所附書件尚不足以證明登記簿登載有誤，而依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以106年12月11日清登駁字第000153號駁回通知書（下稱前處分，本院卷139頁）否准其申請。

（三）原告不服，向臺中市政府提起訴願，經被告依訴願法第58條第2項規定重新審查結果，因前處分相對人錯誤（即應

以申請人即原告為受文者，非以祭祀公業蔡○○為受文者），而以107年4月11日清地一字第1070003425號函（本院卷141-142頁）撤銷前處分，並以上列相同補正事項，請原告於接到該函之日起15日內補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，即依土地登記規則第57條規定駁回。原告雖分別於107年4月24日、107年5月1日提出補正資料，並無檢具其他書面新事證。被告為求慎重及維護原告權益，以107年4月30日清地一字第1070004309號函（訴願卷12頁），請臺中市政府民政局協查是否檔存有祭祀公業蔡○○之日據時代公業調查簿，然經該局函轉中央研究院107年5月16日秘書字第1070011982號函（訴願卷11頁）復該局略以，無相關資料可提供。被告既查無祭祀公業蔡○○之相關資料，原告亦未依限補正補正，被告乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以107年5月30日字第1070005622號函（下稱原處分，本院卷181-182頁）駁回原告之申請。原告不服，提起訴願，亦遭決定駁回（本院卷77-87頁）；原告仍不服，遂提起本件行政訴訟（本院卷13-29頁）。

二、原告主張略以：

（一）蔡神來即為系爭土地登記上之蔡新來，二者具有同一性，被告應將蔡新來名稱更正為蔡神來：

1、按土地法第69條、土地登記規則第13條及更正登記法令補充規定第6點規定，如不妨害登記之實質同一性，僅係更正登記內容時，例如實際上為同一人者，卻因同音筆誤關係登記錯誤，即應許可人民申請更正登記。

2、清水當地並無蔡○○之設籍資料，且被告亦不否認當地日據時期及光復後所有之「蔡新來」設籍資料，皆與系爭土地

上蔡新來之相關資料無法吻合，顯然當地並無蔡新來，只有名為蔡老⋯及蔡神來之人生活過。此應係日據時期公務人員多不諳閩南語，且當時人民多為文盲，遂發生同音異字誤將蔡神來登記為蔡新來，蓋「神」與「新」二字在閩南語發音皆同，事實上二者指涉皆為相同人即蔡神來。

3、蔡神來之日據時期戶籍資料事由記載：「臺中廳大肚上堡大樓榔庄土名溫雅寮庄番戶不詳」等語，顯然蔡神來曾有居住於大樓榔庄即溫雅寮庄之事實，與系爭土地為相同位置，舊名為大樓榔、溫雅寮，現時仍有以溫雅寮庄稱呼該地之情形。且土地台帳上，亦有蔡新來之住所原登記為溫雅寮庄，而後經塗改之痕跡，顯然土地台帳上之蔡新來亦曾居住溫雅寮庄，與蔡神來之戶籍資料不謀而合。由於當地並無「蔡新來」之戶籍資料，合理推知地籍資料上所謂之蔡新來即為蔡神來。

4、系爭土地鄰近耆老顏貽凉曾對原告說明，並於108年4月25日到庭作證，其曾聽聞祖父顏金木提及溫雅寮即現時之海濱里，於日據時期曾居住一位「神來伯」，是有牌照之鴉片仙、雜貨商及米商，天天躺著吸鴉片等語，此皆與蔡神來之戶籍謄本上註記「阿」、「米商」及「雜貨商」相符，亦可作為當地蔡神來曾經居住於系爭土地之事實。此外，依清水區公所對海濱里之說明，海濱里俗稱確為溫仔寮，且證人曾於地圖上圈選出溫仔寮之位置，系爭土地位置確實坐落於溫仔寮之範圍內。

5、向清水戶政所查詢後，皆無蔡神來、蔡新來於當地之戶政設籍資料，然就蔡神來而言，此係因蔡神來於日據時期民國前7年實施戶口普查時，已搬遷居住於梧棲，原告係由戶籍資料事由記載：「臺中廳大肚上堡大樓榔庄土名溫雅

