

新北市政府 101 年度自行研究報告

探討地籍清理條例實務執行與相關疑義之研究
——以日據時期會設或組合
名義登記之土地為例

研究單位：新北市新莊地政事務所

研究人員：胡釗慈

研究期程：101 年 1 月 1 日至 101 年 10 月 31 日

壹、緒論

一、研究動機與目的

株式會社係日據時期依日本法令所設立之法人，台灣光復後有關公司之規定自應適用我國公司法第 1 條之規定：「本法所稱公司，謂以營利為目的，依照本法組織、登記成立之社團法人。」而今於地籍資料庫中，尚存有許多以株式會社為登記名義人之情形，雖現行法令已針對權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記制定有地籍清理條例，以解決長年存在的地籍產權問題，同時活絡土地交易，增加土地稅收及促進土地利用。

然於土地登記實務上，未依我國公司法規定辦竣公司登記者，該株式會社之地位為何？關於依日據時期會設或組合名義登記之土地在辦理名義更正時，將面臨怎樣的課題？在土地登記實務上或其他訴訟程序上自有探討之必要。

二、研究方法

（一）文獻回顧法

蒐集有關日據時期株式會社之相關文獻，以瞭解日劇時期會設或組合名義之背景、特性、及法律地位，藉此分析現行地籍清理條例關於株式會社之立法理由、及法令規定，探討現行制度所面臨之課題，進而提出解決對策。

（二）案例分析法

為分析現行法上對於日據時期株式會社相關法制問題，本文針對地籍清理條例相關規定之實務見解，運用案例分析法，以分析我國現行地籍清理制度，並歸納出其實物與法制上之問題。

貳、日據時期會社或組合之法律地位分析

一、權利主體概說

（一）何謂權利主體

所謂權利主體，乃指具備得以享受權利及負擔義務之資格者，即「人」。所謂凡可「享受權利、負擔義務之能力（資格）」，即指權利

能力。換言之，享有權利能力，即為權利主體。

（二）權利主體之類型

1. 自然人

人之權利能力，始於出生，終於死亡（民法第6條）。凡自母體分娩而存在於自然界之人類均為自然人，至於其種族、國籍、性別、身份或宗教為何，在所不問。

2. 法人

我國民法總則將法律上的「人」分為「自然人」及「法人」兩個概念。法人(Juristische Person)是自然人以外，由法律所創設，得為權利及義務主體的團體。自法人之組織內容觀察，有以社員的集合為中心者稱為「社團」，有以獨立財產為中心者稱為「財團」。法人本身為抽象的「單一體」(Einheit)，與各社員或財產分離，具有獨立的法人格，可以獨立為法律行為。

民法創設法人制度之目的，最主要的理由有二：第一，賦予社會團體以人格，使多數的人及一定的財產得成為權利義務的主體，以便利組織活動，便於從事法律交易。第二，使團體之人格與其組成人員或捐助財產之人的人格分開，使團體得以「法人」名義對外從事法律行為，不受個別個人之支配或影響，同時也避免個人的財產因此而受到法人事業活動的影響。而法人大致上可分為三類：

(1) 財團法人

關於財團法人 (Stiftung) 依我國民法之立法解釋為「因為特定與繼續之目的，所使用財產之集合而成立之法人是也。」財團法人成立的要素，包括：(1)特定之目的；(2)一定之財產；(3)活動之機關；(4)捐助章程之訂立。換言之，財團法人需有一定之捐助財產，按照捐助章程規定，由活動之機關（董事），依特定之目的，管理該特定之財產¹。

從前述財團法人的四項構成要素中，我們可以發現財團法人與社團法人最大的不同，就在於沒有「社員」。什麼是社員呢？例如公司的股東、信用合作社的社員、同鄉會的會員等。有

¹參照民國95年7月5日，國立政治大學經營管理碩士學程會計組碩士論文，周筱姿，「公設財團法人一般公認會計原則適用性探討」

社員的法人組織就是前面所提及的「社團法人」，這類法人是藉由「社員總會」的機制做為最高意義機關，來主導法人的營運及監督事宜。而財團法人因為不具有社員大會，使得其營運和監督的立法原則與社團法人大不相同（詳見本節第二項所述）。

藉由財團法人的制度，得使一定財產獨立化，成為權利主體，得享受權利，負擔義務，並經由其機關（董事）而行為。一定的財產，經由人格化而有獨自的法律生命，不受捐助人的支配，不因人事變遷而影響其財產的存在與目的事業之經營，則法人成立的目的可望長期繼續，不致中斷。

(2)社團法人

依我國民法之規定，社團法人區分為「營利社團法人」，以及「公益社團法人」。其中營利性社團法人就是一般所稱的公司，受公司法的監督。而在非營利社團法人的分類，根據其利益歸屬與否，可以分為互惠型社團法人及公益型社團法人。而後者是為了社會大眾的利益而設立，其會員組成可能是代表使命服務團體代表、捐助者、及監督者等，共同來為公共利益事務來運作此法人組織。另外依照「人民團體法」則將法人組織區分為政治團體、職業團體及社會團體，這三種人民團體的定義及內容如下：

A.社會團體—內政部細分為學術文化團體、醫療衛生團體、宗教團體、體育團體、社會服務及慈善團體、國際團體、經濟業務團體、宗親會、同鄉會、同學校友會、及其他等十一大類。

B.職業團體—內政部為行政作業上的方便，又將其再區分為工商業團體（如各類型的商業同業公會，工會、農會、漁會、商業會、工業會等），及自由職業團體（如律師公會、會計師公會---等）兩大類。

C.政治團體--就是一般所謂的政黨。而上述這些非營利社團法人的主管機關在中央為內政部；在直轄市為市政府社會局；在縣（市）為縣（市）政府。

(3)公法人

我國法制對公法人資格之賦予與大陸法系國家相較，有顯

著的不同，其他國家有各種具有公法人資格之組織（如公法上營造物、財團等），在我國皆不存在。依現行制度，有公法人資格者除國家外，上有直轄市、縣（市）、鄉鎮（市）等地方自治團體即農田水利會。其他各種職業團體或社會團體，如農會、漁會、工商團體等並未稱之為公法人。國家賠償法第 14 條規定：「本法於其他公法人準用之。」關於其他公法人其立法理由中亦僅以農田水利會為例²。

