

金門縣政府決定書

110 年度府訴決字第 009 號

訴願人 張 00

訴願代理人 吳 00 律師

參加人 吳 00

原行政處分機關 金門縣地政局

代表人 葉媚媚（局長）

訴願人因申請典權更正登記事件，不服原行政處分機關中華民國（下同）110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函之處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 106 年 3 月 30 日向原處分機關遞交申請書，請求查明就原山字 00000 地號土地（現金城鎮歐厝段 000 地號土地）之典權人張 00 之典權登記遺漏原因並更正恢復其登記。經原處分機關於 106 年 6 月 1 日地籍字第 1060003385 號函復以查無他項權利聲請書，並以本案典權登記未依規定完成登記予以駁回。訴願人再於 110 年 4 月 21 日委託吳 00 律師以(110)昌律字第 5 號律師函請原處分機關依土地法第 69 條更正典權登記等事宜，案經原處分機關於 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函再回覆所請因與土地法第 69 條、更正登記法令補充規定第 6 點申請更正登記有違，應不予受理，否准訴願人所請。訴願人不服，向本府提起訴願。案經原行政處分機關依法檢卷答辯到府，合予決定。茲摘敘兩造訴辯

意旨如次：

訴願人 110 年 5 月 13 日訴願意旨略謂：一、訴願人曾於 106 年 3 月 30 日向原處分機關遞交申請書，請求查明就原山字 00000 地號土地(現金城鎮歐厝段 000 地號土地)之典權人張 00 之典權登記遺漏原因並更正恢復其登記。經原處分機關於 106 年 6 月 1 日地籍字第 1060003385 號函，該函回覆稱：「查並他項權利聲請書，顯本案典權登記未依規定完成登記，故台端所請依法未能辦理。」二、訴願人再於 110 年 4 月 21 日(110)昌律字第 5 號律師函請原處分機關依法更正典權登記等事宜。案經原處分機關於 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函回覆稱：「臺端之當事人張 00 君所請因與更正登記法令補充規定第 6 點申請更正登記有違，應不予受理。」否准訴願人所請之行政處分。三、訴願人於 110 年 5 月 4 日收受送達 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函之行政處分。四、訴願人依訴願法第 63 條至第 66 條規定提起訴願審議，請求到場陳述意見及言詞辯論，懇請貴會惠許，以利了解本案之事實。五、地區早年時局動盪，金門地政機關於 43 年 8 月始成立，在此之前金門先民對於典權登記之社會習慣，雙方訂立典契時，只要有文字書寫等紀錄，並有社會賢達人士做中人見證及交付標的物予典權人，典權契約即成立並發生效力，此為當時金門先民所共同遵守的民生經濟活動規範。六、依據典契所載，立典契人(出典人)吳 00，將土地典予(典權人)張 00，有作中人董 00 等人見證，於 33 年 5 月訂立。按依最高法院 28 年上字第 1084 號判例要旨：「民法物權編關於登記之規定，在物權未能依該編施行

法第三條所稱之法律登記前不適用之。故在此時期依法律行為設定不動產物權者，該法律行為成立時即生效力，不以登記為其效力發生要件。惟在不動產登記條例已施行之區域，非經登記，仍不得對抗第三人。」是如依法律行為應登記設定不動產物權者，因政府尚未辦理登記者，該法律行為成立時即生效力，不以登記為其效力發生之要件。按民法物權編之施行雖於 19 年即已公布，然因時代動盪不安，金門地區於 43 年始辦理土地普查及第一次總登記，在此之前並無開辦不動產登記之業務，故按最高法院 28 年上字第 1084 號判例要旨，典權人張 00 於 33 年 5 月成立典契時，即已取得典權。七、查依據土地登記簿(舊簿-直式)內容所載，原山字 00000 地號土地(現金城鎮歐厝段 000 地號土地)、申請人姓名：吳 00、取件年月日：43 年 6 月 26 日、收件號數：貞字 3127 號、典張 00。由上開記載內容可知，原土地所有權人吳 00 與典權人張 00 間有達成典權之約定，於 43 年金門地區始辦理第一次土地總登記時，由原土地所有權人吳 00 向當時之金門縣政府申請土地及設典登記，而於 43 年 6 月 26 日登記於土地登記簿(舊簿-直式)。八、又依據 43 年當時縣政府核發之土地所有權狀內容所載，原山字 00000 地號土地(現金城鎮歐段 000 地號土地)、收件年月日及登記字號：43 年 6 月 26 日貞字 3127 號、登記年月日及登記字號：43 年 10 月 1 日貞字 3127 號、他項權利記要：權利人姓名「張 00」、權利種類：典權。(一)、按土地登記規則第 6 條第 1 項規定：「土地權利經關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。」故原土地所有權人吳 00 向當時之

金門縣政府申請土地所有權及出典設定典權登記，於 43 年 6 月 26 日登載於土地登記簿後，再經原機關審查等程序後於 43 年 10 月 1 日完成登記，並發給土地所有權狀，足證業已完成登記。且該土地所有權狀正本，目前仍由張 00 之家人所保管中。(二)、次按「地政機關接收登記聲請書後，除有特殊情形者外，應即隨時審查，審查完畢，辦理審查人員，應於聲請書及他項權利清摺內，簽註審查意見及日期，並簽名蓋章。」「地政機關對審查無訛案件，應公告之，同時以書面通知第五十六條第二款之權利關係人。前項公告期間，定為二個月。」「標示事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數及關於土地之標示。權利事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數，權利人姓名、住所、登記原因，並其年月日登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。登記人員於標示事項欄及權利事項欄登記完畢時，應於其後加蓋名章。」土地所有權或土地他項權利登記完畢後，應發給聲請人以土地所有權狀或土地他項權利證明書，…。」分別為 35 年 10 月 2 日制定公布之土地登記規則第 37、58、43 及 49 條所明定。(三)、原土地所有權人吳 00 既已於 43 年 6 月 26 日向當時之金門縣政府申請登記土地所有權並註記典張 00，可知確實有聲請辦理典權(土地他項權利證明)之登記。然原處分機關僅就登記聲請書上登記之土地所有權發給土地所有權狀，而他項權利證明書(典權)卻未發給典權人張 00。然而按上開 35 年 10 月 2 日制定公布之土地登記規則，原處分機關是否就接收登記聲請書後，審查完畢，辦理審查人員，應於聲請書及他項權利清摺內，簽註審查意見及日期，並簽名蓋章？對