寮庄番戶不詳」，得知蔡神來原先居住於大樓榔庄即溫雅寮庄，於明治2年（即民國前43年）10月15日分戶後遷移至梧棲，遷居時間早於日據時期戶口普查實施期間。故蔡神來之戶籍資料係由梧棲戶政所查得，而非自清水戶政所查得。

6、綜合前述證人證詞及戶籍謄本各種證據，清水區並不存在名為蔡新來之人，而溫仔寮內則有一位名為蔡神來，鄰居稱其為「神來伯」。而從清水戶政所公文中亦可得知，清水區並無第二位蔡神來，顯然清水區之蔡神來僅有1人。從而，客觀上系爭土地根本無名為蔡新來者居住過，僅有蔡神來於系爭土地居住之事實，且蔡新來與蔡神來之台語發音完全相同，從地緣關係顯可證明蔡新來即為蔡神來之筆誤，二者具有同一性，被告應將蔡新來更正為蔡神來，地址亦應一併變更。

（二）祭祀公業蔡○之享祀者應為蔡老○，並由蔡神來擔任管理者：

1、清水戶政所107年9月17日中市清戶字第1070003982號函已證實，清水區並無名為蔡○之人戶籍資料，顯然並無名為蔡○之人存在。清水戶政所曾以中市清戶字第1060004701號函，檢送轄區內日據時期及光復後所有名為「蔡新來」者之戶籍資料，經比對後皆與登記簿所載蔡新來資料不符，顯然系爭土地上並無名為蔡新來者居住過。

2、按日據時期台灣高等法院上告部判例（昭和5年上民字第283號）意旨，祭祀公業雖以特定死者之祭祀為目的而設立之團體，但亦無必須取用享祀人之姓名為其名稱之原則，自可解為各該祭祀公業之設立人，得隨意選定其祭祀公業之名稱。依此可知，祭祀公業之名稱來源所在多有，不限

與享祀者之名稱相同，臺灣舊慣多有祭祀公業與享祀人名稱不相符之情形，祭祀公業團體並無一定要使用享祀者姓名作為祭祀公業名稱之原則。故訴願決定書以蔡神來之父名蔡老⋮⋮與祭祀公業蔡⋮⋮名稱不符，認定蔡神來並非誤載為蔡新來，實有嚴重誤解。且蔡神來分戶後遷往梧棲居住，有戶籍資料可稽，則蔡神來住所與蔡新來住址不同自屬當然，訴願決定書以此認定蔡神來並非誤載為蔡新來，亦對事實有錯誤理解。是故蔡老⋮⋮與祭祀公業蔡⋮⋮之名稱略有出入，然「祭祀公業蔡⋮⋮」實際上之享祀者為蔡老⋮⋮，而祭祀公業蔡⋮⋮之管理者實為蔡神來，係因同音異字而遭誤登為蔡新來。

（三）現曾設籍於系爭土地上之蔡九，無從證明為蔡⋮⋮或蔡新來之後嗣，自無從推論蔡神來未錯誤登記為蔡新來：

1、依調查所得之蔡九戶籍資料，蔡九之祖先並無蔡新來或蔡神來之名，顯然蔡九與蔡新來、蔡神來皆無親屬關係，無從以蔡九已設籍在其上，作為認定蔡新來非蔡神來之依據。且戶籍登記僅係特定人曾將戶籍設定於特定地址之文書紀錄，並無直接確定所有權或人別之效力。被告主張曾設籍於系爭土地之蔡九與蔡神來之長孫蔡九不同人，據此認定蔡神來並未經錯誤登記為蔡新來云云，然被告自訴願、行政訴訟以來，無法提出蔡九與蔡⋮⋮或蔡新來有任何親屬關係之證明，顯然不應從戶籍內曾有蔡九設籍，而此蔡九與蔡神來之長孫蔡九為不同人，即駁回原告之申請。

2、事實上，以此反觀更能佐證原告之主張，蓋原告主張之蔡九為蔡神來之孫（父：蔡萬成，母：許氏卜），可認定為祭祀公業蔡⋮⋮之派下員，然被告認定之蔡九（父：蔡時表、母：王氏匏），則與蔡新來、蔡神來毫無關係，無從認