依據司法院大法官會議第 467 號解釋之理由書略以：「查因憲法規定分享國家統治權行使，並符合前述條件而具有公法人地位之地方自治團體外，其他依公法設立之團體，其構成員資格之取得具有強制性。而有行使公權力之權能，且得為權利義務主體者，亦有公法人之地位。故在國家、地方自治團體外，尚有其他公法人存在，早為我國法制所承認（參照國家賠償法第 14 條、農田水利會組織通則第 1 條第 2 項）」前述解釋意旨對公法人地位之認定，已有準則性之闡釋，除國家外在我國法制下之公法人主要有地方自治團體性質之公法人及其他公法人二類，分述如下：

地方自治團體性質之公法人：

A.凡憲法上之各級地域團體符合 a.具有就自治事項制定規章並執行之權限；b.俱有自主組織權，方得為地方自治團體性質之公法人之條件者，屬之。

B.主要係依據法律設立，且其構成員資格之取得具有強制性，而有行使公權力之權能，且得為權利義務之主體者，亦有公法人之地位，如農田水利會知性質屬之。

3.其他類型

(1)寺廟

1929 年公佈的「監督寺廟條例」，是台灣現行唯一的宗教法規，全文僅 13 條，在尊重佛、道教傳統制度的前提下，對寺廟財產、寺廟事務管理僅作原則性的規範。監督寺廟條例第 1 條規定，凡有僧道住持之宗教上建築物不論用何名稱均為寺廟。所以內政部民政司以 67.9.19 台內民字第八一三三四暨

²參照民國 94 年 4 月，國立政治大學法律系研究報告，劉宗德，「行政法人設置有關問題之研究」

71.12.27 台內民字第一三〇八九一號函及台灣省政府民政廳 65.4.17 民甲字第八四暨 78.4.12 (78)民五字第一一七九五號函釋規定，應以寺廟傳統建築並專供宗教使用之公眾建築而言。故上開解釋認定，凡是租用民房，無傳統建築外貌，非整棟使用，如土地公廟、百姓公廟建物狹小不能容人進入者，均不得稱為寺廟，而應以神壇（疑似宗教）稱之。寺廟財產所有權屬分類，可分為可列三種³：(一)公建：政府機關及地方公共團體管理之寺廟，其地產應屬公有並依規定辦理公有土地登記。(二)募建：依據本條例之寺廟，其地產登記應填寺廟名稱並註明管理人。(三)私建：私人建立並管理之寺廟，其地產應以私人名義辦理登記。監督寺廟條例第 2 條、第 6 條、第 8 條規定，僅募建寺廟為適用範圍，並得為權利主體（即土地建物登記之權利人），而寺廟現有之不動產（不包含寺廟增購或受贈之不動產），應呈請該管官署許可，並經所屬教會同意（如有參加教會），方得變更或處分。為健全寺廟財產並鼓勵寺廟積極從事公益或慈善事業（院字第八一七號（十八）明定，慈善事業係指濟貧救災養老卹孤及其他以救助為目的之事業，不得利用為宗教上之宣傳，若辦理佛教學校及祈禱超拔等事不得謂慈善事業）。所以本條例第九條、第十條明定，寺廟收支款項及所興辦事業應每半年終報告該管官署並應按其財產情形興辦公益或慈善事業。

「寺廟登記規則」係由宗教中央主管機關於 1936 年所發佈的職權命令，但無敘明依據何種法律或命令授權所訂定的，該規則亦非依「監督寺廟條例」所訂定的委任命令。其規範對象亦僅限於寺廟部分，其餘的天主教、基督教、回教及喇嘛教之建築並不適用。寺廟登記分為「總登記」及「變動登記」二種，總登記每 10 年舉行一次，變動登記每年舉辦一次⁴。因台灣迄 2011 年僅有「監督寺廟條例」與「寺廟登記規則」二個法令對寺廟作監督與規範，但不適用於教會、教堂等其他宗教。足見台灣在宗教法令方面的不足，亟須早日訂定一個能適用所有宗教的法令。

³ 參照 2006 年 6 月 1 日中華行政學報第 3 期，邱冠斌，「台灣神廟管理法令與組織之探討」

⁴1996 年，花蓮：地方法院檢察署，頁 39-40，李建忠，「信教自由之研究——以近代宗教立法之沿革與內容為中心」

故此，現有寺廟有未為任何登記者，有僅依「監督寺廟條例」規定向各地方政府民政單位登記者，亦有踐行登記後，復依民法及內政部所頒「內政業務財團法人監督準則」規定向法院辦理財團法人登記者。已辦理財團法人登記者係屬法人，依法自有權利能力，在民事訴訟上亦具有當事人能力（民法第 26 條、民事訴訟法第 40 條第 1 項參照）故無疑義；僅向民政單位登記者，依司法院 75 年 11 月 10 日（75）廳民一字第 1677 號函見解認為寺廟有權利能力，且民事訴訟法上任係非法人團體，有當事人能力，至於未為任何登記之寺廟于法律上之地位，則僅能認係所有權之客體，似無權利能力，除可認係設有代表人或管理人之非法人團體外，並無當事人能力。

(2)祭祀公業

祭祀公業，係以祭祀祖先或其他享祀人為目的，而由設立人捐助之獨立財產。祭祀公業之法律本質，究竟為權利義務之主體？或權利義務之客體？就法律本質而言，歷年來理論與實務爭論，眾說紛紜，其法律本質之定位，更隨時代之變遷而有不同之間解，主要原因在於祭祀公業成立年代久遠，乃民間習慣所形成，其習慣並非十分明確，難以把握法律性質之定位，歷來的學說有(1)習慣法人說 (2)實在綜合人說 (3)享祀者主體說 (4)派下分別共有說 (5)派下公同共有說 (6)非法人團體說 (7)特殊性質法人說等。各種學說對於其本質皆有不同的見解與依據，茲將上述各學說列表說明如下：

各祭祀公業本質學說之比較⁵

學說	權利能力	行為能力	訴訟能力	各派下之權利義務	備考
(1) 習慣法人說	有	有	有	具有完全之法人人格，各派下無權主張權利，亦不負擔義務	姉齒松平 （戰前台灣判例）
(2) 實在	有	有	有	標的物之處分及某種收	阪義彥 戴

⁵ 2010 年 6 月，國立政治大學地政學系碩士在職專班論文，蔡哲晃，「台灣祭祀公業土地清理問題之研究」

學說	權利能力	行為能力	訴訟能力	各派下之權利義務	備考
綜合人說				益權，專屬於團體本身，其他使用收益權則屬於派下。各派下就團體債務負連帶責任	炎輝
(3)享祀者主體說	無	無	無	依規約 特約或慣例之規定	非近代法之權利義務主體
(4)派下分別共有說	無	無	無	依規約 特約或慣例之規定	不符合台灣社會習慣
(5)派下共同共有說	無	無	無	依規約 特約或慣例之規定	台灣司法 中華民國判例
(6)非法人團體說	有	有	有	依規約 特約或慣例之規定	陳井星
(7)特殊性質法人說	有	有	有	依規約 特約或慣例之規定	祭祀公業條例