審查無訛案件，有公告之？並同時以書面通知第五十六條第二款之權利關係人？

是否一開始即是原處分機關就原土地所有權人吳 00 登記典張 00 之典權(即土地他項權利證明)之申請漏未發給土地他項權利證明(典權)。(四)、查原處分機關於 43 年 6 月 26 日登載於土地登記簿後，業經審查等程序後於 43 年 10 月 1 日完成登記並發給土地所有權狀，內容上有登載『他項權利記要：權利人姓名「張 00」、權利種類：典權』。按常理可知，勢必經原處分機關審查無訛，足業已證明確有典權人張 00 典權之存在，才會登載於土地所有權狀內。否則原處分機關為何於土地所有權狀他項權利記要登載：權利人姓名「張 00」、權利種類：典權』？然本件原處分機關之原處分卻對上述情形隻字未提、避而不答！(五)、綜合上述情事，全然係因斯時原處分機關未遵守行政程序、漏未發給他項權利證明(典權)，作業有嚴重瑕疵所導致。而今原處分機關卻以查無他項權利聲請為由，否准訴願人之請求，亦掩蓋了所有事實，公道正義蒙塵，讓典權繼承人即訴願人受盡了磨難與委屈。

九、查典權人張 00 於 91 年 5 月 13 日逝世，其繼承人於確認其財產上之一切權利、義務，始發現本件典權人張 00 之典權登記遭遺漏。故訴願人於 106 年 3 月 30 日向原處分機關遞交申請書，請求查明就原山字 00000 地號土地(現金城鎮歐厝段 000 地土地)典權人張 00 之典權登記遺漏原因並更正恢復其登記。(一)、經原處分機關於 106 年 6 月 1 日地籍字第 1060003385 號函回覆稱：「經查旨揭地號(原山字 00000 地號土地)43 年直條登記簿附註欄載有典：張 00」，又 43 年土地總登記所有權登記聲請書填載聲請人姓名吳 00，使用概況：典，使

用人：張 00，查並無他項權利聲請書，顯本案典權登記未依規定完成登記，故台端所請依法未能辦理。」(二)、訴願人再於 110 年 4 月 21 日(110)昌律字第 5 號律師函，向原處分機關函請依法更正典權登記等事宜。案經原處分機關於 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函回覆稱：「查旨揭土地於本縣土地總登記期間，經吳 00 君以民國 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號登記聲請書申辦土地所有權登記，依斯時聲請書土地標示欄使用概況原書寫承典業已刪除並由使用人張 00 用章。」。(三)、原土地所有權人吳 00 於民國 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號登記之聲請書申辦土地所有權登記，上述相同一份土地登記聲請書，原處分機關 106 年 6 月 1 日地籍字第 1060003385 號函及 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函卻是不同之事實認定！倘若按 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 函稱其斯時 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號聲請書土地標示欄使用概況原書寫承典業已刪除，為何原處分機關會於 43 年 10 月 1 日完成土地所有權狀登記，且於土地所有權狀內容登載『他項權利記要：權利人姓名「張 00」、權利種類：典權』，並發給土地所有權狀？如今原處分機關所為，顯然錯誤且不合法。十、查 53 年 5 月 10 日吳 00 之繼承人，於辦理繼承時先以「土地權狀遺失公告中」不實申告權狀遺失而辦理繼承登記予吳 00(證據八)。於 80 年 06 月 14 日，吳 00 再以贈與為原因移轉登記至現今土地所有權人吳 00 名下(證據九)。查土地登記簿新簿於 69 年由土地登記簿舊簿轉載為之，而由(證據八)即可看出原土地所有人吳 00 之繼承人於 53 年 5 月 10 日辦理繼承時，其地登記簿所載內容無他項權利記要典

權之記載。按地政登記簿新簿之登載內容皆是以舊簿轉載而來，為何原於舊簿有登載之「典張 00」之記錄及土地所有權狀(證物七)，內容有登載『他項權利記要：權利人姓名「張 00」、權利種類：典權』之記錄會遺漏？尚有疑義，然原處分機關確對此情形充耳不聞！避而不答！十一、次查，典權人張 00 於民國 91 年 05 月 13 日逝世，其繼承人共同同意本件典權由張 00 單獨繼承(證據十)。十二、末查，43 年地總登記時，金門尚處軍管時期，屬封閉地區，對於登記實務，按民情者多於依法令規章行事，因斯時空景殊異，地政專才缺乏、地政人員良莠不齊致行政程序未臻周延。此今，金門地區行政作業，既已上軌道，即應撥亂反正，准於更正登記，以彌補當年疏失，以符法制。