定為祭祀公業蔡○派下員。以此推論，納稅義務人記載之蔡九應為蔡神來之孫，而非被告所認定之另一位蔡九，是被告主張顯然無據。

（四）訴願決定以原告所提戶籍資料無法證明蔡神來曾設籍於臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號地址，以及原告並未經核備為祭祀公業蔡○之派下員，據此駁回原告請求，實有誤解：

蓋祭祀公業蔡○登記時期為日據時期，現時門牌編號已全然不同，然而蔡神來確實有自大樓榔庄遷出之記錄，與清水區海濱里之範圍相同，故蔡新來登記地址並無矛盾之處。另就客觀書面資料而言，原告係蔡神來之後代，而目前土地謄本上登記之管理者名稱仍為蔡新來，故原告先前向區公所申請核備為祭祀公業蔡○派下員時，區公所要求原告先將祭祀公業蔡○管理者更名為蔡神來後，才准予備查原告為祭祀公業蔡○派下員。訴願決定竟以順序在後之核備派下員，作為否決本案更名之理由，顯有順序前後顛倒，邏輯紊亂。另原先登記之管理者地址為「臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號」，經門牌整編後改為「臺中市○○區○○里○○路○○○號」，二者實為相同位置，據此請求本院同步更正。

（五）被告援引地籍清理條例施行細則第27條規定，與本件情節不符，無適用餘地：

按地籍清理條例施行細則第27條適用前提為：特定土地經地籍清理條例第11條規定標售完成後，權利人向機關請求發給土地價金時，規範其應檢附之證明文件。然本件系爭土地並未經過標售，且原告請求被告作成之行政處分為變更祭祀公業蔡○管理者名稱登記，亦非請求被告發給土地

價金，與地籍清理條例施行細則第27條及地籍清理條例第11條之標售程序完全無關，被告援引此條文僅係混淆視聽，不足為採。

（六）本件管理者更名之事由，被告是否確為權責機關，仍有疑慮：

1、被告以106年11月21日清登補字第000969號通知書，要求原告補正上述事項，惟歷來土地登記簿、土地謄本，其所有地址均無法詳細載明，可見被告要求原告提供蔡神來需曾經設籍清水鎮海濱里2鄰17戶27號係強人所難。蓋蔡神來乃唯一設籍在大樓榔溫雅寮地區，並無另一蔡神來，該地區亦無蔡新來之戶籍資料。又被告要求提供「足資證明同一性」之文件，原告已提出足資證明同一性，且原告僅請求管理者更名，與同一性無涉；況更正住址只是當事人聯絡地方之更正，亦與同一性亦無涉。

2、被告再以107年4月11日清地一字第1070004325號函要求原告補正，惟原告並未收該函。縱收受該函，要求補正「足資證明文件」，惟祭祀公業之登記時間約為150年前，臺中市民政局及被告並無完整資料可稽，故原告亦無完整資料可提供。且被告自認為有權機關得就原告提供之資料予以認定，惟祭祀公業是否成立、提供資料是否足夠之主管機關為臺中市政府民政局，被告無權責就此認定而命原告提出相關資料。

3、從而，被告僅能就更名加以處理，並無權處理同一性問題；況原告所提資料，應足以證明蔡神來即為蔡新來，訴願決定無理由。此外，被告以上述106年11月21日通知書僅要求原告為3樣補正事項，卻在本院審理時提出該通知書3樣補正事項以外之要求，違反信賴保護原則等語，並聲明

求為判決：⑴撤銷訴願決定及原處分（後者係指被告107年5月30日字第1070005622號函，訴願卷2頁訴願書行政處分日期及文號欄、本院卷260頁準備程序筆錄原告複代理人陳述參照）；⑵被告應依原告系爭申請書之申請，作成准予將系爭土地登簿登載之所有權人祭祀公業蔡○○之管理者蔡新來，更正為蔡神來，地址更正為臺中市○○區○○里○○路○○○號之行政處分（本院卷338頁之言詞辯論筆錄參照）。