依「祭祀公業條例」第 21 條內容觀之，因祭祀公業之性質特殊，其係以獨立財產為基礎，而由全體派下員所組成，同時兼具財團及社團之特徵，既須以派下員大會為最高意思機關，而其專為祭祀所設立之財產既非以營利為目的，又非盡屬公益性質，不宜逕以法律單純將其歸類為財團法人或社團法人，基於維護並延續其故有宗族傳統特性，解決其與現行法律體系未進契合之問題，明定依該條例申報並完成登記之祭祀公業為特殊性質法人，其名稱為「祭祀公業法人」，必使其具有當事人能力，成為權利義務主體，以有別於財團法人及社團法人。

至於尚未成立祭祀公業法人者，有關祭祀公業土地之處分或設定負擔，依民法第 828 條規定：「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」但共同共有土地之處分得依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同條第 1 項之規定，只須共有人過半數及其權利（潛在應有部分）合計過半數之同意，即可為之。但規約另有規定者，不在此限（祭祀公業土地清理要點第 3 點）。因祭祀公業為祀產之總稱，屬於派下員全體共同共有，是關於祭祀公業財產之處份及權利行使，除一共同關係所由規定只法律或契約另有規定外，固應得共同共有人全體之同意，惟若就祭祀公業財產之處分或權利之行使另有習慣者，可認該祭祀公業有以其契約內容之意思者，亦應認該處分或權利行使為有效。

(3)合夥

A.合夥之概念

總體而論，企業組織(Business Entities)可以分成公司型之企業 (Corporations)與非公司型企業(Unincorporated Business Entities; Unincorporated Associations)。而合夥組織(Partnership)是非公司型企業組織發展的基礎⁶。

台灣有關合夥規定係在民法債篇第二章第十八節中，從民法第 667 條至 669 條，就合夥組織，其作了如下之定義：所謂的合夥係指二人以上互約出資，以經營共同事業之契約。而所指共同事業，以各合夥人間就事業之成立有共同利害關係為必要，利害關係非必須為金錢上之利害，縱為精神上者，亦無不可。另合夥人中若與事業既無利害關係，自無共同之目的。在性質上，各合夥人間之出資義務具有對價關係，故合夥契約為雙務契約、有償契約、並具備團體性。由於合夥人轉讓合夥股份有一定之限制、合夥人之債權人就合夥人對於合夥權利不得代位行使、及合夥人之債權人得就合夥人之股份，聲請扣押等規定，充分顯現出合夥具有人之專屬性。

B.合夥非屬法人團體，不具獨立之法人格，不得登記為不動產所有權人

⁶參照民國 98 年 1 月 13 日，東吳大學法律系中國大陸法律碩士在職專班大陸法律組在職專班論文，王堉苓，「合夥企業法制之研究-以中國大陸合夥企業法探討為中心」

依台灣最高法院 29 年上字第 1400 號判例認為：「合夥財產不足清償合夥之債務時，為各合夥人連帶責任發生之要件，債權人請求合夥人之一負連帶責任，應就此要件負舉證責任。」最高法院 66 年度第 9 次庭推總會決議認為：「又合夥人之連帶清償責任之發生，同保證債務與保證契約成立時即已發生債務之情形有間。故在未證實合夥財產不足清償合夥債務之前，債權人對於各合夥人連帶清償之請求權，尚未發生，不得將合夥人列為被告，而命其為補充性之給付。況對於合夥之執行名義，實質上即為對全體合夥人之執行名義，故司法院院字第 918 號解釋「原確定判決，雖僅令合夥團體履行債務，但合夥財產不足清償時，自得對合夥人執行。」從以上相關判例來看，如台灣司法實務界通常於訴訟程序上將合夥視為非法人團體，以便其取得當事人能力。最高法院 50 年台上字第 2719 號判例即謂：「非法人團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是民事訴訟法第 40 條第 3 項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。所謂有當事人能力，自係指於民事訴訟得為確定私權之請求人，及相對人而言，若僅認許得為當事人而起訴或被訴，卻不許為確定私權之請求，則上開規定勢將毫無實益，當非立法之本意。」

由上開判例雖肯認合夥得為訴訟上之當事人，但不享有民法上之權利能力，形成非民法上之權利主體者，卻具備訴訟上之當事人能力，判例之見解，顯然會有不同之矛盾。有學者主張：法院之判決所宣示之權利義務，使當事人以自己名義接受裁判結果，因此以非法人團體為當事人，法院既承認非法人團體得承受該判決所宣示之權利義務，則即應承認非法人團體可透過訴訟確定後，得否為該訴訟標的相關之權利義務主體。而且在訴訟實務上，雖具備當事人能力得進行訴訟，然於登記實務上同樣會發生問題。蓋因，合夥既為非法人團體，不具獨立之法人格，無實體法上之權利能力，尚不得登記為土地所有權人。然為適應社會之現狀，在登記實務上，凡經主管機關認許設立，具一定組織、名稱、事務所或營業所、並設有代表人或管理人者，並有特定目的，財產為團體所共有；同時如日常生活，以團體名義對外為之，有當事人能力。...而在處分不動產

時,不得僅由代表人或管理人單獨為之,應經由內部意思機關決定,並經主管機關許可後,依法定程序辦理。所以合夥在處分不動產仍有相當之困難,而台灣仍認定合夥為不具獨立之法人格,為非法人團體。

因此按民法第 671 條規定:「合夥之事務,除契約另有訂定或另有決議外,由合夥人全體共同執行之。合夥之事務,如約定或決議由合夥人中數人執行者,由該數人共同執行之。合夥之通常事務,得由有執行權之各合夥人單獨執行之。但其他有執行權之合夥人中任何一人,對於該合夥人之行為有異議時,應停止該事務之執行。」故此,合夥財產為合夥人全體共同共有,其於合夥關係存續中,執行合夥事業之合夥人為他合夥人之代表,其為合夥取得之物及權利,亦屬合夥人全體共同共有,意即合夥財產應以全體合夥人名義申辦公同共有登記,且有關合夥財產之處分,因合夥無法人人格,不得為不動產之權利主體,故其處分應得全體共有人之同意,或土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同條第 1 項之規定處分。

