臺灣雲林地方法院民事簡易判決

109年度港簡字第248號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　黃裕中律師

被　　告　財政部國有財產署

000000000000000000

法定代理人　曾國基

訴訟代理人　張能軒

複　代理人　謝耿銘律師

被　　告　雲林縣○○鄉○○

000000000000000000

法定代理人　許山埜

訴訟代理人　鍾學淵

上列當事人間確認土地所有權存在等事件，本院於民國110 年2月4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

壹、原告起訴主張：

一、坐落雲林縣○○鄉○○段0000○0000地號土地(下合稱系爭土地），重劃前為水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地。原告所屬雲林縣境斗六、北港、虎尾、龍岩等四糖廠前因使用國有土地，而向被告財政部國有財產署【組織改造前為財政部國有財產局，下稱被告國產署（或國產局）】申請承購國有土地，被告國產局臺灣中區辦事處民國53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售土地清冊，同意原告承購並通知繳款，嗣被告國產局以臺灣中區辦事處54年4月23日台財產中㈡字第0580號函通知原告派員具領產權移轉證明書及有

關登記書狀，原告遞件辦理所有權移轉登記，取得雲林縣政府60年11月6日核予系爭土地所有權狀，依44年3月19日公布施行土地法第74 條：聲請為土地權利變更登記，應檢附原發土地所有權狀；同法第75條第1項規定：聲請為土地權利變更登記之件，經該管市、縣地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總薄，發給土地所有權狀，並將原發土地權利書狀註銷；又土地登記規則第53條規定：辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登薄。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸標，則地政機關辦理土地所有權移轉登記程序，係經審查無誤後，先行登薄，接續繕發書狀（所有權狀）、註銷原所有權狀，雖當時系爭土地所有權移轉登記申請資料已逾保存期間銷毀，然依前揭土地所有權登記程序，地政機關應已完成登簿程序。是原告向被告國產署領取系爭土地之產權移轉證明書以及原發土地所有權狀，向地政機關申辦所有權移轉登記，經審查無誤並註銷原發中華民國之所有權狀後，核發系爭土地所有權狀給原告，符合民法第758條第1項規定所有權經登記發生效力，則原告為系爭土地所有權人無誤。

二、系爭土地登記謄本目前所有權固登記為中華民國所有，與原告所持有重劃前後寮段269-9、269-1地號土地所有權狀不符，然此因原告申辦系爭土地所有權移轉登記期間，適值系爭土地辦理重劃期間，而地政機關漏未將重劃前已送件辦理所有權移轉為原告所有之資料，轉載於重劃後土地登記薄，致重劃後仍登記為中華民國所有，原發中華民國之所有權狀被註銷，並核發系爭土地所有權狀給原告。換言之，北港地政事務所僅係漏未登記將重劃前後寮段269-9、269-1地號土地之所有權登載為原告所有，又錯誤將重劃前後寮段269-9、269-1地號土地所有權登記為中華民國所有，然原告既已取得重劃前後寮段269-9、269-1地號土地所有權，自得透過登記錯誤及遺漏加以更正登記為原告所有，亦即原告主張將自重劃前後寮段269-9、269-1地號土地即系爭土地更正登記

為原告所有，於法有據。

三、又被告提出被證二會議紀錄之結論，原告否認，此係北港地政事務所卸責之詞，不影響原告對系爭土地之所有權：

㈠土地登記規則第56條第3款規定：有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正：三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記薄或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因；查系爭土地申請登記資料已銷毀，無從調查北港地政事務所收件期日，而系爭土地重劃前後雖地段號重新編配，但由重劃對照清冊可查悉重劃前後地段號，又因系爭土地供作農路，重劃過程未變更土地之位置及面積，僅地段號重新編配，即不論重劃前後系爭土地均屬特定標的物，若如北港地政事務所臆測送件日期為重劃登記後，則申請資料記載重劃前地號，必然與當時登記薄不符，地政機關須通知申請人更正重劃後地段號之補正，再將原告登記為重劃後土地所有權人，並發給重劃後地號土地所有權狀，但實際上原告係取得重劃前地號土地所有權狀，足見原告依北港地政臆測送件日期為重劃登記後云云，與事實不符。