三、被告略以：

（一）本件系爭土地之登記名義人為「祭祀公業蔡○○」，原告於申請登記時並未檢附祭祀公業蔡○○經民政機關（區公所）核備之證明文件辦理，僅以「未」經區公所備查之系統表及切結書，主張其係祭祀公業蔡○○之派下員，惟所附祭祀公業蔡○○與土地登記簿所載之登記名義人，是否為同一人，並未檢附其他任何足資證明文件，被告無法據以審認其為土地登記簿上之登記名義人，因原告提出之證明文件不足，被告無法准予辦理管理者姓名及住址更正登記。

（二）原告主張該祭祀公業尚未完成備查程序，無法提供備查文件。另為釐清祭祀公業蔡○○與登記簿所載之登記名義人是否為同一人，及其名稱、享祀者、設立人等與蔡神來或蔡新來之關聯性為何，被告亦曾多次向原告解釋被告107年4月11日函補正事項（二）所稱之「足資證明文件」，譬如公業之族譜或其他祭祀之資料等等亦可供參。

（三）原告陳稱祭祀公業蔡○○與其先祖「蔡老○○」兩者不同，祭祀公業雖得任意選定其祭祀公業之名稱，惟原告主張之祭祀公業蔡○○其享祀者究係「蔡○○」或「蔡老○○」，所提供之戶籍謄本亦僅能證明先祖為「蔡老○○」，原告倘係祭祀

公業蔡○之派下員，自能取得該祭祀公業之相關文件及確認其享祀者、設立人等文件，而非指稱被告非祭祀公業主管機關，僅能就其所提供之戶籍資料與以審究；原告逾期未照通知補正事項完全補正，被告依土地登記規則第57條第4款規定駁回原告之申請，依法有據。

（四）被告土地登記簿最早之登記資料記載為祭祀公業蔡○，管理者蔡新來，並未記載代理人蔡九之相關資料。原告於被告受理該案後，檢附補發之臺中市政府地方稅務局106年地價繳款書，陳明納稅義務人蔡九（蔡神來之孫）係其先祖，有繳稅之事實云云。被告遂依行政程序法第36條規定調查事實及證據，調查地價納稅代表人蔡九（設籍：臺中縣○○鎮○○里○○路○○○號，生於民國前1年2月1日，卒於民國80年1月4日），與原告主張之蔡九（設籍：臺中廳大肚中堡梧棲港街土名梧棲港233番地，生於明治42年1月20日，卒於明治42年10月10日）並非同一人，原告以106年地價繳款書之納稅義務人蔡九（蔡神來之孫）係其先祖，顯與事實不符，遽認系爭土地管理者住址應更正為臺中市○○區○○里○○路○○○號，顯無理由。

（五）地籍清理條例施行細則第27條及第28條定規定略以：「土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符之土地．．．」、「合於前條第1項第4款至第6款或第2項情形，而未能檢附第13條第1項第3款之權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之證明書．．．。出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果．．．。」。本件原告僅以證人顏貽凉聽聞祖父述說日據時期當地概

況，尚非可採。況顏貽凉民國00年0月0日出生於清水鎮榛榔里，民國50年住址變更為清水鎮西社里，民國53年住址變更為清水鎮武鹿里，民國63年9月5日住址變更為高雄縣鳳山市，民國68年3月30日再住址變更為清水鎮武鹿里迄今，證人顏貽凉從未設籍於清水鎮海濱里，對系爭土地之演變如何知之甚詳？被告對證人推斷之結果自不能認其主張之事實為真實。

（六）原告主張被告援引地籍清理條例施行細則第27條規定與本案情節不符，無適用餘地云云，惟查：

1、參照行政程序法第36條及第43條規定，以及最高行政法院39年判字第2號判例意旨，當事人主張事實，須負舉證責任，倘其所提出之證據，不足為主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。倘祭祀公業蔡○○之管理者為蔡神來非蔡新來，原告自當檢附祭祀公業蔡○○曾經載有管理者蔡神來之文件，或其他足資證明登記簿管理者蔡新來為錯誤之證明文件辦理，非僅以原告之切結書及第三人所寫保證書憑辦，被告以原處分將本案駁回並無違誤。

