

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣新湖地政事務所

上訴願人因申請更正（包括塗銷等）土地登記共有人名冊事件，不服原處分機關 100 年 11 月 30 日新登駁字第 000079 號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人以竹北地政事務所於民國 35 年間辦理新豐鄉大眉段松柏林小段○○○及○○○地號（重測後為泰豐段○○○及○○○地號，現屬原處分機關轄內，以下簡稱系爭土地）土地總登記有誤，暨民國 42 年間徵收放領係屬違法為由，乃分別於 100 年 11 月 11 日及 11 月 17 日提出土地登記申請書申請更正（包括塗銷等）系爭土地共有人名冊。原處分機關以系爭土地分別業經辦理放領登記、繼承、買賣、判決共有物分割等移轉登記予第三人在案，認訴願人申請更正登記於法不符，遂以 100 年 11 月 30 日新登駁字 000079 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願意旨略謂：

- （一）訴願人等共同持有之坐落重測前大眉段松柏林小段○○○地號土地之地目係建物敷地，非耕地範圍內現供佃農使用收益之房舍，於 1953 年被政府徵收放領，違反實施耕者有其田條例第 5 條與同條例第 13 條規定。依據該地號土地名義共有人○○○之繼承人○○○指稱：該土地被政府放領征收時，政府未支付任何補償金予土地所有權人，而逕自徵收並將之放領給○○○等五人。○○○等五人及其他大部分共有人均已將持分轉移登記與繼承人或第三人。
- （二）上開地號與訴願人共同持有之同地段○○○地號兩筆土地地籍謄本舊簿之共有人名冊與日據時代土地登記簿，土地台帳連名簿及土地關係人繳驗憑證申報書三者之資料不符並被變造塗改。第二次世界大戰後政府辦理土地總登記，○○○及○○○等 23 人將松柏林

小段○○○地號等 81 筆土地於 1946 年月 20 日向地政機關提出土地台灣省土地關係人繳驗憑申報書，竹北地政事務所未依申報書辦理竟將其中大眉松柏林○○○、○○○土號兩筆土地之日據土地登記簿事項欄與土地台帳共有人連名簿擅自變造塗改，導致土地關係人繳驗憑證申報書與地籍謄本(包括共有人連名冊及共有人名冊)不符。

(三) 查二次大戰後台灣地區土地總登記係按照台灣地籍釐整辦法暨台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法辦理，依上開地籍釐整辦法第 4 條規定，又依上開土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第 7 條規定，辦理土地總登記，土地所有人權利人提出之申請書所繳驗之產權憑證與土地台帳，不動產登記簿三者互為核對，有一不符，仍予換發所有權狀，並編造土地登記簿，其土地總登記即有瑕疵，在不妨害登記同一性之前提下，應有土地法第 69 條規定更正登記之適用。

(四) 按實施耕者有其田條例第 5 條與同條例第 13 條規定：「本條例所稱耕地，指私有之水田(田)及旱(田)。」與「被徵收耕地範圍內現供佃農使用收益之房舍，曬場，池沼，菓數，竹木等定著物及其基地，附帶徵收之。」重測前大眉段松柏林小段○○○地號土地之地目係建物敷地及建地，非耕地範圍內現供佃農使用收益之房舍基地，於 1953 年被政府附帶徵收及放領，違反上開法條屬無效之行政處分。依行政程序法第 110 條第 4 項規定：「無效之行政處分自始不生效力。」又○○○之言如屬實，政府徵收係收回 1944 年之贈與，並未給予○○○(○○○之被繼承人)等屬附帶徵收應有之補償。