訴願人 110 年 6 月 25 日訴願補充理由意旨略謂：一、…原土地所有權人吳 00 向當時之金門縣政府申請有權及出典設定典權登記，於 43 年 6 月 26 日登載於登記簿後，再經原登記機關審查等程序後於 43 年 10 月 1 日完成登記，並發給土地所有權狀(證物七)，內容尚有登載「他項權利記要：權利人姓名『張 00』、權利種類：『典權』」。足業已證明確有典權人張 00 典權之存在，才會登載於土地所有權狀內。雖金門縣地政局 110 年 6 月 15 日訴願補充答書補充理由：「三、再查 43 年斯時直條土地登記簿附記欄記載『典張 00』與總登記期間 43 年 6 月 26 日字 3127 號系爭土地所有權登記聲請書標示欄記載『使用概況：承典、使用人姓名：張 00』相符，且該聲請書他項權利內容權利人『空白』…」云云。惟土地所有權狀(證物七)是於 43 年 10 月 1 日完成登記後即作成之證明書，而原處分

機關所稱之土地登記簿(新-橫條式)(證物八)卻是於 69 年度才由土地登記簿舊簿(直式)轉載為之。依上述可知，於 43 年斯時既經原處分機關核實確認有其典權存在，並登載於土地所有權狀內。且 43 年核發土地所有權狀後至 69 年作成土地登記簿新簿(橫式)之前，即是 43 年至 69 年之間，原土地所有權人吳 00 及其繼承人、或原典權人張 00 及其繼承人等，皆從未至原登記機關辦理有關塗銷典權登記事宜。為何原存在之「他項權利記要：權利人姓名『張 00』權利種類：『典權』」，會於 69 年由土地登記簿舊簿(直條式)轉載作成之土地登記簿新簿(橫條式)內其該聲請書他項權利內容權利人會轉載為『空白』?就此疑義，原處分機關從未正面答覆過訴願人張 00，而該漏未登記之事實，與本件所爭執之典權存否甚為相關，懇請鈞府命原處機關就此事實脈絡詳為說明，以明瞭原登記機關審核後確認存在之典權，於未有任何聲請塗銷之證明之情形下，竟於轉載時變為「空白」?二、查 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號土地所有權登記聲請書(證物十一)內「聲請人吳 00、張 00」、「土地標示使用概況：承典、使用人張 00」，其「聲請人張 00」字面上有刪除線劃記，「土地標示使用概況：承典」內之「承」字面上有刪除線劃記。依社會一般通念，就文件上若經增刪、塗改等註記，會於該增刪、塗改、註記處旁蓋章，而就刪除之字面上，其刪除線亦覆蓋或超過刪除之字。然原處分機關陳稱：「43 年 6 月 26 日貞字 3127 號所有權登記聲請書土地標示欄係刪除「承典」二字，亦有張 00 認章」。就 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號土地所有權登記聲請書內觀之，聲請人「張 00」之線有覆蓋及超過，而「土地標示使

用概況：承典」內之刪除線僅覆蓋「承」字，無劃記到典字。就同一土地所有權登記聲請書上之刪除線可清楚分辨，倘若是要刪除承典二字，勢必其刪除線亦會覆蓋典字，可知其刪除之部分，僅刪除「承」字。再者，若於刪除處旁蓋章，那何於聲請人「張 00」之刪除處旁無原典權人張 00 認章？且其原典權人張 00 認章是蓋於「使用人張 00」下方，非蓋於刪除「承」字旁。原處分機關確逕為推斷此刪除「承典」兩字之行為係經原典權人張 00 認章同意刪除，與一般須於所有增刪處蓋章之常情不符，顯不可採。且於當時登記審查後，於土地所有權狀中，記載「他項權利記要：權利人姓名『張 00』、權利種類：『典權』」；足證現今原處分機關之認定與實際事實不符，且違反常理。三、按典權指占有、使用、收益他人不動產之物權，則於行使典權之際必然會影響不動產所有人之管領、使用不動產之權限，故衡諸常情，若無他項權利典權之存在，原土所有權人吳 00 豈容許其土地所有權狀內，被登載『他項權利記要：權利人姓名「張 00」、權利種類：典權』，並將土地所有權狀正本交由典權人張 00，且該土地所有權狀正本，目前仍由典權人張 00 之家人所保管中。且將土地交予原典權人耕作，由該事實更可證原典權人張 00 確有典權存在。四、次查，典權人張 00 長期於金城鎮歐厝段 000 地號土地(就原山字 00000 地號土地)(下稱 000 號土地)耕種，其後代即訴願人張 00 亦同，且金城鎮歐段 273 地號土地亦原為典權人張 00 所有，二塊土地亦合為一塊實際耕作。倘若無典權之存在，原土地所有權人吳 00 豈會容許原典權人張 00 於系爭 000 號土地耕種。五、因本件訴願案所提之證物(文書)名稱極

其相似且多樣，故附上本訴願案證物時序圖(詳如附圖)，供鈞府考，以利本訴願案之進行。

訴願人 110 年 7 月 16 日訴願補充理由(二)書意旨略謂：一、…又懇請參酌證物六之「土地登記簿(第 0117 頁)，關於系土地仍記載有「典張 00」(手寫)，其下有「繼承章字)，足證系爭典權除了於 43 年土地總登記時，經土地所有權人吳 00 及典權人張 00 共同聲請，並經主管機關審查確認後，登記並核發土地所有權狀，並於土地所有權狀上之他項權利記要欄載明張 00 為典權人，事後僅因後來之轉載錯誤。(主因吳 00 之繼承人於 53 年辦理繼承時，不實申報權狀遺失，致當時之地政人員未能發現原土地所有權狀有典權人之記載)。(四)、又從證物六之土地登記簿，僅將吳 00 劃掉，並在上面記載吳林 0，於底部蓋上「繼承」，足證在吳林 0 辦理繼承時，土地登記簿上仍有「典張 00」之明確記載(此時間應為 53 年 5 月 10 日，見證物八)。二、又金門縣地政局 110 年 7 月 9 日之訴願補充答辯書之補充理由：「二、有關 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號所有權登記聲請書聲請人及使用概況欄刪除疑義部分，依社會一般通念，書面文件增、刪、塗改處旁簽名或蓋章，本案刪除聲請人「張 00」者並非張 00 君本人自無法由渠簽名或認章。又使用人欄張 00 君填載並無增、刪、塗改處，其下亦無用章欄位，認章自應屬旁側使用概況欄。且倘如訴願人主張張 00 真意為刪除中承典之「承」字，在別無其他文件核實下，則使用者究為出典人、承典人或轉典人，刪除「承」字徒勞且滋爭議，是故本局認定張 00 刪除承典二字應無違誤。」云云。查答辯人

