

高雄高等行政法院判決

111年度訴字第295號

民國111年12月8日辯論終結

原告 住豪建設股份有限公司

代表人 胡景翔

訴訟代理人 蘇明道 律師

蘇敬宇 律師

王廉鈞 律師

被告 臺南市新化地政事務所

代表人 吳昭霖

訴訟代理人 王淑宜

曾耀瑩

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服臺南市政府中華民國111年6月30日府法濟字第1110833026號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告為臺南市善化區善文段（下稱善文段）349-1地號（分割自同段349地號，重測前為善化段308地號）、350-1地號（分割自同段350地號，重測前為善化段309地號）土地（下合稱系爭土地）之所有權人，其於民國111年2月22日檢附登記清冊、身分證明及說明書等文件，向被告申請更正登記，

01 請求塗銷上述2筆土地之地役權登記（均記載「權利人蘇東
02 華等二人、設定權利範圍：承役地之西側幅7尺道長173
03 尺」，下合稱系爭地役權）。經被告審認尚有應補正事項，
04 乃通知限期補正。原告逾期未完成補正事項，被告乃以111
05 年3月25日登記駁回字第000027號土地登記案件駁回通知書
06 （下稱原處分），依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁
07 回其申請。原告不服，提起訴願，經決定駁回，遂提起本件
08 行政訴訟。

09 二、原告起訴主張及聲明：

10 （一）主張要旨：

11 1、系爭地役權不存在：

12 （1）系爭地役權登記設定於26年（即昭和12年）3月10日，依日
13 據時期善化308、309番地之土地登記簿記載，土地業主權
14 （即所有權）原為蘇東華、蘇鬧文（下稱蘇東華等2人），
15 渠等於昭和12年3月10日因賣買（即買賣）將所有權移轉登
16 記為陳江存、陳新助、陳南發（下稱陳江存等3人）時，同
17 時於該2筆土地上辦理地役權登記（目的：通行、範圍：承
18 役地之西側幅7尺道長173尺、取役地：善化庄善化310番
19 地、地役權者：蘇東華、蘇鬧文【即當時善化310番地之土
20 地所有權人】）。而蘇東華等2人嗣於昭和13年1月19日，因
21 賣買（即買賣）將善化庄善化（下稱善化）310番地（光復
22 後重測前善化段310地號，重測後善文段331地號）之所有權
23 移轉予胡走時，設定於善化308、309番地上之地役權，並未
24 隨同讓與登記予胡走。

25 （2）臺灣於34年10月25日光復，土地登記自同日起，應依照我國
26 民法、土地法等法律施行。臺灣光復初期依據土地法、臺灣
27 地籍釐正辦法、臺灣省土地權利憑證及換發權利書狀辦法，
28 自35年4月下旬起，就日據時期已辦竣不動產登記或未登記
29 而經地籍測量登錄於土地台帳之公私有土地，開始辦理土地
30 權利憑證繳驗申報，由縣市地政機關經過收件、審查、公告
31 等法定程序後，隨即據以登記，編造土地登記總簿，並於36

01 年7月起換發權利書狀，作為權利人之權利憑證。而胡走所
02 有之重測前善化段310地號土地，在光復後土地登記簿、重
03 造後新土地登記簿以及現行土地登記資料等簿冊，均查無其
04 為需役地之記載。

05 (3)又於35年7月15日土地總登記後，重測前善化段310地號之原
06 土地所有權人胡走於46年8月30日因繼承登記，移轉登記為
07 胡新存、胡惕良；嗣於50年4月3日因買賣，所有權人記為王
08 榮華；土地標示於77年11月10日因地籍圖重測「重測後標示
09 變更為善文段331地號；嗣79年10月8日因繼承登記，所有權
10 人移轉為王建興、王勝聰、王輝發等3人（權利範圍各為1/
11 3）；之後，該土地權利陸續於94年、99年、102年、109年
12 間，分別以買賣、交換、合併、分割、共有物分割、分割等
13 原因，數次申辦權利或標示變更登記在案。重測前善化段31
14 0地號（面積267平方公尺），於77年5月2日因地籍圖重測，
15 標示變更為善文段331地號（面積248.88平方公尺）；善文
16 段331地號（面積248.88平方公尺）與善文段330-2地號（面
17 積89.93平方公尺）於102年6月14日合併，變更為善文段331
18 地號、面積338.81平方公尺；善文段331地號（面積338.81
19 平方公尺）於102年6月14日分割，變更為善文段331地號
20 （面積188.17平方公尺）、善文段331-1地號（面積150.64
21 平方公尺）。從而，善文段331-1地號與日據時期善化310番
22 地之面積歷經多次合併分割後已有所不同（分為150.64平方
23 公尺、267平方公尺），且坐落位置亦有差別。而善文段3
24 31-1地號面積原150.64平方公尺，因於109年7月16日申請分
25 割出331-2地號後，土地面積再變更為102.68平方公尺。