2、本件雖非屬地籍清理標售案件，但同屬土地總登記時登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符之情形。又按地籍清理條例第28條第3項規定，證人顏貽凉於保證書上載明其並非親自觀察事實，僅係從他人處聽聞而來，自與前開規定未合，被告依規不予採信，自屬合法。

3、原告主張祭祀公業蔡○○之享祀者為蔡老○○，其證明文件為何？相關之沿革、章程及其他足資證明文件，從未檢附，被告請其補正，逾補正期間亦未依照補正通知書完成補正事宜，被告駁回其申請，依法有據等語，並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、本件事實欄所載事實，有上開證據可稽，應堪認定。本件兩造之爭點為：⑴被告原處分是否合法？⑵原告請求本院判命被告應依系爭申請書之申請，作成准予將系爭土地登記簿謄本所有權人祭祀公業蔡○○之管理者蔡新來更正為蔡神來，地址更正為臺中市○○區○○里○○路○○○號之行政處分，是否有據？茲論述如下：

（一）本件應適用之法令：

1、按土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」。

2、次按土地登記規則第13條規定：「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」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。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。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。」第56條規定：「有下列各款情形之一者，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者。」第57條第1項規定：「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：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。」。

3、再按更正登記法令補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第7點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」。

4、由上可知，土地法第69條但書所稱之「原始登記原因證明文件」，即係土地登記規則第13條規定之「登記原因證明文件」，亦係更正登記法令補充規定第6點規定之「原登記原因證明文件」，三者意義相同，惟其使用名詞略有不同。再由上述規定意旨觀之，前揭「原始登記原因證明文件」（或「原登記原因證明文件」及「登記原因證明文件」）其應具備之要件有二，一、為系爭登記事項時，該原始登記原因證明文件業已存在；二、該原始登記原因證明文件為系爭登記事項據以登載之憑據證明（亦即有該原始登記原因證明文件，始能為系爭登記事項之登載）。該二要件缺一者，即非上述所謂之「原始登記原因證明文件」。

（二）本件原告以利害關係人名義，依土地法第69條但書規定（本院卷341頁之言詞辯論筆錄參照），於106年10月17日向被告申請將系爭土地登記簿登載所有權人祭祀公業蔡⋯⋯之管理者「蔡新來」更正為「蔡神來」、地址由「臺中縣○

○鎮○○里0鄰00巷00號」，更正為「臺中廳大肚中堡梧棲港街土名梧棲港441番地」。經被告以106年11月21日補正通知書請原告於接獲通知之日起15日內補正上述事項，惟原告提出文件尚不足證明土地登記簿登載有誤，被告遂以前處分否准其請。原告不服，提起訴願，經被告重新審查後發現前處分之相對人記載為祭祀公業蔡○○有誤，乃以107年4月11日函撤銷前處分後，再請原告於接獲該函之日起15日內補正。惟原告仍未依限補正內容補正完竣，被告遂以原處分駁回原告之申請等情，已如前述，依上述法令規定及說明，核無不合。

（三）原告雖以前揭情詞以資爭議，然查：

1、按土地法第69條規定所稱「登記錯誤」，係指登記事項與原始登記原因證明文件所載之內容不符者而言，土地登記規則第13條定有明文。如不能證明登記事項與原始登記原因證明文件所載內容者，並非屬土地法第69條規定之登記錯誤，即不得依該條但書規定申請地政機關逕為處分更正。

2、次按更正登記法令補充規定第6點及第7點規定，申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理；若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關（即民事法院）審判，以資解決。是土地法第69條規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記，亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷（司法院釋字第598號解釋理由參照）。準此可知，若不能證明登記事項與

原始登記原因證明文件所載內容不符，或更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原始記原因證明文件所載不符，有違登記之同一性者，均不得依土地法第69條但書規定申請地政機關逕為處分更正。

3、經查：

⑴系爭土地最早之登記資料為日據時期土地台帳（本院卷49、53頁），當時編列地號分別為「大榔榔34番地」及「大榔榔39番地」，其業主氏名及管理者分別均為「祭祀公業蔡○○○」及「蔡新來」，但無管理者地址之記載（原記載溫雅寮庄，嗣已劃掉刪除）。