二、日據時期株式會社於台灣光復後得辦理更名登記

(一) 更名為社團法人

公司法第 1 條規定「本法所稱公司,謂以營利為目的,依照本法規組織、登記、成立之社團法人。」台灣省公司登記實施辦法第 3 條規定:「本辦法施行前已設立公司,其未經登記或登記不合法定程序者,應於 35 年 11 月 30 日以前,向財政處依法聲請登記或改正其登記。」係重申在日據時期所設立之法人,須依我國公司法之規定辦理登記。至於未依該辦法辦理登記者,該辦法並無效力規定,惟一我國法令解釋,應是合夥組織乃屬當然。

原為日據時期以會社名義登記所有之財產,在我國法制上,並無「會社」之組織,故不具法人資格不能為權利之主體,原告自應依法令提出證件向國有財產局申請審查確定後,再行申請更正或變更登記。被告機關函請原告檢附國有財產局有關審查確定產權之證明文件,更正為中國法人或自然人後,再行辦理變更登記,於法並無不合。

日據時期會社土地須經國有財產局清理審查確定後，原權利人始得檢附審定及有關證件申請更正登記，日據時期會社土地清理要點已有規定，如株式會社於民國 12 年 3 月 27 日成立，民國 28 年 3 月 31 日解散結束，光復後地政機關辦理土地總登記時，曾公佈所有權人聲請登記期間，縱誤將該不存在之會社，登載為前開土地之所有權人無論當時原告有否依修正前土地法第 51 條於登記期限，依法聲請，但既經登記完畢，迄今歷時 30 年原告出無異議，則該土地應一光復後頒佈之日據時期會社土地清理要點所定，須由國有財產局清理審定後，原權利人始得申請變更登記，自無疑義，被告機關因其為依法定手續辦理，否准其變更登記之申請，揆諸首揭法條規定，並無違誤。

1.權利主體非登記同一性不得辦理更正登記

株式會社乃於日據時期依日本法令所設立之法人，於台灣光復後，未一規定於一定期間內依我國公司法規定辦竣公司登記既為不爭之事實，則其原設立會社應視為合夥組織，該會社所有之土地應視為原權利人即原株式會社各股東所共同共有。至嗣後所成立之股份有限公司雖由原株式會社股東所組成，然既為新設立登記之另一公司，與原株式會社其權利主體已失登記同一性，即非日據時期會社土地清理要點所指之原權利人。況該股份有限公司各股東係以其對原株式會社所有土地之權利抵繳股款，是該股份有限公司受讓原告株式會社土地之權利，自應依不動產物權移轉登記之規定為之，不得省略中間登記，逕為更名登記以規避有關稅賦及破壞不動產登記制度。於受理該股份有限公司更正登記申請後，經公告無人提出異議逕將原株式會社所有土地於十萬分之 98084 權利範圍內變更所有權人名義為該股份有限公司，揆諸首揭說明，其適用法律循有違誤。

（二）更正為股東名義

1.得由原權利人或其繼承人申請更正登記

土地登記簿以日據時期會社或組合名義登記之土地，得由原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出檢附有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關依下列方式申請更正登記：1. 原權利人及其股權或出資比例已確知者，依各該原權利

人之股權或出資比例登記為分別共有。2.原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。3.原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，其不明部分之土地權利依地籍清理條例第 11 條第 1 項規定辦理。（地籍清理條例第 17 條第 1 項及第 18 條第 1 項）

前項所稱原權利人，指中華民國三十四年十月二十四日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人。原權利人中有前條但書情形者，應依該日本人之股權或出資比例登記為國有。（地籍清理條例第 17 條第 2 項及第 18 條第 2 項）

2.原權利人係指株式會社原股東

日據時期以會社名義登記之土地，所謂「原權利人」，係指於完成登記時，仍然健在並未亡故迄仍為該會社股東而於民國 34 年 10 月 25 日台灣光復前亦為該會設股東，或其全體法定繼承人而言。

於台灣光復後新取得之股份，不問其取得者是否為「原權利人」，其新取得者既非於日據時期取得，縱令其於台灣光復後因受讓關係亦成為該會社股東或其股份因此有所增加，既非「原權利人」，自不適用更名登記之規定，而應依有關法規登記為原權利人或其繼承人為其公司共有關係換發權利書狀後，再行依法為變更登記，並無更名登記之適用；台灣地區在日據時代成立之會社，於台灣光復後，未依我國政府規定於一定期間內，依我國公司法規定辦竣公司登記者，其原設立會社應視為合夥組織，該會社之原有財產亦應視為「原權利人」公司共有，自得據以辦理「更名登記」，倘係於台灣光復後始發生權利變動之情形，則其取得權利者，既非「原權利人」，因其權利主體已失登記同一性之情形，其不動產物權之取得，我國既採登記要件主義，自應依不動產權利變更登記之規定辦理，不得為更名登記。

3.原股東已死亡得以死者名義登記再由其繼承人申請繼承登記

申請日據時期會社土地更正登記，更正登記之原權利人已死亡者，得以死者名義登記，再由各股東祇繼承人分別申請繼

承登記。倘權利關係人間對申請更正登記涉有私權爭執或不符調處者，仍應向司法機關訴請處理。

4. 會社土地經辦竣更正登記且移轉第三人該登記有絕對效力

土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，其所謂「登記有絕對效力」係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而取得土地權利者，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪，惟如在第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴；有土地法第 69 條關於登記錯誤更正之規定，應以不妨害原登記之同一性始有其適用，若對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，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係，如株式會社土地，經辦裡更正登記為死者名義，嗣由其繼承人辦畢繼承登記，雖其登記有違法疏漏之處，惟該土地既有部分已移轉登記於第三人，該項登記有絕對之效力，該第三人信賴登記而取得之土地權利，不因登記原因無效或撤銷或被追奪；至於尚未移轉登記於第三人部分之土地，如對於登記所示之法律關係有所爭執者，則應由司法機關審判，似不得以更正登記方式恢復原登記。

三、日據時期株式會社未辦理更名登記之法律地位

（一）在實體法上之地位

1. 視為合夥組織

公司未經依法登記雖不得認為法人，然仍不失為訴訟當事人之團體。而其與合夥團體相當，至合夥團體有當事人能力，復且合夥團體非至解散清算完結，不能謂已經消滅。例如華僑回國投資，經主管機關核准其投資後，既經以某某股份有限公司籌備處名義進行籌備工作，雖未辦理公司只設立登記，即應視為合夥團體，嗣後主管機關撤銷其投資案後，既飭其限期清理，則在清算完結前，其合夥團體不得謂已消滅，從而其就籌備期間所為之法律行為涉訟，無論起訴或應訴，均應認為有當事人能力，以保護交易安全。

