

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第266號

原告 階熹國際股份有限公司

法定代理人 劉武雄

被告 黃連女

訴訟代理人 陳根毅

上列當事人間請求塗銷建築基地註記事件，本院於民國111年5月5日言詞辯論終結，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、原告主張：原告於本院民事執行處107年度司執字第819號清償債務強制執行事件中拍定取得彰化縣○○鎮○○段000○○00○○000地號土地之所有權（下稱631、638、641土地，並合稱系爭土地，且以下同段土地逕以地號簡稱之），且被告所有之彰化縣○○鎮○○段0○號建物（重測前為彰化縣○○鎮○○○段000○號建物，下稱7建物）是坐落在636土地上，而並無坐落在系爭土地，但系爭土地之土地登記謄本「其他登記事項」欄上卻記載「權狀註記事項東勢段7建號，建築基地地號：東勢段631、638、641地號。」等內容（下稱系爭註記），導致系爭土地無法建築開發，已妨害原告行使所有權，故原告茲依民法第767條第1項中段、土地登記規則第144條之規定，請求被告塗銷系爭註記等語，並聲明：被告應就原告所有之系爭土地於土地登記謄本上之系爭註記予以塗銷。

二、被告抗辯：被告僅就631土地具應有部分8分之1之所有權，無法代表631土地之全體所有權人協助原告辦理塗銷系爭註

01 記，故被告不同意原告塗銷系爭註記等語，並聲明：原告之
02 訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 (一) 下列事實，有彰化縣二林鎮公所111年4月7日二鎮建字第1
05 110005453號函、地籍異動索引、臺灣省土地登記簿、土
06 地登記謄本、建物登記謄本、本院不動產權利移轉證書、
07 地籍圖在卷可稽（見本院卷第47、53、55、77、87、91、
08 103、109、111、117、177、245、319至378頁），應屬真
09 實：

10 1、陳幸昌、陳根毅於民國86年11月間，以彰化縣○○鎮○○
11 ○段00地號土地為建築基地，向彰化縣二林鎮公所申請建
12 築7建物，並取得86年二鎮建字第15480號建造執照；嗣陳
13 幸昌、陳根毅於7建物在87年3月7日興建完成後，另向彰
14 化縣二林鎮公所申請取得87年二鎮建字第3311號使用執
15 照。

16 2、彰化縣○○鎮○○○段00地號土地於88年4月16日分割出
17 彰化縣○○鎮○○○段00000○00000○0000○0000地號土
18 地；嗣彰化縣○○鎮○○○段00000○00000○0000○0000
19 地號土地於104年10月30日因地籍圖重測而分別登記為63
20 1、638、641、636土地。

21 3、7建物於95年1月6日辦理所有權第一次登記，並登記陳根
22 毅為所有權人；嗣陳根毅於95年6月29日以贈與為原因，
23 將7建物之所有權移轉登記予被告，故被告現登記為7建物
24 之所有權人，且7建物現是坐落在636土地上。

25 4、原告於本院民事執行處107年度司執字第819號清償債務強
26 制執行事件中，在107年9月18日拍定取得631土地應有部
27 分18分之1之所有權、638土地應有部分9分之1之所有權、
28 641土地之全部所有權，並於107年11月22日登記為系爭土
29 地之所有權人。

30 5、系爭土地之土地登記謄本標示部「其他登記事項」欄上載
31 有系爭註記。

01 (二) 原告依民法第767條第1項中段之規定，請求被告塗銷系爭
02 註記，有無理由？

03 1、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76
04 7條第1項中段定有明文。惟此是法律於所有權受不法干涉
05 時所設排除之具體方法，須以相對人就妨害具有除去之支
06 配力，始許依上開規定請求除去。