26 (4)又內政部74年7月17日台內地字第322528號函示：「臺灣地
27 區辦理土地總登記後，日據時期之土地登記簿即停止適用，
28 所有土地權利均應以現土地登記簿之記載為準。」

29 2、系爭地役權自日據時期昭和12年設定以來，迄今逾80年有
30 餘，期間歷經臺灣光復後土地總登記、土地權利之主體、客
31 體更迭情形，已如前述。又最高法院42年台上字第1196號判

01 例：「土地法第43條所謂依本法所為之登記有絕對效力，係
02 指第三人信賴登記而為新登記而言，而第三人所為信賴之第
03 一次登記，又應以依吾國法令所為之登記為限。若第一次登
04 記係在日據時期，則為貫徹保護真正權利人起見，自不能認
05 為信賴登記，其基此所為之登記即無絕對效力之可言。」系
06 爭地役權自光復後辦理總登記程序時起，即自始未見有需役
07 地為何者之登記，故日據時期之需役地善化310番地（光復
08 後重測前善化段310地號、重測後善文段331地號）已非系爭
09 地役權之需役地，且系爭地役權不存在。上開土地登記自35
10 年7月14日總登記時起，即未登記有需役地相關資料，則上
11 開土地之地役權已不存在。

12 (二)聲明：

13 1、原處分及訴願決定均撤銷。

14 2、被告應依原告111年2月22日之申請，依土地法第69條及土地
15 登記規則第143條第1項之規定，就坐落臺南市善化區善文段
16 349-1、350-1地號土地有關地役權設定登記，作成塗銷登記
17 之行政處分。

18 三、被告答辯及聲明：

19 (一)答辯要旨：

20 原告固主張自光復後辦理總登記程序起，未見需役地為何者
21 之登記，系爭地役權既不存在需役不動產，該供役不動產有
22 關地役權之登記應更正塗銷。然而，臺灣地區辦理土地總登
23 記後，日據時期土地登記簿即停止適用，所有土地權利均應
24 以現土地登記簿之記載為準(內政部74年7月17日台內地字第
25 322528號函釋參照)。據此，系爭地役權自26年即日據時期
26 昭和12年設定以來，迄今逾80年有餘，期間歷經臺灣光復後
27 土地總登記，土地權利之主體、客體屢經更迭，且系爭地役
28 權自光復後辦理總登記程序時起，即未見有需役地為何者之
29 登記，又因年代久遠，已無從考證其原由，則系爭地役權塗
30 銷所涉權利存否之爭議，宜循司法民事訴訟解決之，非被告
31 所得判斷。地政機關受理土地登記之申請，固應就申請人提

01 出之文書及證明資料，本於職權依法審查，惟審查範圍仍有
02 其界限。準此，原告以無需役地登記為由主張系爭地役權應
03 予塗銷，因涉及「地役權」權利之存否，在有權為終局認定
04 之民事法院審認前，尚非登記機關所得置喙，故被告駁回其
05 申請並無違誤。原告更正登記申請塗銷系爭地役權，有違登
06 記同一性，即非屬更正登記範疇。

07 (二)聲明：原告之訴駁回。

08 四、爭點：

09 原告依土地法第69條之規定，請求被告更正系爭土地登記事
10 項（即塗銷系爭土地有關地役權之設定登記），有無理由？
11 被告拒絕原告之請求是否合法？

12 五、本院之判斷：

13 (一)前提事實：

14 爭訟概要欄所載事實，業經兩造分別陳述在卷，並有原告11
15 1年2月22日申請書(本院卷第73至78頁)、被告111年2月25日
16 登記補正字第000190號土地登記案件補正通知書（本院卷第
17 87頁）、原處分（本院卷第89頁）及訴願決定（本院卷第41
18 至55頁）附卷可以證明，堪予認定。

19 (二)應適用之法令：

20 1、土地法

21 (1)第37條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與
22 他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提
23 供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定
24 之。」

25 (2)第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發
26 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
27 後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之
28 疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行
29 更正之。」

30 2、土地登記規則

31 (1)第1條：「本規則依土地法第37條第2項規定訂定之。」

01 (2)第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規
02 定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登
03 記。」

04 (3)第13條規定：「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯
05 誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；
06 所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」

07 (4)第34條第1項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應
08 提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。
09 三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人
10 身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文
11 件。」

12 (5)第56條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面
13 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
14 內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠
15 缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠
16 缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與
17 登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。四、
18 未依規定繳納登記規費。」

19 (6)第57條第1項第4款規定：「有下列各款情形之一者，登記機
20 關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……
21 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

22 (三)原告並無請求被告更正登記之權利，原處分為合法

23 1、土地登記完畢後，利害關係人固得依土地法第69條規定，以
24 書面申請該管上級機關查明核准更正，但此種登記錯誤之更
25 正，以不涉及私權爭執，且不妨害原登記之同一性者為限。
26 若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，僅能
27 訴由司法機關審判，以資解決，殊非可由地政機關辦理更正
28 登記，以變更原登記所示之法律關係（最高行政法院107年
29 度判字第633號、109年度上字第680號判決意旨參照）。所
30 謂不妨害登記同一性，是指更正登記後，登記事項所示之權
31 利主體、種類、範圍或標的，應與原登記證明文件所載相符