㈡北港地政事務所為一行政機關，系爭土地所有權移轉登記歷程不論經過多少人承辦，原告既已取得系爭土地所有權狀，據此可信賴北港地政事務所已完成登薄，由原告取得系爭土地所有權之事實即可確立，至於登薄漏未登載乙節，係地政機關之疏失責任，但不影響原告對系爭土地之所有權，而北港地政事務所以登薄、 發狀為不同組別人員，曲意發狀人員誤為發狀云云，惟渠等均屬北港地政事務所人員，北港地政事務所將系爭土地所有權狀核予原告，即對外發生行政處分效力，至於其內部漏未登薄，係北港地政事務所疏失責任，斷無據此否定或妨礙原告取得系爭土地之所有權。

㈢被告國產署將系爭土地售予原告，並交付產權移轉證明書以及有關登記書狀，經原告完成所有權移轉登記，取得土地所有權狀，但因北港地政事務所漏未登薄，致登記薄登載所有

權人與實際所有權人不符，是原告請求確認系爭土地所有權為原告所有，並非依買賣契約請求所有權移轉登記，不生請求權時效消滅的問題。

四、另本件涉及國有財產之物權變動，應以國產署為被告，又雲林縣水林鄉公所為系爭土地管理機關，為期紛爭一次解決，以國產署、水林鄉公所為被告，提起本件訴訟，並本於所有權人之地位，請求確認原告為系爭土地之所有權人，及請求被告返還系爭土地且塗銷國有登記等語。並聲明：㈠確認系爭土地之所有權為原告所有；㈡被告國產署應應塗銷中華民國所有之所有權登記；㈢被告雲林縣水林鄉公所應將系爭土地返還原告。

貳、被告則以：

一、原告請求確認系爭土地所有權為原告所有部份為無理由，理由如下：

㈠系爭土地於60 年6月15日為重劃登記，重劃前土地原為重劃前後寮段269-9、269-1地號土地。又系爭土地於重劃前、後，直至今日，土地所有權人均為中華民國，從無土地所有權移轉登記之情事，此有土地重劃前、後之土地登記簿謄本為憑（詳如被證一）。因此，依18年11月30日修正公布之民法第758條規定及最高法院59年台上字第1590號、60年台上字第1317號判例要旨，原告雖主張其買受系爭土地，但因原告從無取得系爭土地之所有權移轉登記，原告並無取得所有權，故原告主張其因買賣而取得系爭土地之所有權，以及所有權登記發生效力等等，均非實在。

㈡原告提出重劃前後寮段269-1、269-9地號土地所有權狀，主張:「向地政機關申辦所有權移轉登記，經審查無誤並註銷原發中華民國之所有權狀後，核發系爭土地所有權狀給原告，符合民法第758條第1項規定所有權經登記發生效力，則原告為系爭土地所有權人」等語，惟查：

1.針對本件土地所有權爭議事件，北港地政事務所曾於109年4月 24日召開會議討論並做成會議紀錄(詳如被證二），結論

中載稱:「二、... 訂立契約當時土地標的確為重劃前地號（後寮段269-1、269-9地號），而該案於農地重劃登記日期之後始送件，重劃後土地已變更為後寮段2063、2062地號，與契約書之所載標的不符，爰此，該案理應無法辦理登記，依民法第758條規定，台糖公司尚未取得所有權，本所登記簿仍維持登記國有（中華民國），並未完成移轉登記。三、民國60年時期，本所登記與繕發權狀為不同組別人員，登記人員發現前述情形因而未將該2筆土地登錄於登記簿，惟繕狀人員未發現而核發重劃前地號之權狀，該權狀確為本所誤繕，請台糖公司將權狀擲還本所辦理作廢。」。

2.由上可見，原告係在農地重劃登記日期「之後」，始送件辦理所有權移轉登記，故原告於民事起訴狀中主張:「地政機關漏未將重劃前已送件辦理所有權移轉為原告所有之資料」，並非實在。又上開會議結論說明原告尚未取得所有權、登記簿仍維持登記國有（中華民國），並未完成移轉登記等等，可見原告主張所有權登記發生效力、原告係系爭土地所有權人等等，均非實在。