此部分之答辯並非事實且無理由，訴願人已於訴願補充理由書訴願補充理由二，業已駁斥地政局之前後不一之認定。茲再補說明如下：(一)、從上述之證物六「土地登記簿」所示之內容，直至 53 年 5 月 10 日，吳林 0 辦理繼承時，地政主管機關保管之公文書上仍載有「典張 00」之明確文字記載，實在令人難以相信於 50 幾年後之現在，再由主觀片面之推斷欲以否認確實存在之事實。只因公人員沒有擔當不敢承認前輩之錯誤。否則為何辦理繼承登記時仍載有「典張 00」？(二)、請命地政局就上開為何在吳林 0 辦理繼承時，土地登記簿上之記載仍有「典張 00」？並命地政局提供證物八之「福建省金門縣土地登記簿」金城鎮珠沙里山字 00000 號之完整影本(不得塗去當事人名字)，以利查明事實。(三)、且查，證物六之「土地登記簿」之記載「典張 00」應有絕對之效力及證明力，該文書係「土地登記簿」。三、又金門縣地政局 110 年 7 月 9 日之訴願補充答辯書之補充理由：「三、再查系爭土地 43 年斯時由張 00 君占有使用，土地權狀亦由張 00 君領取，土地使用歷來權源和本案典權是否存在及有無依法辦理典權登記，分屬不同時間及情事，不應混為一談。」云云，地政局上開答辯理由，顯然昧於事實，系爭土地因出典張 00，故由張 00 占有使用土地，並且由張 00 領取土地權狀(地政局自認為事實)，更足以判斷本件張 00 確實為典權人，若無其他證據證明典權已消滅，則反而可以證明係地政機關轉載失誤。四、末查，土地登記究應如何登記，因二次大戰結束，國民政府被迫倉促到台灣，制度並未詳盡，加上金門當時仍屬戒嚴軍管時期，許多制度更是不明確，吾人無法明確得知七十年前

實際上之制度規範；但可以清楚看到的是，當時縣政府經審查之後所核發之土地所有權狀上明確記載典權人張 00。且在證物六之土地登記簿上仍明確記載「典張 00」（至少一直到 53 年間仍存在）；直到轉為橫式之土地登記簿（證物八），始不見記載「典張 00」。故應由地政機關或是吳 00 之繼承人提出典權消滅之證明，方為合理。若無法證明，則應依證物六之記載將「典張 00」予以轉載回復典權登記，方為合法。

訴願人 110 年 8 月 27 日訴願補充理由(三)書意旨略謂：一、按「地政機關接收登記聲請書後，除有特殊情形者外，應即隨時審查，審查完畢，辦理審查人員，應於聲請書及他項權利清摺內，簽註審查意見及日期，並簽名蓋章。」「標示事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數及關於土地之標示。權利事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數，權利人姓名、住所、登記原因，並其年月日登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。登記人員於標示事項欄及權利事項欄登記完畢時，應於其後加蓋名章。」「土地所有權或土地他項權利登記完畢後，應發給聲請人以土地所有權狀或土地他項權利證明書，」分別為 35 年 10 月 2 日制定公布之土地登記規則第 37、43、49 所明定。由上開規定可知，土地所有權狀之核發，係由地政機關收受登記聲請書，再經實質審查，確認案件無後，就土地所有權登記完畢即核發給聲請人土地所有權狀證明書。二、查原土地所有權人吳 00 向當時之金門縣政府申請土地所有權及出典設定典權登記（見證物十一），於 43 年 6 月 26 日登載於土地登記簿後（見證物六），再經原處

分機關審查等程序後於 43 年 10 月 1 日完成登記，並發給土地所有權狀(見證物 7)，內容上有登載「他項權利記要：權利人姓名『張 00』權利種類：典權』」足業已證明確有典權人張 00 典權之存在，才登載於土地所有權狀內，合先敘明。

三、金門縣地政局 110 年 8 月 12 日訴願補充答辯書補充理由：「一、查 43 年 6 月 26 日字 3127 號之聲請案並無斯時適用之 35 年土地登記規則第 37 條規定之他項權利清摺，亦未見「典張 00 君」附記依 35 年土地登記規則 43 條規定加蓋職名章，且未繕造他項權利部，發給權利人僅有土地所有權狀，斯時登記機關依法審查登記標的確為土地所有權，未涉及土地典權登記」云云，惟查原土地所有權人吳 00 確實已向當時之金門縣政府申請土地所有權及出典設定典權登記(見證物十一)，且原處分機關確於 43 年 6 月 26 日登載土地所有權及註記「典張 00」於土地登記簿(見證物六)，又經原處分機關審查等程序後於 43 年 10 月 1 日完成登記，並發給土地所有權狀，內容上有登載「他項權利記要：權利人姓名『張 00』權利種類：『典權』」(見證物七)，足業已證明確有典權人張 00 典權之存在，已如前述。又查 43 年土地總登記時，因金門尚處軍管時期，屬封閉地區，故地政機關對於土地登記實務尚未能明瞭、熟悉，且地政專才缺乏、地政人員良莠不齊，是以，土地登記簿中「典張 00」附記漏未加蓋職名章、漏未繕造他項權利部、漏未發給土地他項權利證明(典權)予張 00 等，全然係因斯時原處分機關未遵守行政程序，作業有嚴重瑕疵所導致，至於他項權利清摺，亦恐為斯時原處分機關所遺失，如今原處分機關竟以自身行政疏失作為張 00 未合法登記為典權人之

