

宜蘭縣政府訴願決定書

中華民國 112 年 12 月 18 日

府訴字第 1120192945 號

訴 願 人：倪○○ 住宜蘭縣

原處分機關：宜蘭縣羅東地 設宜蘭縣羅東鎮中興路5號
政事務所

訴願人因土地移轉登記事件，不服原處分機關 112 年 9 月 21 日登記駁回字第 0001○○號土地登記案件駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文
訴願駁回。

事 實

緣訴願人於民國（以下同）112 年 8 月 21 日檢具臺灣宜蘭地方法院 96 年度訴字第○○號民事判決及判決確定證明書、臺灣高等法院 97 年度上字第○○號及最高法院 97 年度台上字第 17○○號民事判決等文件，就其與訴外人倪○○（下稱倪君）等 8 人共同共有之宜蘭縣○○鄉○○段○○地號土地（下稱系爭土地），以倪君之債權人名義，代位向原處分機關申請系爭土地所有權全部移轉予倪君之登記（收件字號：羅登字第 1047○○號，下稱系爭申請登記案）。原處分機關收件審查後，便以 112 年 8 月 23 日登記補正字 4○○號土地登記案件補正通知書（下稱系爭補正通知書）通知訴願人於接到該通知之日起 15 日內補正，補正事項略謂：案附臺灣宜蘭地方法院 96 年度訴字第○○號民事判決（97 年 8 月 26 日確定）之主文所載宜蘭縣○○鄉○○段○○地號土地（面積 3,291.55 平方公尺），前因訴願人持憑臺灣高等法院 96 年度上易字第 10○○號民事判決（98 年 7 月 14 日確定）至原處分機關辦理判決分割及移轉登記，其標示與權屬皆已變更，即該地分割為○○段○○地號土地（面積 330.58 平方公尺）及系爭土地（面積 2,960.97 平方公尺）；該地分割後之○○段○○地號土地判決移轉登記予訴願人所有，分割新增之系爭土地則維持訴願人等 8 人共同共有。是本案判決主文所述標的業與現今登記資料不

符，請查明補正。另查系爭土地標示部之其他登記事項有「已提供興建農舍，基地坐落：○○鄉○○段○○地號（○○段○○建號）」及「已提供興建農舍，基地坐落：○○鄉○○段○○、○○地號（○○段○○建號）」等註記，其為興建農舍之提供地，且其土地所有權人與該2農舍及其坐落用地之所有權人皆有部分相同。倘欲移轉須與農舍及坐落用地一併移轉，且承受人須檢具「一、稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。二、申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本或證明非農舍使用證明文件。三、申請人切結無自用農舍文件」等3項文件供核（行政院農業委員會96年3月14日農授水保字第0961848173號函釋參照）等語。惟訴願人未依限完成補正，原處分機關就以112年9月21日登記駁回字第0001○○號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請登記案，駁回說明略謂：本案業經通知補正，惟已逾15日尚未補正，爰依土地登記規則第57條第1項第4款規定予以駁回等語。訴願人不服，於112年10月19日提起訴願，並經原處分機關檢卷答辯到府。茲摘敘雙方辯論意旨如下：

- 一、訴願意旨略謂：倪君前起訴請求將訴外人倪○○所遺之分割前宜蘭縣○○鄉○○段○○地號土地所有權移轉登記予伊，先後經臺灣宜蘭地方法院96年度訴字第○○號、臺灣高等法院97年度上字第○○號及最高法院97年度台上字第17○○號等民事判決倪君勝訴確定。惟因倪○○生前曾將該地部分出賣予訴願人建屋居住，訴願人遂起訴請求將該地之部分移轉登記予訴願人，先後亦經臺灣宜蘭地方法院96年度訴字第○○號、臺灣高等法院96年度上字第10○○號等民事判決訴願人勝訴確定。訴願人嗣向原處分機關申辦該地之判決分割登記，該地分割新增之系爭土地便登記為倪君及訴願人等8人共同共有，分割後剩餘之○○段○○地號土地則登記為訴願人所有。嗣後訴願人於110年間以倪君欠債之民事確定判決向臺灣宜蘭地方法院民事執行處聲請查封拍賣倪君所有系爭土地，並持憑該處112年9月6日宜院深110司執未字第197○○號函及上述判決等文件向原處分機關申請系爭土地所有權移轉予倪君之登記。惟原處分機

關本得依職權為之登記卻怠為之，徒以訴願人所提確定判決無法證明系爭土地與○○段○○地號土地間之關係，遽駁回訴願人之申請，原處分自嫌率斷，顯有違誤。故請求撤銷原處分，並作成准予系爭土地所有權移轉登記予倪君之行政處分等語。

- 二、原處分機關答辯略以：查系爭土地係○○段○○、○○建號等2農舍之興建農舍提供地，而○○建號農舍與其坐落同段○○、○○地號土地及系爭土地所有權人皆有訴願人及訴外人倪君、倪○○、倪○○、倪○○、倪○○、倪○○、倪○○等8人，故依農業發展條例第18條第4項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉。又「……查行政院農業委員會104年5月13日前揭函示，對於農業發展條例第18條第4項規定所稱『坐落用地』之認定，變更為無論以多筆相毗鄰農地合併興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地均應受農業發展條例第18條第4項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定所規範。該坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地。……另農業發展條例89年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍同屬一人，縱使該農業用地得依農業發展條例第16條規定辦理分割，其移轉仍應受農業發展條例第18條第4項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制。」為內政部104年6月23日台內地字第10404176173號函明釋在案，可知興建農舍之坐落及提供地皆屬農舍之坐落用地，故系爭申請登記案於法顯屬未合。從而，訴願人逾期未補正，原處分機關依土地登記規則第57條第1項第4款規定予以駁回，原處分並無違誤等語。