07 2、所謂註記，依登記原因標準用語之規定，是指在標示部、
08 所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登
09 記。又參以內政部89年3月20日台（89）內地字第8972408
10 號函：「…為避免法定空地未依規定而不當移轉，地政機
11 關自89年6月1日起，於辦理建物第一次測量登記時，應依
12 下列方式辦理：1.建物測量成果圖應加註使用執照之『建
13 築基地地號』，其採人工作業地區，分別於土地登記簿標
14 示部之其他登記事項欄及建物登記簿標示部備考欄加註
15 『建築基地地號：○○段○○小段○○、○○、○○
16 等』；其採電子處理登記作業地區登錄方式如下：(1)辦理
17 建物第一次登記，於『建物標示部』其他登記事項欄登打
18 代碼『88』，並將建物測量成果圖所註使用執照之建築基
19 地地號全部登入。(2)另增編一內部收件號，登記原因為
20 『註記』，比照前項登錄方式於每筆建築基地地號之『土
21 地標示部』其他登記事項欄註記建築基地地號。…」，可
22 見系爭註記是地政機關於7建物在95年1月6日辦理所有權
23 第一次登記後依職權所為之登錄，以供建管機關勾稽法定
24 空地使用狀況之用，並非被告得自由處分、除去，且地政
25 機關為系爭註記之依據，是依建管機關在使用執照關於建
26 築基地地號之記載，在建管機關變更使用執照關於建築基
27 地地號之記載之前，亦無可能由被告逕向地政機關辦理塗
28 銷，故尚難認被告具塗銷系爭註記之支配權利。

29 3、按註記不生不動產取得、設定、喪失及變更之效力；惟若
30 註記仍足以對外發生一定之法律效果，即難謂非行政處
31 分，至登記機關於土地登記簿上所為之註記究為行政處分

01 或為事實行為，端視作成註記之原因事實是否足以使註記
02 發生法律效果而定。本院99年度3月份第1次庭長法官聯席
03 會議決議：「…系爭註記事實上影響其所在土地所有權之
04 圓滿狀態，侵害土地所有權人之所有權，土地所有權人認
05 系爭註記違法者，得向行政法院提起一般給付訴訟，請求
06 排除侵害行為即除去系爭註記。」係以地政事務所在土地
07 登記簿標示部其他登記事項欄註記：「本土地涉及違法地
08 目變更，土地使用管制仍應受原『田』地目之限制」係以
09 註記為事實行為所表示之法律見解。再者，主張因屬事實
10 行為之註記受有損害之土地所有權人，固得提起一般給付
11 訴訟請求登記機關排除其侵害行為，即除去該註記，惟請
12 求是否有理由，仍須視登記機關所為之註記是否違法，及
13 請求排除者是否因違法註記受有損害，以為決定（最高行
14 政法院105年度判字第354號判決意旨參照），足見原告如
15 認系爭註記已妨害其於系爭土地之所有權，亦應是向行政
16 法院提起行政訴訟，請求地政機關除去系爭註記，而非向
17 被告請求。

18 4、綜上，原告依民法第767條第1項中段之規定，請求無塗銷
19 系爭註記權利之被告塗銷系爭土地於土地登記謄本上之系
20 爭註記，並非有據。

21 （三）原告依土地登記規則第144條之規定，請求被告塗銷系爭
22 註記，有無理由？

23 1、按依土地登記規則登記之土地權利，有登記證明文件經該
24 主管機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤之登
25 記者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得
26 於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之；前
27 項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註
28 記，土地登記規則第144條定有明文。

29 2、由土地登記規則第144條之規定觀之，可知得依該規定塗
30 銷土地登記之主體僅限於「登記機關」而已，故原告以該
31 規定為請求權基礎，請求非屬登記機關之被告塗銷系爭土

01 地於土地登記謄本上之系爭註記，顯屬無據。

02 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、土地登記規則第
03 144條之規定，請求被告應就原告所有之系爭土地於土地登
04 記謄本上之系爭註記予以塗銷，為無理由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
06 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
09 民事第一庭 法 官 許嘉仁

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
12 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
13 納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
15 書記官 曾靖雯