理由，顯有違誤，是原處分機關此部分之答辯並無理由。四、金門縣地政局 110 年 8 月 12 日訴願補充答辯書補充理由：「二、(一)典權登記依 35 年土地登記規則第 26 條應填載請書聲請，並依 35 年土地登記規則第 84 條規定記明典價，本案典權核無前述文件，早期登記人員逕於直條登記簿附記『典張 00』應屬登記錯誤。(三)整體而言，系爭土地聲請書無訴願人所主張之典權，土地登記人員未曾進行收件、審查等法定登記程序，又原直條登記簿附記依 69 年增訂土地登記規則第 12 條規定與登記原因證明文件未合，應屬登記錯誤，遑論登記效力及證明力」云云，惟查原土地所有權人吳 00 所提出之 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號土地所有權登記聲請書(見證物十一)，已載明「聲請人吳 00、張 00」「土地標示使用概況：承典、使用人張 00」，「聲請人張 00」字面上有刪除線劃記，土地標示使用概況：承典」內之「承」字面上有刪除線劃記，然依社會一般通念，就文件上若經增刪、塗改等註記，會於該增刪、塗改、註記處旁蓋章，而上開二處刪除線劃記旁皆無蓋章，故二處刪除線劃記皆不生刪除之效力，是足認典權人張 00 已填載聲請書聲請登記典權，且原處分機關於 43 年 10 月 1 日完成登記並發給土地所有權狀，內容上有登載「他項權利記要：權利人姓名『張 00』權利種類：『典權』」，按常理可知，勢必已經原處分機關審查無訛，才會登載於土地所有權狀內，否則原處分機關為何於土地所有權狀他項權利記要登載：「權利人姓名『張 00』、權利種類：『典權』」？既然已經原處分機關審查，則登記人員於直條土地登記簿附記「典張 00」並未登記錯誤，該登記具有絕對之效力及證明力

無疑。綜上，原處分機關此部分之答辯並無理由。五、金門縣地政局 110 年 8 月 12 日訴願補充答辯書補充理由：「三、『典張 00』附記非典權登記，且該附記未符合 35 年土地登記規則第 43 條規定…，69 年本局登記人員轉載並無違誤。四、本案典權未依斯時土地登記規則第 3 條或第 26 條及第 64 條規定及程序取得登記，本局亦自始未曾有系爭土地典權土地登記，自無由登記機關及土地所有權人證明典權消滅等情事」云云，惟查典權人張 00 之典權確實存在，已如前述，故土地登記簿中「典張 00」附記漏未加蓋職名章，實原處分機關未遵守行政程序，作業有嚴重瑕疵所導致，不得以原處分機關自身行政疏失，逕認張 00 登記為典權人係登記錯誤。是以，既然 43 年張 00 登記為典權人並無登記錯誤，且 43 年至 69 年之間，原土地所有權人吳 00 及其繼承人、或原典權人張 00 及其繼承人等，皆從未至原登記機關辦理有關塗銷典權登記事宜，則為何原存在之「他項權利記要：權利人姓名『張 00』權利種類：『典權』」，會於 69 年由土地登記簿舊簿(直條式)轉載作成之土地登記簿新簿(橫條式)內其該聲請書他項權利內容權利人會轉載為「空白」？故若原處分機關或土地所有權人無法提出其他證據證明典權已消滅，即應認係原處分機關之登記人員轉載失誤所造成，據此，原處分機關此部分之答辯並無理由。六、金門縣地政局 110 年 8 月 12 日訴願補充答辯書補充理由：「五、本縣因早年屬戰地因素常有代耕及代管他人土地情形，訴願人使用土地及保管土地權狀與典權存在並無必然關係」云云，惟查：1. 金門地區早年時局動盪，金門地政機關於 43 年 8 月始成立，在此之前金門先民對於典權登

記之社會習慣，雙方訂立典契時，只要有文字書寫等紀錄，並有社會賢達人士做中人見證及交付標的物予典權人，典權契約即成立並發生效力，此為當時金門先民所共同遵守的民生經濟活動規範。依據典契(見證物五)所載，立典契人(出典人)吳 00，將土地典予(典權人)張 00，有作中人董 00 等人見證，於 33 年 5 月訂立。2. 按最高法院 28 年上字第 1084 號判例要旨：「民法物權編關於登記之規定，在物權未能依該編施行法第三條所稱之法律登記前不適用之。故在此時期依法律行為設定不動產物權者，該法律行為成立時即生效力，不以登記為其效力發生要件。惟在不動產登記條例已施行之區域，非經登記，仍不得對抗第三人。」是如依法律行為應登記設定不動產物權者，因政府尚未辦理登記者，該法律行為成立時即生效力，不以登記為其效力發生之要件。民法物權編之施行雖於 19 年即已公布，然因時代動盪不安，金門地區於 43 年始辦理土地普查及第一次總登記，在此之前並無開辦不動產登記之業務，故依最高法院 28 年上字第 1084 號判例要旨，典權人張 00 於 33 年 5 月成立典契時，即已取得典權。3. 按典權指占有、使用、收益他人不動產之物權，則於行使典權之際必然會影響不動產所有人之管領、使用不動產之權限，故衡諸常情，既然原土地所有權人吳 00 之土地所有權狀內，已登載「他項權利記要：權利人姓名『張 00』、權利種類：『典權』」，並將土地所有權狀正本交由典權人張 00(該土地所有權狀正本目前仍由典權人張 00 之家人所保管中)，且將土地交予典權人張 00 耕作，則更可證原典權人張 00 確有典權存在。4. 綜上所述，張 00 確有典權存在，其使用土地耕作及保管土