⑵次依「臺中縣清梧農地重劃區未參加交換分合土地重劃前後對照清冊」（本院卷57頁）所載，系爭土地曾於民國57年間辦理農地重劃，重劃前地號分別為○○○鎮○○○段大榔榔小段34地號」及「同小段39地號」。

⑶再依系爭土地重劃前之土地登記簿（本院卷151-152頁）記載，民國37年4月20日收件登記之○○○鎮○○○段大榔榔小段34地號」及「同小段39地號」，其所有權部之登記姓名均為「祭祀公業蔡○○○」，管理者均為「蔡新來」，管理者住址登載雖空白，然備註欄記有「清水鎮海濱里2鄰17巷27號」及「清水鎮海濱2鄰17戶27號」。

⑷又依民國58年11月20日收件登記之重劃後土地登記簿（本院卷147-148頁）記載，系爭土地地號分別改編為○○○鎮○○段○○○○○號」、○○○鎮○○段○○○○○號」，其所有權部之登記姓名均為「祭祀公業蔡○○○」，管理者均為「蔡新來」，其住址分別登載「臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號」及「臺中縣○○鎮○○里0鄰○○○○○巷號）」，並均於備註欄記載「因實施農地重劃依照臺中縣政府

57年2月16日府鶴地劃字第09797號公告確定」，另於上開重劃前之土地登記簿上註明「本筆塗銷」（本院卷151-152頁）。

⑸另依土地登記規則第24條之1第1項第1款規定，就系爭土地登記簿所提供之最新電腦版本之土地登記第1類謄本（顯示登記名義人全部登記資料，本院卷45-47頁）記載，系爭土地地號分別改編為○○○區○○段○○○○○號」及○○○區○○段○○○○○號」，登記原因均為「土地重劃」，其所有權部之所有權人姓名亦均登記為「祭祀公業蔡⋯」，管理者均為「蔡新來」，其住址分別登載「臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號」及「臺中縣○○鎮○○里0鄰○○○○巷號）」。

⑹由上可知，系爭土地登記簿有關所有權人、管理者及其地址之記載，係由日據時期土地台帳、民國37年間重劃前土地登記簿、民國58年間重劃後土地登記簿一脈相承、輾轉接續登記而來，其所有權人均記載為「祭祀公業蔡⋯」，且其管理者亦均記載為「蔡新來」，另管理者住址分別記載：「臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號」及「臺中縣清水鎮海濱里2鄰」，分別係沿襲重劃前之「清水鎮海濱里2鄰17巷27號」及「清水鎮海濱2鄰17戶27號」，暨重劃後之「臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號」及「臺中縣清水鎮海濱里2鄰」而來。其中有關○○○區○○段○○○○○號」土地管理者「蔡新來」之地址，現行系爭土地登記簿及重劃後土地登記簿雖僅記載「臺中縣○○鎮○○里0鄰000000巷號，惟系爭2筆土地之所有權人及管理者既均相同，由此可知，該等漏未記載其巷號之地址，即係土地重劃前○○○鎮○○○段大榛榔小段39地號」土地登

記簿上管理者「蔡新來」住址「清水鎮海濱2鄰17戶27號」。從而，系爭土地登記簿有關所有權人、管理者及其地址之記載，對照其「原始登記原因證明文件」即重劃後、重劃前土地登記簿及日據時期土地台帳之記載，前後尚屬一致，並無登記錯誤之處，難謂地政機關登記人員之記載有疏失之情事。

4、原告雖主張：

⑴蔡神來之「神」與「新」2字閩南語發音相同，係日據時期公務員不諳閩南語而登記錯誤云云。惟查，此係原告主觀之推測，並非土地法第69條但書所規定之「原始登記原因證明文件」甚明。