(五) 本件政府辦理○○○、○○○地號兩筆土地總登記，土地所有人權提出之申請書所繳驗之產權憑證與土地台帳，不動產登記簿三者互為核對，有一不符，政府擅自加與塗改並予換發所有權狀及編造土地登記簿，其土地總登記即有瑕疵。在不妨害登記同一性之前提下，應有土地法第 69 條規定更正登記之適用。次按土地法第 68 條第 1 項前段規定：「因登記錯誤或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。」故涉及第三人之登記部分，經查如屬善意，被告應依法給予原告等值之賠償。本件原處分機關駁回之認事用法顯有違誤，請將原處分撤銷云云。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 訴願人申請更正（包括塗銷等）系爭土地民國 42 年間徵收放領登記，暨民國 35 年間土地總登記之土地登記簿共有人名冊，按土地登記簿所載系爭土地部分持分業經辦理共有物分割、繼承、買賣等移轉予第三人，訴願人申請更正（包括塗銷等）系爭土地共有人名冊暨徵收放領登記，顯欲塗銷他人辦理登記完畢之權利而為新登記，殆無疑義。訴願人未經司法程序訴請塗銷登記判決確定而申請更正（包括塗銷等）系爭土地徵收放領登記及共有人名冊，其所申請事項與前開更正及塗銷登記相關規定有違，依法自不得辦理登記。本所依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回上開土地更正登記（包括塗銷等）之申請實屬依法有據，該行政處分於法均無不符。
- (二) 按 35 年 4 月 29 日修正公布之土地法第 62 條第 1 項規定：「聲請登記之土地權利，公告期滿無異議，或經調解成立，或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書。」，又「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」為民法第 759 條之 1 第 1 項所明定，參照該條立法理由略以：「…為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻。…」。又最高法院 48 年判字第 72 號判例要旨：「…但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，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。…」、大法官解釋釋字第 598 號解釋理由書：「…更正登記制度之目的，係為匡正登記之錯誤及遺漏，提高土地登記之正確性，以保障人民財產權…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，殊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，以變更原登記所示之法律關係。…」、最高法院判例 49 年判字第 20 號要旨：「…縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記」，合先敘明。
- (三) 經查系爭土地○○○地號之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書記載所有權人與總登記之土地登記簿所載相符，又系爭土地○○○地號之繳驗憑證申報書上亦載明「共有連名持分與字 50 番

地申報書字 508 號相同」。本案登載事項既非屬土地登記規則第 13 條之登記錯誤或遺漏情事，則其請求與土地法第 69 條規定未合。又系爭土地權利既經完成法定程序並登載於土地登記簿，則推定登記權利人適法有此權利，訴願人主張對該權利有所爭執自應循司法途徑解決，於取得法院判決塗銷確定後，據以辦理塗銷登記。本案訴願人稱繳驗憑證申報書為登記機關擅自抽換塗改，且未與土地台帳及日據時期登記簿所載核符即辦理登記，該行政處分於法不符應予更正（包括塗銷等）登記，訴願人之主張顯無依據且於法未合。

（四）另系爭土地部分持分如前所述業經辦理共有物分割、繼承、買賣等移轉予第三人，有登記簿謄本可稽且亦為訴願人所不爭。惟訴願人稱更正登記無土地法第 43 條之適用，復引民法規定稱繼承人承受被繼承人財產上一切權利義務，則無妨害更正登記同一性之問題，其主張顯係對法規之誤解，要無可採。

（五）訴願人主張系爭土地徵收放領違反耕者有其田條例，且未就附帶徵收部分給予補償，該行政處分應屬無效。經查系爭土地係依據政府實施耕者有其田辦理徵收放領登記在案，惟實施徵收放領非屬登記機關權責，訴願人向本所主張該行政處分無效，本所自無從辦理。惟登記機關既依規辦理登記在案，訴願人所爭執者亦顯非登記有所錯誤或遺漏，按上開相關規定本所無從辦理更正登記或依職權自為塗銷登記。按土地法第 68 條第 1 項前段：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。」，惟依前開說明，本案查無登記錯誤遺漏或虛偽致權利人受有損害之情事，訴願人主張請求給予賠償依法無據。

理 由

一、按「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。」、「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：…二、依法不應登記者。…」、「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。」「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。」土地法第 69 條、土地登記規則第 13 條、57 條第 1 項第 2 款及更正登記法令補充規定第 6 點、7 點訂有明文。

復按「…但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，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。…」、「…縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記」分別為最高行政法院 48 年判字第 72 號判例及 49 年判字第 20 號判例要旨。又「…更正登記制度之目的，係為匡正登記之錯誤及遺漏，提高土地登記之正確性，以保障人民財產權。…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，殊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。…」大法官解釋釋字第 598 號解釋參照。