地權狀皆係典權之行使，是以，原處分機關此部分之答辯並無理由云云。

參加人 110 年 10 月 28 日到場陳述意見則謂：其本人自始至終並無於系爭土地上耕作。其父母於其幼年時即早逝，且未交代系爭土地權屬或始末，故並不清楚有關登記沿革與事實。

原行政處分機關 110 年 5 月 31 日答辯意旨略謂：一、土地法第六十九條規定：

「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」，所稱登記錯誤或遺漏，依土地登記規則第 13 條規定，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。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，合先敘明。二、查系爭土地於本縣土地總登記期間，經吳 00 君以民國 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號土地所有權登記聲請書(證物四)申辦土地所有權登記，聲請書土地標示欄使用概況為承典，使用人為張 00 君，依斯時案附土地登記保證書保證原因為「先祖遺業」、保證事項為「確保該地業權為吳 00 君所有」，經保證人村長、鄰居及「堂親」張 00 君認章證明，由早期登記人員辦理土地登記，並核發土地所有權狀在案(證物五)。三、嗣民國 69 年底本局因配合換算公制重繕活頁土地登記簿，轉載斯時登記人員於系爭土地僅繕造土地標示部及土地所有權部並未記載土地他項權利部。再查原土地所有權登記聲請書土地標示欄使用概況原書寫承典業已刪除並經使用人張 00 君認章。四、又查民國 35 年 10 月 2 日公布之土地登記

規則(證物六)第 3 條規定：「左列土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應依本規則登記：一、所有權。… 五、典權。…。」。及同規則第 4 條規定：「凡已辦登記之區域，關於土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，非經登記，不生效力。」，本案查無系爭土地 43 年他項權利登記申請書、契據及其他關係證明文件，本局於 69 年土地登記簿轉載土地所有權部而未繕造他項權利部並無違誤。五、另查訴願人張 00 君委託律師所請系爭土地更正典權登記，因與更正登記法令補充規定(證物七)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。」有違，本局依法不予受理。倘渠對於登記所示之法律關係有所爭執，依同規定第 7 點，則應訴由司法機關審判，以資解決。

原行政處分機關 110 年 6 月 15 日答辯意旨略謂：一、按本縣土地於總登記時期辦理土地登記，係依斯時適用民國 35 年 10 月 2 日公布之土地登記規則辦理(以下簡稱該規則)。該規則第 26 條規定：「聲請登記應提出左列文件：一、聲請書。二、證明登記原因證明文件。三、土地所有權狀或土地他項權利證明書。四、依法應提出之書據圖式。… 未經依本法登記所有權之土地為土地總登記時，如設定有他項權利，聲請人應並具土地他項權利清摺。…。」。該規則第 54 條規定：「未經依土地法登記所有權之土地聲請總登記時，提出之聲請書、土地他項權利清摺、契據及其他關係文件，地機關應派員審查之。」及該規則第 49 條規定：「土地所有權或他項權利登記完畢後，應發給聲請人以土地所有權狀或他項

權利證明書。…。」，合先敘明。二、本案於 106 年 6 月 1 日地籍字第 1060003385 函及 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函查本局檔案資料並無依該規則第 26 條、第 54 條所規定之系爭土地他項權利登記聲請書、土地他項權利清摺及其他關係文件，亦查無依該規則第 49 條規定之發給聲請人土地他項權利證明書存根，審酌本案典權應屬未完成法定土地登記。三、再查 43 年斯時直條土地登記簿附記欄記載「典張 00」與總登記期間 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號系爭土地所有權登記聲請書標示欄記載「使用概況：承典、使用人姓名：張 00」相符，且該聲請書他項權利內容權利人「空白」，又早期登記人員於 69 年變換公制依舊簿有效部分轉載並重繕土地登記簿所有權部備考欄未附註典權，亦未繕造他項權利部等事實以觀，顯系爭土地總登記時張 00 君未依法完成典權登記程序至明。四、再者，有關係爭土地 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號所有權登記聲請書土地標示欄刪除「承典」一事、本案聲請書土地標示欄刪除「承典」兩字時間及依據為何？因年代久遠業已無從調查考證，惟查本案無早期收件或登記人員於聲請書增加、刪除或修正文字相關資料，且該欄亦經張 00 君認章，刪除「承典」行為應係經張 00 君同意認章後刪除。五、本案訴願人主張之典權既未依法完成登記，系爭土地之土地登記查無錯誤或遺漏，訴願人所請更正登記於法未符，本局原行政處分洵無違誤，爰此，請駁回渠之訴願以符法制。

原行政處分機關 110 年 7 月 9 日答辯意旨略謂：一、本案典權依 35 年土登記規則第 61 條規定屬應於總登記公告期間內聲請登記者，惟查本局檔案資料既無張