台灣光復後有關公司只規定自應適用我國公司法之規定，

而依公司法第 1 條規定：「本法所稱公司，謂以營利為目的，依照本法組織、登記成立之社團法人。」顧日據時期依日本法令所設立之法人，於台灣光復後，未依我國公司法規定辦竣公司登記者，應視為合夥組織，此依我國法令之解釋乃屬當然，亦為我國司法實務之見解。台灣省公司登記實施辦法第 3 條規定：「本辦法實施前已設立公司，其未經登記或登記不合法定程序者，應於 35 年 11 月 30 日以前，向財政處依法聲請登記或改正其登記。」僅係重申在日據時期所設立之法人，須依我國公司法之規定辦理登記，至於未依該辦法辦理登記者，該辦法並無效力規定，依我國法令之解釋，應視為合夥組織乃屬當然。

2.無法律上人格

依民法第 26 條規：「法人於法令限制內，享受權利、負擔義務之能力。但專屬於然人之權利義務，不在此限。」企業除屬於公司組織，依公司法規定為法人，其公司本身自得為權利義務之主體外，其他屬於合夥或獨資出資者，原無法律上之人格，不能獨立對外為權利義務之主體，亦即應以合夥人之全體或獨資經營之自然人為其主體，至商業登記法之登記，僅為了獲得社會交易安全而設立之行政管理手段，並非因登記而獲得法律上之人格。

（二）在程序法上之地位

1.有當事人能力

自然人及法人為權利義務之主體，為非具有權利能力之團體，如有一定之名稱、組織而有自主意思，以其團體名稱對外為一定商業行為或從事事務有年，已有相當知名度，而為一般人所熟知，且有受保護之利益者，亦應受法律之保障。故未完成登記之法人，雖無權利能力，然其以未登記法人之團體名義為交易者，民事訴訟法第 40 條第 3 項為應此實際只需要，特規定該類團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。至於因其所為之法律行為而發生之權利義務，於實體上應如何規範，亦應依其行為性質，適用關於合夥或社團規定。不能以此種團體在法律上無權利能力即否定其一切法律行為之效力。日據時期株式會社係依日本法令所設立支法人，於台灣光復後，未依我國公司法規定辦竣公司登記者，既應視為合夥組織，自有當

事人能力。

2.應由全體股東為原告或被告

稱合夥者，依民法第 667 條第 1 項規定，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約。是合夥關係只存在與否，應就當事人有無互約出資經營共同事業之客觀事實予以認定，至有無一定事業名稱、事務所或營業所，為訴訟法上當事人能力有無問題，非合夥成立要件。

合夥財產為合夥人全體公同共有，故合夥非有獨立之人格，其因合夥事物而涉訟者，除由執行業務之合夥人代表合夥為原告或被告外，應由全體合夥人為原告或被告，其當事人始為適格。日據時期株式會社既應視為合夥組織，則在民事訴訟或行政爭訟程序上，應由全體股東為原告或被告，其當事人始為適格。

參、我國現行日據時期會社或組合名義登記土地清理制度

台灣光復初期因人民不諳法令，且地政機關人員法治觀念未臻健全，致有權利內容不符或與現行法令規定不符之地籍登記，為澈底解決上述地籍問題，內政部爰制定「地籍清理條例」，經總統於 96 年 3 月 21 日公布，並於 97 年 7 月 1 日施行，以健全地籍管理，確保民眾財產權益。而地籍清理主要解決之問題有下列幾項：

- (1) 日據時期會社或組合名義登記土地之清理。
- (2) 神明會名義登記土地之清理。
- (3) 所有權以外土地權利之清理。(如抵押權、地上權、典權、賃借權 等)
- (4) 限制登記及土地權利不詳之清理。
- (5) 寺廟或宗教團體土地之清理。

一、 現行相關法令

(一) 地籍清理條例

有關日據時期會社或組合名義登記土地之清理，地籍清理條例第 17、18 條分別載有明文：「以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例

之證明文件，向該管登記機關申請更正 登記為原權利人所有。前項所稱原權利人，指中華民國三十四年十月二十四日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。但股東或組合員為日本人者，以中華民國為原權利人。」、「前條規定之土地，依下列方式處理：一、原權利人及其股權或出資比例已確知者，依各該原權利人之股權或出資比例登記為分別共有。二、原權利人之股權或出資比例全部或部分不明者，原權利人或其繼承人應就不明部分之土地權利協議其應有部分，協議不成者，其應有部分登記為均等。三、原權利人及其股權或出資比例全部或部分不明者，其不明部分之土地權利依第十一條第一項規定辦理。原權利人中有前條第二項但書情形者，應依該日本人之股權或出資比例登記為國有。」

（二）相關函釋

1. 株式會社土地不得辦理更正登記為公司名義

依內政部 87 年 10 月 6 日台（87）內地字第 8710262 規定「一、本案台南○○股份有限公司擬比照該公司於民國七十三年，申辦台南○○株式會社所有土地名義更正登記之模式，於八十六年九月間再次申辦台南市○○段二一八地號等五筆土地名義更正登記。惟查前開於民國七十三年辦竣名義更正登記之六十四筆土地，其中台南市竹篙段五九七一一三地號土地使用人蘇○○就該土地所有權人名義更正登記事件，提起行政救濟，並經行政法院七十五年度判字第六八〇號判決「再訴願決定、訴願決定及原處分均撤銷」。其判決理由略以：「原設立之台南○○株式會社應視為合夥組織，該會社所有之土地應視為原權利人即台南○○株式會社各股東所公同共有。至嗣後所成立之台南○○股份有限公司雖由原台南○○株式會社之國人股東所組成，然既為新設立登記之另一公司，與台南○○株式會社其權利主體已失登記同一性，即非『日據時期會社土地清理要點』所指之原權利人。．．．．，是台南○○股份有限公司受讓原台南○○株式會社土地權利，自應依不動產物權移轉登記之規定為之，不得省略中間登記」。合先敘明。

二、查「官署所為之行政處分，經人民提起訴願，由受理訴願官署就實體上為審查決定而告確定者，或經行政法院就實體上判決確定者，即兼有形式上及其實質上之確定力，當事人不得復就同一事項再行爭執。」行政法院五十一年判字第三九一號著有判例。本案台南○○股份有限公司於民國七十三年所申辦之台南○○株式會社所有土地名

義更名登記，雖僅其中一筆經行政法院判決確定如前述，惟依上開行政法院判例，台南○○股份有限公司如再次申辦台南○○株式會社所有之台南市○○段二一八地號等五筆土地名義更正登記，地政機關自應參酌前開行政法院之判決意旨為適法之處置。」