而言。若更正登記前後之情形已呈現權利存在與不存在之不同，即非屬更正登記之範疇(最高行政法院109年度上字第606號判決參照)。司法院釋字第598號解釋理由書亦揭示：

「土地法第69條之規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。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。」足見登記錯誤或遺漏之更正，如已妨害原登記之同一性，即不在准許之列。又所謂登記同一性之違反，係指登記之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符而言。

- 2、經查，系爭土地是從重測前善化段308、309地號分割而來，重測前善化段308、309地號為日治時期善化308、309番地。依日治時期善化308、309番地之土地登記簿所示，系爭地役權登記於26年（昭和12年）3月10日，該地役權設定之目的為通行、範圍為承役地西側幅7尺道長173尺、承役地為善化310番地、地役權者為蘇東華等2人（本院卷第95、101頁）；對照日治時期善化310番地之土地登記簿，亦有昭和12年3月10日系爭地役權之設定登記，並記載承役地為善化308番地、善化309番地、目的為通行、範圍為承役地西側幅7尺道長173尺（本院卷第106、107頁），兩者得互為勾稽。再依上述日治時期善化310番地之土地登記簿觀之，該土地原所有權人蘇東華等2人於27年（昭和13年）1月19日將善化310番地所有權移轉給訴外人胡走（本院卷第106頁），然關於系爭地役權當時並未隨同移轉登記給訴外人胡走，故訴外人胡走是否有同時取得該地役權已有民事實體法上之疑問。又上述善化308、309、310番地經土地總登記變更為重測前善化段308、309、310地號，當時善化段310地號土地之權利人並未就系爭地役權辦理繳驗權利憑證程序，故重測前善化段310地號土地登記舊簿並無地役權登記及其為需役地之註記，且善化段308、309地號土地登記舊簿亦無系爭地役權總登記及發給他項權利書狀的記載（本院卷第109至122頁）。

01 綜合上述日治時期善化308、309番地之土地登記簿，及重測
02 前善化段308、309地號土地登記舊簿他項權利部關於系爭地
03 役權之記載，足見重測前善化段308、309地號土地登記舊簿
04 關於系爭地役權之記載，應係轉錄日治時期土地登記簿之內
05 容，而重測後系爭土地關於系爭地役權之記載，亦係延續重
06 測分割前之記載。上述土地登記簿關於系爭地役權之記載，
07 雖然目前無法從登記簿上得知需役地為何，但既然系爭土地
08 上已有系爭地役權之記載，即不能認為地役權屬於顯然不存
09 在而登記有錯誤之情形，其實體上是否存在、權利是否消
10 滅，則為民事私法上權利存否之爭議，且經本院調閱本院10
11 9年度訴字第426號卷宗可知，已經實際發生主張其為系爭土
12 地需役地權利人之民事實體爭議（本院109年度訴字第426號
13 判決參照，本院卷第159至171頁），亦為原告自承在卷（本
14 院卷第157頁）。系爭土地自26年迄今一直都有系爭地役權
15 登記之記載，也有上述不同時期之登記簿為憑，足見本件沒
16 有登記錯誤或遺漏，不屬於更正登記事項，而是涉及地役權
17 存否之私權爭執。有關權利主體、種類、範圍或標的之有無
18 及其內容，自應循民事訴訟程序由民事法院確定之，以免妨
19 害原登記之同一性。被告就本件申請命原告補正相關資料
20 後，仍未能認定符合更正登記之要件，考量此類事件之證據
21 資料多由人民所掌握，亟需人民之協力，應認被告已盡行政
22 調查之義務，故原告未能補正資料後，被告依土地登記規則
23 第57條規定認為原告申請不符合土地法之更正登記，以原處
24 分駁回原告更正登記之申請應屬合法，並無違反法律保留原
25 則或違法侵害原告財產權之情形。原告主張未於光復後一定
26 期間內辦理土地總登記，經公告期滿無人異議的話，原權利
27 人之權利消滅，本件重測前善化段310地號土地既無供役地
28 的記載，應無地役權存在，否則違反法律保留原則及侵害人
29 民財產權等語，自不可採。

30 （四）綜上所述，原告之主張，均不足採。被告以原處分駁回原告
31 更正登記之申請，並無違誤；訴願決定遞予維持，亦無不

合。原告訴請撤銷，及請求被告應作成塗銷登記之行政處分，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決基礎之事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要。

七、結論：原告之訴為無理由。

中 華 民 國 111 年 12 月 22 日

高雄高等行政法院第三庭

審判長法官 林 彥 君

法官 黃 堯 讚

法官 黃 奕 超

以上正本係照原本作成。

一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。

01

(二) 非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

02

中 華 民 國 111 年 12 月 22 日

03

書記官 楊 曜 嘉