00 君依 35 年土登記規則第 26 條、第 54 條所規定之系爭土地他項權利登記聲請書、土地他項權利清摺及其他關係文件，亦查無依該規則第 13 條及第 49 條規定之發給聲請人土地他項權利證明書保存之存根，原典權登記程序自始至終未曾聲請。查 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號所有權登記聲請書「土地標示欄」中「使用人及使用概況」尚非土地權利欄，雖曾經早期登記人員附記於土地登記簿及土地所有權狀中他項權利記要欄(其餘權利價值、設定日期、存續日期及證明字號皆為空白)，惟查原始聲請書他項權利內容欄為「空白」，且該案案附關係文件為保證書，保證事項記載「確保該地業權為吳 00 所有」，經審查後辦理所有權登記並發給聲請人吳 00 土地所有權狀，可證系爭土地 43 年申請土地登記標的為土地所有權，無涉聲請典權設定登記至明。綜上，訴願人主張「原登記機關審核後確認存在之典權」顯與事實有悖。二、有關 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號所有權登記聲請書聲請人及使用概況欄刪除疑義部分，依社會一般通念，書面文件增、刪、塗改處旁簽名或蓋章，本案刪除聲請人「張 00」者並非張 00 君本人自無法由渠簽名或認章。又使用人欄張 00 君填戴並無增、刪、塗改處，其下亦無用章欄位，認章自應屬旁側使用概況欄。且倘如訴願人主張 00 君真意為刪除中承典之「承」字，在別無其他文件核實下，則使用者究為出典人、承典人或轉典人，刪除「承」字徒勞且滋爭議，是故本局認定張 00 君刪除承典二字應無違誤。三、再查系爭土地 43 年斯時由張 00 君占有使用，土地權狀亦由張 00 君領取，土地使用歷來權源和本案典權是否存在及有無依法辦理典權登記，分屬不同時間及

情事，不應混為一談。四、本案典權未依法登記、43 年聲請書刪除疑義部分業如以上理由，本局登記人員於 69 年變換公制依舊簿有效部分轉載並核實原登記原因證明文件後，重繕之土地登記簿查無錯誤或遺漏，本局原行政處分洵無違誤，訴願人所請更正登記於法未符，爰此，請駁回渠之訴願以符法制。

原行政處分機關 110 年 8 月 12 日答辯意旨略謂：、查 43 年 6 月 26 日貞字 3127 號(本局原證物四)之聲請案並無斯時適用之 35 年土地登記規則第 37 條規定之他項權利清摺，亦未見「典張 00 君」附記依 35 年土地登記規則第 43 條規定加蓋職名章，且未繕造他項權利部，發給權利人僅有土地所有權狀，斯時登記機關依法審查登記標的確為土地所有權，未涉系爭土地典權登記。(一)、查該土地所有權狀他項權利記要欄繕寫事項與原 35 年土地登記規則第 105 條規定應由他項權利部照錄規定未合，不足證明完成典權登記。(二)、依 35 年土地登記規則第 49 條規定核發者，或為完成土地所有權之權狀，或為他項權利證書，本案所核發為土地所有權狀，據以為所有權登記憑證，與登記時間先後無涉。(三)、民國 53 年原主登記所有權人吳 00 君因繼承被刪除，附屬主登記之附記業失所附麗，53 年登記人員未更正原附記「典張 00」及釐正原權狀誤繕他項權利記要，確有未當，時至 69 年本局重繕土地登記簿有關繼承登記方無違誤。(四)、綜上，土地所有權狀記載之他項權利記要非完成典權登記之證明。二、再查訴願人主張登記效力及證明力答辯理由如下：典權登記依 35 年土地登記規則第 26 條應轉載聲請書聲請，並依 35 年土地登記規則第 84 條規定記明典價，本案典權核無

前敘文件，早期登記人員逕於直條登記簿附記「典張 00」，應屬登記錯誤。(二)、本案土地於原聲請書釐正及原所有權人吳 00 君被繼承後另系爭土地所有權歷其配偶及兒子(現所有權人，即參加人)兩次移轉登記及歷來理由皆為本案當事人所知悉，且 69 年重繕土地登記簿所有權部尚與本局原處分與訴願人主張典權登記無涉。(三)、整體而言，系爭土地聲請書無訴願人所主張之典權，土地登記人員未曾進行收件、審查等法定登記程序，又原直條登記簿附記依 69 年增訂土地登記規則第 12 條規定與登記原因證明文件未合，應屬登記錯誤，遑論登記效力及證明力。三、承上，另查本案原 43 年聲請書使用人與權利人之關係不明確(關係欄空白)、有關他項權利欄亦未填寫，原登記簿未有他項權利欄部無訴願人主張之典權登記。「典張 00」附記並非典權登記，且該附記未符合 35 年土地登記規則第 43 條規定，亦違反轉載時法令規定應屬登記錯誤如前項所述，依事實及法理來說，69 年本局登記人員轉載並無違誤。四、本案典權未依斯時土地登記規則第 3 條或第 26 條及第 64 條規定及程序取得登記，本局亦自始未曾有系爭土地典權土地登記，自無由登記機關及土地所有權人證明典權消滅等情事。且回復訴願人主張之典權亦與更正登記法令補充規定第 6 點：「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。」規定未合。五、至於訴願人補充理由五所述，查本局土地權狀存根常見委託親友或使用人用印後領狀，本案土地所有權狀 43 年即係經張 00 君領取並保管。又本縣因早年屬戰地因素常有代耕及代管他人土

地情形，訴願人使用土地及保管土地權狀與典權存在並無必然關係。六、綜上，本案典權未依法登記、重繕之土地登記簿查無錯誤或遺漏，本局原行政處分洵無違誤。訴願人所請更正登記既與原 43 年登記原因證明文件不符，亦違反登記同一性，請駁回渠之訴願以符法制等語。

理 由

一、「土地總登記，由土地所有權人於登記期限內，檢同證明文件聲請之，如係土地他項權利之登記，應由權利人及義務人共同聲請。前項聲請，得由代理人為之，但應附具委託書。」35 年 4 月 29 日修正公布之土地法第 51 條定有明文。