⑵原告再主張：依蔡神來日據時期之戶籍資料事由記載「臺中廳大肚上堡大榛榔庄土名溫雅寮庄番戶不詳」，顯然蔡神來有居住大榛榔庄即溫雅寮之事實，與土地台帳上「蔡新來」住所登記「溫雅寮」不謀而合云云。但查，蔡神來日據時期之戶籍資料，並非系爭土地登記簿有關所有權人、管理者及其地址等登記事項據以登載之憑據證明，即非土地法第69條但書所規定之「原始登記原因證明文件」甚明。至於原告主張其祖先蔡神來實際上為祭祀公蔡○○之管理者，核與系爭土地登記簿所載管理者為蔡新來不同，關於該祭祀公業管理者何人為真正之法律關係爭執，依前述更正登記法令補充規定第7點規定，依法應訴由民事法院審判，以資解決，附此說明。

⑶原告又主張：依證人顏貽凉證稱曾聽聞其祖父提及日據時代有位居住於溫雅寮（海濱里）的「神來伯」，是有牌照之鴉片仙、雜貨商及米商，核與蔡神來之戶籍謄本上註記「阿」、「米商」及「雜貨商」相符，可作為蔡神來曾經

居住溫雅寮（海濱里）之證明云云；且證人顏貽凉除提出106年10月11日證明書（本院卷63頁）外，並於108年4月25日本院準備程序到庭為與原告主張情節相同之證述（本院卷260-265頁之該筆錄參照）。然查，證人顏貽凉之上述證詞及證明書，均非系爭土地登記簿有關所有權人、管理者及其地址等登記事項據以登載之憑據證明，即即非土地法第69條但書所規定之「原始登記原因證明文件」甚明。

⑷又原告所提出清水戶政所107年9月17日中市清戶字第1070003982號函（本院卷59頁）及106年11月22日中市清戶字第106000231號函（同卷61頁），其內分別記載：依據日據時期及光復後簿冊皆查無蔡⋯之設籍資料，且該轄區內日據時期及光復後亦查無蔡神來之戶籍資料，經核該2函係106及107年間始製作之文件，亦非土地法第69條但書所規定之「原始登記原因證明文件」甚明。原告據此主張：清水地區只有一位蔡神來，且「神」與「新」2字閩南語發音相同，故系爭土地登記之管理者蔡新來實為蔡神來之筆誤，兩者具有同一性，被告應准其本件更正登記之請求云云，顯有誤解，不足採取。

⑸另原告主張依日據時期臺灣高等法院上告部判例（昭和5年上民字第283號）意旨，祭祀公業得隨意選定其祭祀公業之名稱，本件祭祀公業蔡⋯實際上之享祀者為蔡老⋯，且其管理者為蔡神來，係因同音異字而遭誤登為蔡新來云云。惟查，縱有上述日據時期法院之判例，但其並非系爭土地登記簿有關所有權人、管理者及其地址等登記事項據以登載之憑據證明，即非土地法第69條但書所規定之「原始登記原因證明文件」甚明。

⑹原告復主張：系爭土地106年度地價稅納稅義務人蔡九為蔡神來之孫（父：蔡萬成，母：許氏卜），可認定為祭祀公業蔡○之派下員云云，並據其提出該地價稅繳款書及蔡九之戶籍謄本為證（訴願卷30、37頁）。惟該地價稅納稅義務人記載為「祭祀公業蔡○管理人蔡新來代理人蔡九」（訴願卷30頁），縱有戶籍謄本可以證明訴外人蔡九為訴外人蔡神來之孫，但該納稅文件及相關戶籍資料，均非系爭土地登記簿有關所有權人、管理者及其地址等登記事項據以登載之憑據證明，即非土地法第69條但書所規定之「原始登記原因證明文件」甚明。

⑺原告並主張：原先登記之管理者地址為「臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號」，經門牌整編後改為「臺中市○○區○○里○○路○○○號」，二者實為相同位置，據此請求本院同步更正云云。惟經本院向清水戶政所查詢結果，該所108年3月28日中市清戶字第1080001204號函復略以：蔡九設籍○○○區○○里○鄰○○路○○○號，門牌整編前為「原海濱路17號」（本院卷245、254-255頁之該函及戶籍資料參照）。如前所述，系爭土地管理者「蔡新來」住址為「臺中縣○○鎮○○里0鄰00巷00號」，並非「原海濱路17號」，從而，即非門牌整編後改為「臺中市○○區○○里○○路○○○號」，故原告此項主張核與事實不符，不可採取。

