

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

113年度訴字第271號

114年2月4日辯論終結

原告 吳慶文

被告 臺南市安南地政事務所

代表人 林建良

訴訟代理人 吳惠綺

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113年6月6日府法濟字第1130761774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：

原告於民國113年2月29日以臺南市舊地號即臺南市新町一丁目98番地（下稱系爭98番地）分出之○○市○○區○○段2544至2550地號等7筆土地、同段2198、2198-1、2198-2、2293地號等4筆土地及臺南市安平區新南段27地號土地（以下合稱系爭12筆土地），已由原告時效取得所有權為由，向被告申請系爭12筆土地所有權移轉登記。經被告審查後，認系爭12筆土地所有權人為臺南市及中華民國，原告之申請屬土地登記規則第57條第1項第2款規定之依法不應登記事項，乃以113年3月11日台南駁字第000021號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）予以駁回。原告不服，提起訴願，經遭決定駁回，於是提起行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

01 1、原告先父吳昭興原已於日治時期登記為系爭98番地之承租權
02 人，並依法繳納地租，今原告有98番地承租權事實存在，且
03 從頭到尾也沒受機關的行政處分，現在是政府自動放棄徵
04 租，已達時效20年以上，依憲法第143條規定，該系爭98番
05 地原告自得登記為土地所有權人。系爭國有98番地及接鄰21
06 98、2198-1、2198-2地號土地原係魚塭耕地，原告先父吳昭
07 興日治時期以買賣關係取得而登記為承租權人，日治時期開
08 始繳地租，已確實可為土地所有權人，系爭12筆土地登記中
09 華民國、臺南市為所有權人，顯然偽造。

10 2、系爭12筆土地目前登記所有權人之中華民國、臺南市及管理
11 者，沒有申請登記文件之身分證，也沒有繳稅行為能力，也
12 沒有當事人、所有權人可出面主張登記事實，並無當事人適
13 格法律關係，依法不合登記土地要件，故應判決塗銷以偽造
14 詐欺方式之登記。

15 3、被告從90年起在民、刑事訴訟期間，提供不是真正沿革舊地
16 號之假地號，供民、刑事法院作為判決證據，使原告精神名
17 譽損害，並丟失經營收費停車場及坐黑牢，有臺灣臺南地方
18 法院103年度易字第1219號、104年度訴字第431號及臺灣高
19 等法院臺南分院105年度上訴字第13號、105年度上易字第9
20 號判決等為證。被告駁回原告之申請並無半點可採之理由，
21 原告依行政訴訟法第7條請求賠償，時間均從90年起算，90
22 年以前並無請求賠償之必要，故被告應從90年1月起至113年
23 6月止，按月賠償原告新台幣（下同）20萬元，共計5,640萬
24 元。

25 (二)聲明：

26 1、原處分撤銷，請判決原告登記土地所有權人。

27 2、請判決塗銷偽造詐欺方式登記土地所有權人及管理者名稱。

28 3、請判決被告依法應負精神損害賠償責任，從90年1月1日起至
29 113年6月1日止，按月20萬元共282個月，合計5,640萬元。

30 4、請調查98番地日治時期地籍圖及臺南市政府對已登記承租戶
31 土地徵收補償費，已發放又退回去的理由。

01 三、被告答辯要旨及聲明：

02 (一)答辯要旨：

03 1、申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，始得為
04 登記之權利主體。土地法所稱之權利人，係指民法第6條及
05 第26條規定之自然人及法人而言。其次，土地法第52條規
06 定，公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管直轄市
07 或縣（市）地政機關為之，其所有權人欄註明為國有、直轄
08 市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。故原告認行政機關不
09 得為登記主體，顯有誤解。

10 2、環河段2198地號等11筆土地段界調整前為新南段10、11、1
11 2、137地號，新南段10、11、12、27、137地號係位於原臺
12 南市第五期新市區市地重劃範圍內土地，73年5月11日重劃
13 土地分配結果公告確定，現所有權人為臺南市或中華民國，
14 非屬民法第769條所述未登記地。

15 3、98番地明治39年6月21日所有權人為許煥章，大正9年5月11
16 日移轉予所有權人許燦然，大正9年6月5日移轉予所有權人
17 公業主許煥章管理人許陳氏富，大正13年4月8日以買賣為登
18 記原因移轉予臺南市，並於40年10月1日總登記時登記所有
19 權人為臺南市政府。按平均地權條例第62條規定：「市地重
20 劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配、結果確
21 定之日起，視為其原有之土地。」故原告認其為未登錄地，
22 顯有所誤。

23 (二)聲明：原告之訴駁回。

24 四、爭點：被告以原處分駁回原告系爭12筆土地所有權移轉登記
25 之申請，是否適法？

26 五、本院之判斷：

27 (一)前提事實：爭訟概要欄所載之事實，業據兩造分別陳明在
28 卷，復有原告113年2月29日土地登記申請書(本院卷第19-22
29 頁)、原處分(本院卷第17頁)、訴願決定書(本院卷第91-94
30 頁)等附卷可查，堪予認定。