「未經依土地法登記所有權之土地聲請土地總登記時，提出之聲請書、土地他項權利清摺、契據及其他關係文件，地政機關應派員審查之。」、「本規則第五十四條之土地他項權利清摺，應記載左列事項：一、列舉權利種類、內容並述明其來歷。二、權利關係人姓名、住所。三、四鄰界線關係及各關係人之姓名、住所。四、備考事項。」、「地政機關接收登記聲請書後，除有特殊情形者外，應即隨時審查，審查完畢，辦理審查人員，應於聲請書及他項權利清摺內，簽註審查意見及日期，並簽名蓋章。」、「地政機關對審查無訛案件，應公告之，同時以書面通知第五十六條第二款之權利關係人。前項公告期間，定為二個月。」、「標示事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數及關於土地之標示。權利事項欄之登記，應記載收件年月日時，收件號數，權利人姓名、住所、登記原因，並其年月日登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。登記人員於標

示事項欄及權利事項欄登記完畢時，應於其後加蓋名章。」、「土地所有權或土地他項權利登記完畢後，應發給聲請人以土地所有權狀或土地他項權利證明書，…。」分別為 35 年 10 月 2 日制定公布之土地登記規則第 54 條、第 56 條、第 37 條、第 58 條、第 43 條及第 49 條所明定。又按土地法第 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。」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。」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。」

二、本件訴願人於 106 年 3 月 30 日向原處分機關遞交申請書，請求查明就原山字 00000 地號土地(現金城鎮歐厝段 000 地號土地)之典權人張 00 之典權登記遺漏原因並更正恢復其登記。經原處分機關於 106 年 6 月 1 日地籍字第 1060003385 號函復以查無他項權利聲請書，並以本案典權登記未依規定完成登記等予以駁回，該處分未據訴願人聲明不服應已確定。嗣訴願人再於 110 年 4 月 21 日委託吳 00 律師以(110)昌律字第 5 號律師函請原處分機關依土地法第 69 條更正典權登記等事宜，經原處分機關於 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函復所請

因與更正登記法令補充規定第 6 點申請更正登記有違，應不予受理，否准訴願人所請。訴願人不服而提起本件訴願，故本件應審酌者乃原處分機關於 110 年 5 月 3 日所為函復之行政處分是否適法，合先敘明。

三、經查 43 年系爭土地所有權總登記聲請書填載聲請人姓名「吳 00」（原「張 00」三字經以劃直線刪除），籍貫：金門；使用概況為典，張 00 並於使用人欄蓋章、他項權利人則為空白。依上開記載應原係張 00 以「土地所有權登記聲請書」代理為原所有權人吳 00 聲請所有權登記（惟案附資料並無委託書，後經劃直線刪除張 00，應改為吳 00 本人聲請，否則依斯時法令並不合法。），然查其土地登記證明書由證明人村長、堂親張 00 及歐姓鄰居等 3 人以「先祖遺業」為原因，證明吳 00 保證上項土地無誤，是其土地權利證明文件僅有所有權之證明而無張 00 典權之證明。又 43 年直條登記簿備註欄載有「典張 00」，再查系爭土地所有權狀他項權利記要欄載有「張 00 典權」。然再查 69 年重繕之土地登記簿僅有標示部及所有權部，載明登記日期為 43 年 10 月 1 日；所有權部載明所有權人吳 00；他項權利部則無記載。又訴願人以最高法院 28 年上字第 1084 號判例要旨稱該典契成立時即生效力，不以登記為其效力發生要件。惟在不動產登記條例已施行之區域，非經登記，仍不得對抗第三人。主張土地登記前立典契人吳 00 於 33 年 5 月將土地典予張 00，有董 00 等人作證。惟查，該典契所載土地四至「東至洛西至○○園南至張 00 現耕園北至路」顯與土地所有權登記聲請書所載四至「東至路西至空南至路北至 00000（或 00000 尚難以辨識）」同一性顯有疑義；

且訂立典契後迄至 43 年總登記歷經 10 年期間，有無回贖或處分等情事，涉及私權存否之爭議，非經民事訴訟程序無法釐清，非訴願程序所得以審究。然本件訴願人主張之典權登記，應由權利人依行為當時土地登記規則第 54 條、第 56 條提出聲請書、土地他項權利清摺、契據及其他關係文件供受理地政機關審查，並由登記機關依行為當時土地登記規則第 37 條、第 58 條、第 43 條收件、審查、簽註審查意見及日期，並簽名蓋章、公告等，惟遍查卷內均無他項權利清摺、典契或其他證明文件等原始登記資料，而 43 年直條登記簿載有「典張 00」，係於備註欄註記，並非於登記簿記載完竣，顯訴願人之父是否有合法之典權登記尚非無疑。訴願人復主張承典係刪除承字，仍留有典字，惟本件既查無合法之典權登記，所刪究為承典二字或僅刪除承字，即無爭辯的必要。再查，土地法第 69 條規定登記錯誤或遺漏之更正登記，依土地登記規則第 13 條，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符或應登記事項而漏未登記而言，本件訴願人之父並未合法聲請典權登記，亦查無原始典權登記聲請書等原始登記資料，要無登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符或應登記事項而漏未登記情形可言。是原行政處分機關不得違反登記同一性，於系爭土地他項權利逕予典權登記。是以本件訴願人無從據以申請更正典權登記，原行政處分機關依土地法第 69 條、更正登記法令補充規定第 6 點規定應不予受理，爰於 110 年 5 月 3 日地籍字第 1100003081 號函予以駁回，於法未有不合，應予維持。

四、據上論結，本件訴願無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

金門縣政府訴願審議委員會

主任委員 李增財

委員 沈炎平

委員 翁正義

委員 陳素鶯

委員 楊延壽

委員 楊士擎

委員 顏郁芳

委員 吳佩雯

中 華 民 國 1 1 0 年 1 0 月 2 8 日

縣 長 楊 鎮 浯

如不服本決定，得於決定書送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區文林路725號）提起行政訴訟，並抄副本送本府。