二、原告主張其於53、54年間買賣系爭土地，然該時距今已經50餘年，原告不曾主張任何權利，故原告縱有請求權，亦已罹於民法第125條之15年消滅時效，且被告主張時效抗辯。

三、綜上所述，原告非系爭土地之所有權人，故原告請求確認系爭土地為原告所有，進而基於土地所有權人身分，依據民法第767條規定請求被告國產署塗銷所有權登記，並請求管理機關被告雲林縣水林鄉公所將系爭土地返還等等，均無理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

參、本件經本院協同兩造協議簡化爭點，兩造不爭執及爭執事項如下（見本院卷第251頁）：

一、不爭執事項：

㈠系爭土地目前登記名義人為中華民國。

㈡原告執有系爭土地的權狀，由縣長核發的。

二、爭執事項：

原告是不是已經取得系爭土地之所有權？（原告主張：依照規定要先登記才能核發權狀，所以原告有所有權狀，地政機關應該已經辦畢移轉登記，才會核發權狀，所以符合登記要件，原告已經取得所有權。）（被告主張：目前登記簿上並未登記所有權為原告，所以依照民法758 條規定，被告並未取得系爭土地所有權，被告主張本件始終沒有移轉登記。）

肆、本院之判斷：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言(最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照)。又「財政部設國有財產局(現已改制為國產署)，承辦國有財產之取得、保管、使用、收益及處分事務，國有財產法第1條及第9條第2項定有明文；準此，凡有關國有財產中公用財產之處分涉訟者，僅國有財產局對於為訴訟標的客體之國有財產有處分之權能，自應以國有財產局為原告或被告，當事人之適格始無欠缺。查系爭土地現登記之所有權人為中華民國，雲林縣水林鄉公所為管理機關，此有土地登記謄本附卷可參（見本院卷第41、43頁）。原告主張其為系爭土地之所有權人，並基於所有人之地位請求管理機關即被告水林鄉公所返還土地，為被告所否認。則原告就系爭土地之所有權存否不明確，其在法律上之地位自有不安狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，故原告提起本件訴訟，有確認利益。

二、次按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，98年修正前18年11月30日公布之民法第758條第1項定有明文。參諸該條立法理由，可知就不動產物權採登記要件主義者，於各不動產所在地之官署，備置公簿，於簿上記載不動產物權之得喪變更，使有利害關係之第三人，得就該公簿推知該不動產物權之權利狀態，而不

動產物權之得喪變更，若不登記於該公簿上，不能生不動產物權得喪變更之效力也(非但不能對抗第三人，即當事人之間，亦不能發生效力)。可知當時有關不動產所有權之取得，已採登記生效主義，土地所有權之得喪變更，非經登記不生效力。又不動產物權之辦理登記，乃為不動產物權行為生效要件之一，不因受讓者是否為政府機構而有所不同，倘未辦理所有權移轉登記，不能徒憑一紙日產產權移轉臨時證明書或其他官方證明之文件，即認已取得不動產物權(最高法院60年台上字第1317號判例意旨參照)。又按民法第758條第1項「所謂登記，係指地政機關將物權取得、設定、喪失及變更之事項，登載於其所掌之土地登記簿而言。」最高法院86年度台上字第574號民事判決意旨足憑。再「土地法所稱登記，係指記載應行登記之事項於登記簿而言，若僅聲請登記，而未經該管地政機關將應行登記之事項記入登記簿者，不得謂為已依土地法登記，而生土地法第36條所定之絕對效力。」最高法院33年上字第5374號判例意旨參照。亦即不動產物權變動事項，須經地政登記機關依土地登記規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登記校對人員名章而言，若僅係將聲請登記文件送入地政事務所，為登記之聲請，但尚未記入登記簿，仍不能謂業已登記。至於是否已領得所有權狀或他項權利證明書，與已否登記完畢無關，故若未登記，縱已領得上述權狀或證書，仍不生不動產物權變動之效力。