2. 日據時期會社或組合名義申辦更正登記之審查要件

依據內政部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號函規定「(一)以日據時期會社或組合名義登記之土地，依地籍清理條例(以下簡稱本條例)第十七條、第十八條及土地登記規則第三十四條規定申請更正登記時，除本條例施行前業經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，得提出該等審查完畢之證明作為股權或出資比例證明文件外，其應檢附之登記原因證明文件如下：

1. 合名會社(無限公司)、合資會社(兩合公司)：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本。
2. 有限會社(有限公司)：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳(或株主名簿，即股東名簿)。
3. 株式會社(股份有限公司)：地方法院發給之日據時期會社登記簿謄本、股東光復前及光復後戶籍謄本、株主台帳、株券(股票)；又依本條例施行細則第十六條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。
4. 組合(合作社)：地方法院發給之日據時期組合登記簿謄本、組合員光復前及光復後戶籍謄本、組合員名冊、組合員認繳社股金額證明；又依本條例施行細則第十六條規定辦理協議者，應另行檢附協議書。

(二)又是類土地除原權利人為日本人者，應依本條例施行細則第十七條規定辦理外，得由原權利人或其繼承人中之一人或數人依本條例第十七條規定，檢具足資證明全部股權或出資比例之文件，申請更正登記為原權利人所有。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知其他原權利人或其繼承人。」

3. 地籍清理條例施行前業經公產管理機關審查完畢之日據時期會社或組合名義登記之土地，應更正為國有

依內政部 99 年 8 月 5 日台內地字第 0990157375 號函規定「一、略。

二、按「一、以日據時期會社或組合名義登記之土地，依地籍清理條例（以下簡稱本條例）第 17 條、第 18 條...規定申請更正登記時，除本條例施行前業經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，得提出該等審查完畢之證明作為股權或出資比例證明文件外，其應檢附之登記原因證明文件...。」為本部 98 年 11 月 18 日台內地字第 0980201973 號令所明定。是以日據時期會社或組合名義登記之土地，倘屬本條例施行前業經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，自得提出該等審查完畢之證明作為股權或出資比例證明文件，依規定申辦更正登記，先予敘明。

三、依 貴府前函所示，案涉新高興業株式會社及臺灣土地建物株式會社，既經財政部國有財產局檢附臺灣土地銀行公產代管部 43 年 3 月出版臺灣省接收日人財產處理統計報告之「接收日人移交（查獲接收）企業辦理清算核定資產負債暨股權劃分處理收支金額統計表」記載，日人股份分別佔 13.89%及 60.74%。該等屬於日人股份部分，既為本條例施行前經公產管理機關辦竣清理確定其權屬者，自得依本條例第 17 條規定更正登記為中華民國所有。又為有效列管，並利登記機關日後審查，是類部分已完成清理之土地於辦理更正登記時，應同時於登記簿登記名義人為會社或組合之所有權部其他登記事項欄註記「依○年○月○日收件○字第○號，將登記名義人之日入股權或出資比例更正登記為權利人中華民國，管理者為財政部國有財產局，權利範圍○○○」（代碼「00」，一般註記事項）」

肆、實務分析

一、株式會社於登記實務所面臨之訴訟判決實例---「民國 101 年 02 月 15 日臺北高等行政法院判決 100 年度訴字第 1826 號」

【裁判全文】

原告 蘇一峰

訴訟代理人 施嘉鎮律師

複代理人 吳弘鵬律師

被告 新北市新莊地政事務所

代表人 涂炳鑫（主任）

訴訟代理人 楊玉祺、胡釗慈

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服新北市政府中華民國 100 年 8 月 31 日北府訴決字第 1000526749 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：坐落新北市○○區○○段 243、244、245 地號等 3 筆土地（下稱系爭土地）原地籍登記為「林本源維記興業株式會社」所有，經被告清查，認係與現行法令規定不符之地籍登記，經公告為應清理之土地，公告期間，林本源維記興業株式會社股東林子畏之監護人林俊賢等 3 人檢附相關證明文件，以民國 99 年 7 月 1 日收件莊清登字第 460 號登記申請書申請更正登記為林子畏等 10 人所有，被告經審查無誤，依地籍清理條例第 8 條以同年 12 月 13 日北縣莊地登字第 0990022300 號函公告三個月（99 年 12 月 17 日至 100 年 3 月 17 日，下稱系爭公告）。原告檢附 58 年 7 月 21 日與林本源維記興業株式會社社長林宗賢簽訂之系爭土地贈與契約，於 100 年 3 月 14 日提出異議，被告認此非屬土地權利爭執，而以 100 年 3 月 23 日新北莊地登字第 1000004602 號函（下稱原處分（一））不受理其異議，並於 100 年 3 月 24 日依系爭公告內容為更正登記處分。原告復於 100 年 3 月 28 日聲明異議，被告再以 100 年 4 月 19 日新北莊地登字第 1000005510 號函（下稱原處分（二））為不受理，原告不服，提起訴願，遭駁回後，遂提起本件行政訴訟。

二、原告聲明求為判決撤銷訴願決定及原處分（一）、（二）。並主張如下：「林本源維記興業株式會社」於 58 年 7 月 21 日與原告簽訂系爭土地之贈與契約，然系爭土地並未為相應之地籍登記，則顯見本件屬於土地權利爭執，被告自應駁回株式會社之申請，惟被告竟斷認本案為債權糾紛，實屬荒謬。被告未依地籍清理條例第 7 條第 1 項第 2 款

規定將本件異議移送直轄市或縣（市）主管機關調處，即逕予駁回原告之異議申請，顯然違法。

三、被告聲明求為判決駁回原告之訴，並主張如下：

(一)按「主管機關為清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；其未能釐清權利內容及權屬者，應予標售或處理；除本條例另有規定外。」、「本條例第 3 條第 1 項所定權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，包括下列各款情形：一、以日據時期會社或組合名義登記之土地。二、以神明會。」分為地籍清理條例第 3 條及同條例施行細則第 2 條所明定，查系爭土地前於臺灣光復初期 36 年 7 月 1 日辦理總登記時，所有權名義載為「林本源維記興業株式會社」（日據時期會社）。依經濟部 56 年 12 月 8 日經台(56)商字第 34591 號函略以：「臺灣省光復前依日本法律設立之公司，光復後倘逾期未辦理登記者應視為不存在。」系爭土地登記之物權權利人與現行法令規定不符，未能本於所有權主體享有自由使用、收益、處分等物權權能，應依上開條例規定辦理更正登記，以保障當事人財產權益，並符法制。爰此，本所於 99 年 7 月 1 日受理土地所有權人（訴外人林子畏之監護人等 3 人）名義更正申請案，係就該等實質權利人於 36 年間依法完成總登記，惟名義錯誤之物權更正，溯及發生地籍釐正效力，實屬依法行政之所當為，並無違誤。