01 (二)按土地登記規則第57條第1項規定：「有下列各款情形之一
02 者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申
03 請：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、
04 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
05 利關係人間有爭執。四、逾期未補正或未照補正事項完全補
06 正者」。次按「以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占
07 有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」「以所
08 有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動
09 產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有
10 人。」「民法物權編施行前占有不動產而具備民法第769條
11 或第770條之條件者，自施行之日起，得請求登記為所有
12 人。」分別為民法第769條、第770條及民法物權編施行法第
13 8條所規定。而上開條文中所稱「未登記」者，乃指該土地
14 未經地政機關在土地登記簿為所有權歸屬之登記而言。若已
15 經地政機關在土地登記簿為所有權歸屬之登記者，則不問其
16 土地為公有或私有，均無上開規定之適用，不得成為取得時
17 效之標的。準此，經地政機關於土地登記簿為所有權歸屬登
18 記之土地，第三人以占有取得時效為由，請求登記為所有
19 人，登記機關以「依法不應登記」駁回其申請，於法即無不
20 合。

21 (三)經查，系爭98番地於日治時期明治39年6月21日所有權人為
22 許煥章，大正9年5月11日移轉予所有權人許燦然，大正9年6
23 月5日移轉予所有權人公業主許煥章管理人許陳氏富，大正1
24 3年4月8日以買賣為登記原因移轉予臺南市，並於40年10月1
25 日總登記時登記所有權人為臺南市政府，此有系爭98番地土
26 地總登記簿（影本）附卷（本院卷第53頁、原處分卷第191
27 頁）可稽。又系爭12筆土地所有權人現分別為臺南市及中華
28 民國，亦有系爭12筆土地第二類謄本附卷（本院卷第61-83
29 頁）可查。是以，無論是系爭98番地或系爭12筆土地均非未
30 登記之土地，自不得成為民法第769條、第770條所規定取得
31 時效之標的。從而，原告於113年2月29日以系爭98番地分出

01 之系爭12筆土地，已由其時效取得所有權為由，向被告申請
02 系爭12筆土地所有權移轉登記，被告審認系爭12筆土地已登
03 記所有權人為臺南市及中華民國，依土地登記規則第57條第
04 1項第2款規定，屬依法不應登記事項，而以原處分駁回原告
05 之申請，核屬有據。原告訴請撤銷，並判決應登記原告為所
06 有權人，並無理由。

07 (四)原告雖主張系爭12筆土地目前登記所有權人為中華民國及臺
08 南市，惟其沒有身分證，也沒有繳稅行為能力，並無當事人
09 適格法律關係，依法不合土地登記要件，故應判決塗銷以偽
10 造詐欺方式登記為所有權人之登記云云。惟土地法上所稱之
11 權利人，係指民法第6條及第26條規定之自然人及法人而
12 言。又土地法第52條規定：「公有土地之登記，由原保管或
13 使用機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關為之，其所有
14 權人欄註明為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）
15 有。」是公有土地本得登記為國有、市縣有或鄉鎮有。原告
16 主張中華民國及臺南市不得登記為土地所有權人，顯有誤
17 解。

18 (五)原告又主張被告從90年起提供不是真正沿革舊地號之假地
19 號，供民、刑事法院作為判決證據，被告以原處分駁回原告
20 之申請並無半點可採之理由，被告應從90年1月起至113年6
21 月止，按月賠償原告20萬元共計5,640萬元，依行政訴訟法
22 第7條規定，同一程序中合併請求等語。惟原處分經本院調
23 查審認後，於法並無違誤，而認原告訴請撤銷並請求判決應
24 登記原告為所有權人，並無理由，已如前述，而原告請求被
25 告賠償5,640萬元請求權之存在，係以該部分訴訟有理由作
26 為前提，其提起之撤銷原處分及請求判決應登記原告為所有
27 權人訴訟既未能獲得勝訴，則其合併提起之給付訴訟，亦無
28 理由，自應併予駁回。

29 六、本件為判決基礎之事證已經明確，原告請求調查系爭98番地
30 日治時期地籍圖及臺南市政府對已登記承租戶土地徵收補償
31 費，已發放又退回去的理由，與本案爭點無涉，核無必要；

另兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院審酌後，對於本件判決結果不生影響，無庸一一再加論述。

七、結論：原告之訴為無理由。

中華民國 114 年 2 月 25 日

審判長法官 孫 國 禎

法官 曾 宏 揚

法官 林 韋 岑

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、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49條之1第1項第3款）。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3項、第4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. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內

01

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	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 114 年 2 月 26 日

03

書記官 周 良 駿