二、卷查訴願人主張 35 年間竹北地政事務所未依○○○管理人○○○等 23 人提出之新竹縣新豐鄉大眉段松柏林小段○○○地號等 81 筆土地台灣省土地關係人繳驗憑證申報書辦理，竟將其中大眉松柏林○○○及○○○地號兩筆土地之日據土地登記簿事項欄與土地台帳共有人連名簿擅自變造塗改，致繳驗憑證申報書與地籍謄本不符，該行政處分於法不符，應依土地法第 69 條規定予更正登記乙節。按「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」民法第 759 條之 1 第 1 項定有明文，查前揭條文之立法意旨乃為貫徹登記之效力，推定登記權利人適法有此權利。另按「…係指該系爭土地在未有善意第三人因信賴登記之公信力而為取得所有權之登記前，真正權利人得以登記原因無效或得撤銷為由，依土地登記規則第 7 條訴

請法院為塗銷登記之確定判決，憑以塗銷登記而言。…」、「…所謂登記有絕對效力依司法院院字第 1919 號解釋係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故在第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪，…。」內政部 72 年 9 月 30 日台（72）內地字第 185083 號函及 75 年 2 月 19 日台（75）內地字第 385594 號函釋參採。是查土地登記完畢後，利害關係人發現登記錯誤時，固得依據土地法第 69 條請求更正，惟此種登記更正，依法條所示應於登記完畢後、在未有善意第三人因信賴登記之公信力而為取得所有權之登記前且以不妨害原登記之同一性為原則。經查本案系爭土地於民國 35 年迄今分別業經辦理放領登記、繼承、買賣、判決共有物分割等移轉登記予第三人，訴願人主張更正登記之系爭土地歷時 60 餘年且歷經多次法律關係之變動，其所請與土地法第 69 條及更正登記法令補充規定第 6、7 點之規定乃有未符，且為保障信賴登記而取得土地權利之第三人，訴願人對於登記所示之法律關係有所爭執，依首揭最高行政法院判例要旨及大法官解釋，亦非得由原處分機關逕為權利歸屬之判斷，並變更原登記所示之法律關係，則訴願理由請求原處分機關逕依職權辦理更正事宜，其對法令容有誤解且與土地法第 69 條之規定不符。

三、復按「聲請登記之土地權利，公告期滿無異議，或經調解成立或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書。」35 年 4 月 29 日修正公布之土地法第 62 條第 1 項明文規定。又訴願人主張其等共同持有之坐落重測前大眉段松柏林小段○○○地號土地之地目係建物敷地，非耕地範圍內現供佃農使用收益之房舍，於 1953 年被政府徵收放領，違反實施耕者有其田條例第 5 條與同條例第 13 條規定，請求原處分機關應予更正乙節。經查系爭土地係於 42 年間依據政府實施耕者有其田辦理徵收放領時，登記機關依當時之土地法第 62 條第 1 項規定於公告期滿無異議而登記在案，本案

訴願人所指係對於當年辦理徵收放領有所爭執，核與土地登記規則第 13 條所定登記事項錯誤或遺漏有別；且訴願人主張以申請更正方式為之，如首揭法令及最高行政法判例所示，登記更正應於登記完畢後、在未有善意第三人因信賴登記之公信力而為取得所有權之登記前且以不妨害原登記之同一性為原則。訴願人主張放領無效請求更正登記之系爭土地歷時 60 餘年且歷經多次法律關係之變動，亦與土地更正登記應以不妨害原登記之同一性為原則有所不符，已如前述，故原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以訴願人所請依法不應登記為由，據以駁回更正聲請，查無不合。

- 四、末查訴願理由主張請求原處分機關給予賠償乙節，因該部分訴願人未於原申請書中提出，原處分機關亦無做成任何准駁之處分，訴願人執此提出訴願則非本案審議範圍，本節應不予受理。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一審酌，併此敘明。
- 五、綜上結論，本件訴願無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。