(二)地籍清理條例第 7 條第 1 項第 2 款規定：「有下列各款情形之一者登記機關應以書面駁回：三、登記之權利人、義務人或其與權利關係人間涉有私權爭執」，其所指「私權爭執」，依內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號函略以：「土地登記規則第 49 條（修正為第 57 條）所稱私權爭執，係指申請土地登記案件送經地政機關收件，審核結果認為申請登記之土地權利尚有爭執而言。」，原告指稱其於 100 年 3 月 14 日及 100 年 3 月 28 日二次異議，既於登記名義更正申請案公告期間提出，即屬符合前開內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號函規定之私權爭執事項。然審究其檢附之 58 年間簽訂贈與契約，僅得證明原告與贈與人林本源維記興業株式會社社長之債權約定行為，法效屬債權效力，就系爭土地物權權利之歸屬，並未發生權利更迭之法律效果。原告如欲請求繼受取得系爭物權權利，應依民法第 758 條第 2 項規定，另行出具土地所有權人同意移轉不

動產之物權書面，或法院判決物權人應偕同辦理所有權移轉登記之確定判決後，始得單獨申請移轉登記為所有權人（最高法院 57 年台上字第 1436 號判例參照），意即原告主張繼受取得系爭土地物權權利，與本所受理原始物權名義之地籍更正，實為不同法律階段之權利主張，本屬二事，法理甚明。

(三)另按地籍清理條例第 17 條規定：「以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。前項所稱『原權利人』，指中華民國三十四年十月二十四日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。」監察院 100 年 6 月 14 日院台內字第 1001930488 號函調查意見二略以：「（三）詢據內政部表示，本條例（地籍清理條例）第 17 條規定主要認為臺灣地區在日據時期成立之會社，於台灣光復後未依我國政府規定於一定期間內辦竣公司登記者，其組織視為不存在；而光復後登記為會社名義的土地屬登記錯誤，應更正登記為光復時的原股東所有。基此，光復後原股東如有股權轉讓的情形，應將會社土地先更正登記為原股東所有後，再辦理土地移轉登記給受讓股權的股東。」臺灣省政府 38 年 6 月 18 日府網地甲字第 916 號代電略以：「日治時代本國人私有營利社團會社光復後其土地權利如有變更申請為登記時，地政機關應先飭繳驗原會社核准登記之證件依全體股東之姓名為其所有權登記換發權利書狀後，再行依法為變更登記。」以觀，原告於 100 年 3 月 14 日及 100 年 3 月 28 日二次異議檢附 58 年間簽訂之贈與契約書，僅得證明系爭土地於 58 年間發生之債權受讓合意行為，與本所地籍清理查處結果更正 36 年之物權登記名義，係不同時間發生之不同事件，依「不當聯結禁止原則」法理，二者本不相涉，原告聲明本所應逕以土地登記程序之便宜行政，使其取得物權名義，尚非法之所許，無由受理。其如欲取得系爭土地所有權，除如前述應取得物權移轉書面外，亦應俟訴外人林俊賢等 3 人依地籍清理條例第 3 條第 7 條第 1 項第 2 款及地籍清理條例施行細則第 2 條暨相關規定，更正登記為全體股東所有，取得合法物權名義後，始得續行主張所有權移轉登記，方屬正辦。

四、本院判斷如下：(一)按當事人或利害關係人不服行政機關於行政程序中所為之決定或處置，僅得於對實體決定聲明不服時一併聲明之；此為行政程序法第 174 條前段所明定。核其立法意旨在於避免

行政程序的進行因程序行為的爭訟而受有延擱，而使行政機關之實體決定受到延誤；且行政程序上程序行為的瑕疵，是否會影響實體之行政決定，在實體決定作成前，尚難預料，所以基於權利保護必要之觀點，當事人或利害關係人在行政機關作成實體決定前，不得單獨對於程序行為表示不服；又基於程序集中及法律救濟之一體性，有避免程序中斷以及集中程序於事後審查，由法院來審查官署程序行為對實體決定是否產生嚴重影響，可達到強化行政機關及法院審查行政行為之效果；此外，可避免不同程序產生矛盾結果，因為若一方面容許單獨對程序行為提起救濟，又可針對實體決定提起救濟，則將產生同時併行數個救濟程序，不但不符合程序經濟之要求，亦可能導致兩個相互矛盾之裁判結果。

(二)第按，「登記機關受理申請登記，經審查無誤者，除第十九至第二十六條及第三十條至第三十九條規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告三個月。」(第 1 項)土地權利關係人於前條公告期間內，得以書面向該管登記機關提出異議，並應檢附證明文件；經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣(市)主管機關調處。(第 2 項)直轄市或縣(市)主管機關為前項之調處時，準用土地法第三十四條之二規定，進行調處，不服調處者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向管轄法院提起訴訟，屆期末提起訴訟者，應依原調處結果辦理。」地籍清理條例第 8 條第 9 條分別定有明文。職是，登記機關受理上開條例第 17 條日據時期會社名義登記土地原權利人申請更正登記者，依同條例第 8 條規定，應即公告 3 個月，3 個月內如有土地權利關係人檢具證明文件就申請更正登記提出異議者，主管登記機關審查屬土地權利爭執者，應送調處。苟主管登記機關認土地權利關係人所爭執者非關土地權利，未送調處，而為異議不受理之決定，復逕為土地更正登記，則上開不受理之決定核係是否為原權利人更正登記此一實體決定中之程序決定，提出異議之土地權利關係人苟有不服，依行政程序法第 174 條前段規定，應就更正登記處分聲明不服時一併為之，非得單獨就異議不受理之程序決定不服，而另又就更正登記處分聲明不服，致同時併行數個救濟程序，有違程序經濟，且有導致歧異裁判之虞，合先敘明。

(三)經查，原告依地籍清理條例第 9 條第 1 項規定就系爭公告提出異議，經被告為異議不受理之決定，並逕就訴外人林子畏之監護人林俊賢等 3 人所為之申請作成 100 年 3 月 24 日之土地所有權人更正登記處分等情，為兩造所不爭執，並有系爭公告、原告 100

年 3 月 14 日及同年 2 月 28 日異議申請書、原處分(一)(二)等件影本在卷為憑，惟原告就被告 100 年 3 月 24 日之土地所有權人更正登記處分亦有不服，並已提起訴願乙節，復經原告自承在案（見本院言詞辯論筆錄）。是原告既已就被告系爭土地更正處分另案為爭執，揆諸前揭行政程序法第 174 條前段規定及說明，本件原告僅單獨就原處分(一)(二)此等程序決定聲明不服，求為撤銷，而未論及於土地更正處分此一實體決定之存廢，顯為程序法所不許。五、從而，原處分(一)(二)均屬被告實體決定前之程序決定，原告苟有不服，須併就實體決定為爭執，其僅就原處分(一)(二)此等程序決定聲明不服，即為程序法所不許，其訴為無理由，應予駁回。據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第 98 條第 1 項前段，判決如主文。