理 由

- 一、土地法第37條規定：「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72條規定：「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」第73條第1項規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利

人聲請之。……」又土地登記規則第1條規定：「本規則依土地法第37條第2項規定訂定之。」第2條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第4條第1項第1款規定：「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：一、所有權。」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30條第4款規定：「下列各款登記，得代位申請之：……四、其他依法律得由權利人代位申請登記者。」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55條第1項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。……」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。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」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。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

二、農業發展條例第3條第10款規定：「本條例用辭定義如下：……十、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：……（二）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。……」第18條第1項、第3項、第4項規定：「（第1項）本條例中華民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農

舍。……（第3項）本條例中華民國89年1月4日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國89年1月4日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國89年1月4日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。（第4項）第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」可知，農業用地上所以能合法建造農舍，係因農舍與農業之經營有不可分離之關係。此由農業發展條例第3條第10款規定，限定供與農業經營不可分離之農舍用之土地，始為農業用地之定義性規定可明。農業用地應供農業使用，准於農業用地上興建之農舍係在合理搭配農業用地，達到促進農地依法實際供農業使用之目的。農舍建於其上，雖屬各別之所有權標的，然而農舍與農業經營不可分離，因89年以前興建農舍之身分係屬自耕農，當時興建農舍必然與農業經營相扣合，農地移轉後亦能維持農用；惟修法後，倘農地及其農舍未能併同移轉，可能發生持有農舍而未有農地可供經營之違背農舍與農業經營不可分離意旨之情形，是以農業發展條例第18條第4項明定農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請（最高行政法院109年度上字第286號判決參照）。是以，農業發展條例第18條第4項中段規範之目的，乃為使農舍與農地同歸屬於一人所有，便於農地所有人能夠使用農舍，以利於農地之耕作，增進農舍之利用及耕作之效率，且避免農舍與其坐落用地移轉後分屬不同所有權人，引發經營利用與產權糾紛問題。而該條文之立法目的既如前述，即無再予區分該農舍係興建於農業發展條例於89年1月4日修正前後，否則豈非與修法精神有違（最高行政法院104年度判字第644號判決參照）。

- 三、卷查本件訴願人代位倪君向原處分機關申辦系爭申請登記案，經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，便以系爭補正通知書通知訴願人依限補正。然訴願人逾期未完成補正，原處分機關就依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以原處

分駁回系爭申請登記案，尚非無據。至於訴願人指摘原處分機關本得依職權為之登記卻怠為之，徒以訴願人所提確定判決無法證明系爭土地與○○段○○地號土地間之關係，遽駁回訴願人之申請，原處分自嫌率斷，顯有違誤等語。惟查本件宜蘭縣○○鄉○○段○○建號農舍坐落於同段○○、○○地號土地，同段○○建號農舍則坐落於同段○○地號土地，而系爭土地均為該2棟農舍之提供興建農舍之農業用地；又系爭土地及同段○○建號農舍之所有權人皆有訴願人及訴外人倪君、倪○○、倪○○、倪○○、倪○○、倪○○、倪○○等8人，此有○○段○○、○○、○○地號土地及系爭土地登記謄本，以及同段○○、○○建號農舍之建物登記謄本等影本附卷可查。是系爭土地應受農業發展條例第18條第4項中段農舍應與其坐落用地併同移轉之規定所規範。次查本件○○段○○、○○建號農舍之使用執照先後於72年6月30日及75年1月18日核發，亦有其建物登記謄本影本在卷可證。雖該2棟農舍均為農業發展條例89年1月4日修正施行前所興建之農舍，惟仍適用農業發展條例第18條第4項中段農舍應與其坐落用地併同移轉之規定。是訴願人僅就系爭土地申請為移轉登記，提供系爭土地所興建之該2棟農舍及其坐落用地卻未併同移轉，即與農業發展條例第18條第4項中段規定有違。準此，本件訴願人代位倪君向原處分機關申辦系爭申請登記案，揆諸上述規定及判決意旨，原處分機關應依土地登記規則第57條第1項第2款「依法不應登記」之規定，以書面敘明理由及法令依據駁回系爭申請登記案。然查本件原處分機關卻以系爭補正通知書通知訴願人於接到該通知之日起15日內補正，嗣訴願人未依限完成補正，原處分機關乃誤依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回系爭申請登記案。是原處分所憑理由雖有不當，惟與系爭申請登記案應予駁回之結果並無二致。從而，依訴願法第79條第2項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持，訴願人提起訴願為無理由。則上述訴願主張，顯屬其一己主觀之見解，難謂與法規範之客觀規範意旨相符，不足採據。

四、 綜上所述，本件訴願核無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項、第 2 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	林茂盛
	委員	呂莉莉
	委員	林國漳
	委員	黃憲男
	委員	曾文杞
	委員	郭美春
	委員	王清白

縣 長 林 姿 妙

中 華 民 國 112 年 12 月 18 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟，並將副本抄送本府。