⑻依土地法第69條規定，登記人員及利害關係人始得依規定申請更正登記，故被告107年4月11日清地一字第1070003425號函之說明三、（三），請原告檢附其為祭祀公業蔡○之利害關係人之證明文件，依法即屬有據。又原告自承其曾檢附「祭祀公業蔡○派下全員系統表」（本院卷136頁

），向清水區公所申請核備其為該祭祀公業之派下員，惟經區公所否准所請，原告既無法提出其為該祭祀公業之派下員之合法證明文件，尚難證明其與該祭祀公業有何法律上之利害關係，即非本件之合法申請人，被告以原處分否准其申請，依法核無違誤。

⑼關於原告主張其未收到被告107年4月11日函云云，然查，原告不服被告前處分提起訴願後，經被告重新審查而以107年4月11日函撤銷其前處分，並於該函說明三內重申請原告依限補正（如106年11月21日補正通知書所載3個事項），原告隨即以107年4月24日及107年5月1日訴願書補充理由（本院卷143-146頁），針對上開補正事項向被告提出說明（該2件訴願書補充理由之收文者均為被告）略以：其積極廣泛取證結果，梧棲區及清水區戶政機關無蔡新來戶籍資料，被告向清水戶政所查詢結果，亦無蔡新來之戶籍資料；蔡神來及其家族有設籍臺中廳大肚上堡大樣榔庄土名溫雅寮」226、233及441番戶之戶籍謄本；且系爭土地地價稅單上所載之蔡九（原告之伯父）為蔡神來之長孫，此為足資證明登記簿記載管理者為蔡新來係屬錯誤之文件，並可以證明蔡神來日據時期之地址，即為土地登記謄本上之新地址，具有同一性，足以證明蔡神來為系爭土地之管理人等語。準此可知，原告於107年4月24日之前即已收到被告107年4月11日函，始以該補充理由書向被告提出相關補充理由及其證據，是其主張未收到該函云云，顯與事實有間，不可採取。

⑽又依土地登記規則第3條第1項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由

該土地所在地之登記機關辦理之。」查本件系爭土地坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號，故本件更正土地登記事項之權責機關即為被告無誤。再依上述土地法第69條、土地登記規則第13條及更正登記法令補充規定第6點、第7點規定，本件申請更正登記，被告不但應審查土地法第69條規定之要件，且亦應審查「更正登記以不妨害原登記之同一性」之要件（更正登記法令補充規定第6點、第7點規定參照）。是原告主張：被告就本件更正登記之同一性部分並非權責機關，無權加以審查云云，即有誤解，不能採取。況系爭土地之管理者及其地址，被告如准許原告申請而為更正登記，則其更正後之權利主體已與原登記原因證明文件不符，有違登記之同一性，依法被告亦不可為本件更正登記，附此說明。另被告107年4月11日清地一字第1070003425號函（本院卷141-142頁）說明三（一）至（三）所載補正事項，核與被告106年11月21日清登補字第000969號補正通知書（本院卷131頁）通知補正事項完全相同，是原告主張被告於本院審理時，除上述3項外，另外又要求原告補正其他事項，有違信賴保護原則云云，核無依據，亦非足採。

5、綜上所述，原告主張均非足採，其未依被告107年4月11日函於15日內補正上述事項，被告依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以原處分駁回原告之本件申請，依法有據。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、結論：本件原處分依法核無違誤，訴願決定予以維持亦無不合，原告訴請撤銷，為無理由；另其請求本院判決：被告應依其系爭申請書之申請，作成准予將系爭土地登記簿記載之

所有權人祭祀公業蔡⿰氵⿰氵之管理者蔡新來，更正為蔡神來，地址更正為臺中市○○區○○里○○路○○○號之行政處分，依法無據，應一併駁回，爰依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　17　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法官　王　德　麟

法　官　蔡　紹　良

法　官　詹　日　賢

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
（一）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。
（二）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（一）、（二）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（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　17　　日

書記官　詹　靜　宜