中華民國 101 年 2 月 15 日

臺北高等行政法院第一庭

審判長法官 王立杰

法 官 許麗華

法 官 楊得君

上為正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後 20 日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。

中華民國 101 年 2 月 15 日

書記官 徐子嵐

二、現行法令（實務）所面臨之困境

（一）私權爭執之界定

所謂私權爭議，顧名思義首先固可通俗的以之指稱發生於私人間之權利。

行政機關介入私權爭議的方式固有行政調解、行政調處、行政仲裁、行政規制之分。然其中行政調處在不成立時之效力分歧，有與行政調解不成立類似者，有即由調處機關逕為行政裁決而類似於仲裁者。因此在行政機關介入私權爭議有關制度之建立上有必要先分別釐

清行政調解、行政調處、行政仲裁、行政規制的功能，避免其間有混淆的情形。由於行政規制屬於行政機關本來之行政業務並非為介入私權爭議而制定，所以，關於行政機關介入私權爭議的方式可縮減為三類⁷：行政調解、行政調處及行政仲裁。其中行政調處屬於中間類型，在可因合意而成立方面，與行政調解類似；於行政機關於調處不成立時，在可逕為裁決方面，與行政仲裁類似。然行政調處不成立時，其裁決與行政仲裁還是不同。該裁決為行政處分，反之，行政仲裁判斷則不定性為行政處分。其不服，應循民事司法救濟途徑，訴請撤銷。為方便行政機關介入私權爭議有關事務之執行。

另地籍清理條例第 7 條第 1 項第 2 款規定：「有下列各款情形之一者登記機關應以書面駁回：三、登記之權利人、義務人或其與權利關係人間涉有私權爭執...」其所謂「私權爭執」，依內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號函略以：「土地登記規則第 49 條（修正為第 57 條）所稱私權爭執，係指申請土地登記案件送經地政機關收件，審核結果認為申請登記之土地權利尚有爭執而言。」另依地籍清理條例第 9 條第 1 項規定「土地權利關係人於前條公告期間內，得以書面向該管登記機關提出異議，並應檢附證明文件；經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣（市）主管機關調處。」綜上規定，於登記實務上，若遇有私權爭執，該管登記機關似有審查是否屬該案土地權利爭執事項，而本案原告向地政事務於公告期間所提起異議，經地政機關審核該異議並無涉本案案情之登記，進而駁回原告之異議。然私權爭執之認定，於地政機關相關法規範中並未有依明文規定，一旦涉及人民私權爭執，便易陷入訴願、行政訴訟之惡性循環中，造成行政成本及資源之浪費，因此如何建立一關於私權爭執之認定標準，有效率地解決人民私權爭執，似為登記實務上尚待努力之方向。

（二）日據時期株式會社，光復後未依法辦理公司登記者，應視為合夥

在台灣地區，日據時期成立之株式會社，光復後，未依法辦理公司登記，應認其為民法上之合夥，於裁判上固不妨認其有當事人能力，得於民事訴訟程序為當事人之資格，惟被選為該合夥之代表人或管理人是否合法，以合夥名義為一切訴訟行為之權限有無欠缺，不問

⁷參見民國 89 年 8 月，行政院研究發展考核委員會編印委托研究報告，研究主持人黃茂榮，「行政機關介入私權爭執之研究」

訴訟程度如何，或當事人間是否所有爭執，法院應依職權調查之（最高法院 99 年度台上字第 10 號民事判決）。

故此，地籍清理條例第 17 條規定「以日據時期會社或組合名義登記之土地，原權利人或其繼承人應於申請登記期間內提出有關股權或出資比例之證明文件，向該管登記機關申請更正登記為原權利人所有。前項所稱原權利人，指中華民國三十四年十月二十四日為股東或組合員，或其全體法定繼承人者。…」然若於民國 34 年 10 月 24 日後合夥人之一有出讓股權情形者，依監察院 100 年 6 月 14 日院台內字第 1001930488 號函調查意見二略以：「（三）詢據內政部表示，本條例（地籍清理條例）第 17 條規定 主要認為臺灣地區在日據時期成立之會社，於台灣光復後未依我國政府規定於一定期間內辦竣公司登記者，其組織視為不存在；而光復後登記為會社名義的土地屬登記錯誤，應更正登記為光復時的原股東所有。基此，光復後原股東如有股權轉讓的情形，應 將會社土地先更正登記為原股東所有後，再辦理土地移轉登記給受讓股權的股東。」應待辦理更正登記為原權利人後，再提出相關書面文件，辦理土地移轉登記給受讓股權之權利人。

（三）債權與物權之相互混淆

我國的不動產登記制度，依我國民法第 758、759 條規定，不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力，且不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。至於地政機關對於登記之聲請，須為實質審查，審查如有瑕疵，應予補正或駁回；如審查無誤，即交付登記或公告。將登記事項，賦予絕對真實的公信力，依法登記之土地權利，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。

雖然我國民法將財產權區分為債權及物權，但由於隨著社會經濟條件之變遷，不動產交易型態益趨多樣化，因此產生多種新型態之權利，顯示債權與物權之不可切割性，已造成民法回應社會實際變遷之重大局限，其中尤以「債權物權化」為甚，其對於現行土地登記制度衝擊等相關課題，益顯刻不容緩。

伍、結論與建議

株式會社係日據時期依日本法令所設立之法人，台灣光復後未依

我國台灣省公司登記實施辦法第 3 條規定：「本辦法施行前已設立公司，其未經登記或登記不合法定程式者，應於 35 年 11 月 30 日以前，向財政處依法聲請登記或改正其登記。」辦竣公司登記，至今已存在甚久，而無論依我國法令解釋或是司法實務只見解，皆視光復後未依法聲請公司登記之日據時期株式會社為「合夥關係」。

亦因為株式會社之問題存在已久，於辦理地籍清理作業時，難免多有私權爭執的情況，如何降低因私權爭執所產生的行政訴願、訴訟成本，建議得建立一套「私權爭執處理流程」，以分類不同形態之權利爭執，進而建立面對各種不同形態之私權爭執時，所應採取之各種應變程序，藉此，一方面做好行政機關涉及私權爭執的角色，另一方面減少行政訴訟的機會，以達到最有效率之行政作業。