三、原告主張：系爭土地業經地政機關辦理自中華民國處移轉予原告之移轉登記後，始會核發系爭土地之土地權狀，因此原告取得所有權云云，並提出系爭土地所有權狀(見本院卷27-30頁)、被告國產局臺灣中區辦事處53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售土地清冊（見本院卷第15-24頁）、被告國產局臺灣中區辦事處54年4月23日台財產中㈡字第0580號函通知原告派員具領產權移轉證明書以及有關登記書狀(見本院卷25頁)等資料，以為佐證。惟被告否認上情，並以前詞置辯。經查：

㈠原告固持有系爭土地所有權狀，然而，地政機關核發權狀予原告之情形可能性眾多，雖然有可能是地政機關已經確認系爭土地辦畢移轉登記後才核發所有權狀；然而，所有權狀係由人工核發，錯漏難免，尤其依被告國產局臺灣中區辦事處53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售土地清冊（見本院卷第15-24頁）所示，該次被告讓售之土地將近200筆，一同送交地政機關辦理登記，地政機關於辦理時發生錯漏，不能說全無可能。則被告主張：是地政機關因疏漏未發現系爭土地未辦畢移轉登記即錯誤核發所有權狀等語，亦非全屬無稽。因此，單憑原告持有系爭土地之所有權狀，尚無法認為系爭土地業經地政機關辦理自中華民國處移轉予原告之移轉登記。

㈡再觀諸系爭土地之登記謄本暨異動索引、土地登記簿記載（見本院卷41-55、121-144頁），不論是系爭土地於原269-1、269-9地號時期，或者是重劃後更改為新2062、2063地號時期，系爭土地之所有權，從未有自中華民國處移轉登記予原告之記載。倘若原告主張：系爭土地之所有權，原已自中華民國處移轉登記予原告，並由地政機關核發所有權狀，只是因為土地重劃漏未將上開登記轉載於新登記簿上等語為真，土地登記簿或異動索引應該會有所記載（至少原269-1、269-9地號時期之土地登記簿應該會記載），然而，系爭土地之土地登記簿就此部分卻完全沒有記載，據此，自難認原告之主張為真實。

㈢另被告國產局臺灣中區辦事處53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售土地清冊（見本院卷第15-24頁）只能證明兩造就系爭土地有締結買賣契約，並不能證明地政機關已就系爭土地完成移轉登記。

㈣被告國產局臺灣中區辦事處54年4月23日台財產中㈡字第0580號函通知原告派員具領產權移轉證明書以及有關登記書狀(見本院卷25頁)等資料也只能證明被告國產局有通知原告給付尾款，並至國產局領取產權移轉證明等有關登記

文件，並不能證明地政機關已就系爭土地完成移轉登記。

㈤依前說明，原告若要取得系爭土地之所有權，必定要由地政機關就系爭土地辦理移轉登記，始生所有權移轉之效力。而原告並未舉證證明系爭土地曾自中華民國處移轉登記予原告，本院自然不能僅憑原告上開臆測，即認原告曾取得系爭土地之所有權。至於原告主張有權信賴地政機關核發之所有權狀；或地政機關登記疏漏云云，此乃公法上主張信賴保護原則及向地政機關有所請求之問題，與原告是否因完成移轉登記而取得系爭土地之所有權無關。據此，系爭土地所有權人仍為中華民國，原告主張其為所有權人，委不可採。

四、原告起訴主張確認系爭土地所有權人為原告，並主張基於所有權人之地位，依民法第767條請求被告國產局塗銷土地登記，被告水林鄉公所返還系爭土地。然而，原告並非所有權人乙節，已詳述如前，其既非所有權人，自無從依民法第767條之規定，行使所有物返還及妨害排除請求權，則原告主張被告國產局應塗銷土地登記，被告水林鄉公所應返還系爭土地，自屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告主張其為系爭土地之所有權人，請求本院以判決確認系爭土地為其所有，併基於所有人之地位依民法第767條請求塗銷系爭土地之國有登記，暨請求管理機關即被告水林鄉公所返還系爭土地，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　4　　日

北港簡易庭　法　官　簡廷恩

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　伍幸怡