臺中高等行政法院判決

110年度訴字第114號
110年12月9日辯論終結

原　　告　陳正芳

輔 佐 人　陳正希
原　　告　陳正芬

被　　告　臺中市清水地政事務所

代 表 人　吳志偉
訴訟代理人　黃炳光
　　楊鳳麟

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服臺中市政府中華民國110年4月1日府授法訴字第1100033560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

壹、程序方面：

一、原告陳正芬經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本件原告起訴時狀載訴之聲明為：「一、訴願決定及請願處分均撤銷。二、被告對於原告109年12月31日申請更正轉錄遺漏，從而補換發建物憑證事件（109年12月31日收文），應作成准予向上級機關書面聲請查明核准更正當年轉錄遺漏，從而補『換發』當事人陳啟已經『繳驗憑證委員會』核定承認日治已登記建物之建物附表；旋依據地政法規，由原告（坐落土地繼承人）獲換發新制建物憑證之行政處分。

三、訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷第17頁），嗣於民國（下同）110年9月14日準備程序期日將訴之聲明更正為：「一、原處分及訴願決定均撤銷。二、請求將35年臺中縣清水鎮清水字西勢小段311地號土地上的建物即現臺中市○○區○○街00號被遺漏轉錄登記補登記後補換發37年最早的建物附表，但是因為建物附表已不施行，只能做形式上補換發，緊接著依據地政法規，換發新制建物權狀給原告。三、訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷二第78頁第10行至第16行），核其所為乃本於相同基礎事實，將原為未臻妥適之訴之聲明更正使符合法定程式，於法要無不合，本院自應就更正後之聲明為審判。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

㈠緣訴外人陳啟所有之臺中縣清水鎮清水字西勢小段311地號土地（下稱系爭土地），於53年11月間以贈與為原因，移轉予陳啟之子即第3人陳進龍、陳麒麟所有，持分各1/2。74年間，系爭土地因重測，地號變更為臺中縣清水鎮鰲峰段242地號土地，79年6月間，陳進龍之持分1/2由陳進龍之子即第3人陳明源以分割繼承為原因取得，85年12月，復因共有物分割，增加242-1地號，分割後之242地號土地由陳麒麟取得，242-1地號土地則由陳明源取得，嗣100年間，242-1地號土地由陳明源之女即原告以分割繼承為原因取得，持分各1/2。

㈡原告認為系爭土地上有門牌號碼為臺中市清水區清水街42號建物（下稱系爭建物），係其祖先陳啟在34年10月興建完成的杉木屋，供自住、什貨使用，35年6月30日陳啟辦理土地權利憑證繳驗申報時，於臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書（下稱繳驗憑證申報書）定著物之部，亦填載申報系爭建物，並於35年8月19日完成登記取得建物附表，惟在36年6月1日辦理過錄登記時遺漏定著物之部，當時臺中縣是少數辦理建物登記的縣市，在未換發建物所有權狀之前，建物附表

仍屬有效。嗣該建物附表因辦理繼承時被誤收，但第一次登記時之繳驗憑證申報書有相同產權內容之記載，故原告認系爭建物已完成登記保存，依土地登記規則第65條規定，登記機關應發給權利書狀。系爭建物目前處於建物附表未換發之狀態，該換發權狀之權利，自應屬於建物坐落之土地最新所有權人所有等情，以105年3月請願書（被告收文日期105年4月1日），向被告申請依土地贈與登記資料，發給53年11月間陳啟贈與系爭土地建物之當時，陳進龍建物產權移轉證明書，俾利提出第一次建物登記申請，據以辦理建物權狀之核發。經被告以105年4月11日清地一字第1050003159號函（下稱105年4月11日函）復原告無從受理，原告不服被告105年4月11日函向內政部提出陳情，內政部以105年5月4日台內地字第1051303586號函轉臺中市政府地政局，臺中市政府地政局再以105年5月6日中市地籍一字第1050017026號函轉被告後，被告以105年5月11日清地一字第1050004377號函復原告，表示「台端申請陳進龍民國53年受贈系爭建物證明書乙案，經本所105年4月11日函復在案」等語，原告向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）提起行政訴訟，訴請撤銷被告105年4月11日函、被告應作成免費換發系爭建物新制權狀之行政處分，經臺北地院以105年度簡字第361號裁定移送本院，經本院以106年度訴字第215號判決駁回其訴，原告不服，提起上訴，經最高行政法院108年度判字第239號廢棄本院106年度訴字第215號判決，發回本院更為審理，經本院以108年度訴更一字第7號判決駁回其訴，原告提起上訴，經最高行政法院109年度裁字第160號裁定上訴不合法而駁回其上訴確定。

㈢嗣原告復於109年12月31日以請願狀向被告請求依土地法第69條規定，補正被告於35年12月20日土地登記總簿轉錄光復初期國民政府專案成立繳驗憑證委員會複審通過之建物核定登記文令（35年清水字第6370號）時，所遺漏之定著物之部登記；並依補正登記之事實，補發系爭建物之建物附表，並

通知系爭建物所坐落土地之所有權人，得隨時免費獲換發新制建物權狀。嗣被告以110年1月7日清地一第1090014357號函（下稱前處分）敘明略以，本案業經本院108年10月23日判決，並經原告委任律師於108年11月20日上訴最高行政法院在案，請靜候法院判決等語。原告不服，於110年1月12日（收文日）提起訴願，嗣經被告依訴願法第58條規定重新審查後，於110年1月28日以清地一字1100001033號函（下稱原處分）撤銷前處分，並敘明略以：「……繳驗憑證申報書定著物之部並未載明建物門牌，無法推定與清水街42號建物為同一棟建物。……臺中市政府地方稅務局108年8月21日清水區清水街42號建物房屋稅籍證明載明構造別為木石磚造（起課年月：5307）。與上述繳驗憑證申報書定著物之部載明『形式材料：杉木平屋』（完成日期：民國34年10月），其構造不同，顯見該建物曾改建或拆除重建，登記之標的物已不相同，本所自無從辦理逕為更正登記。……因汝等非建物所有權人，本所無從核發建物權利書狀……。是臺端請願事項無從辦理。」等語而否准原告之申請。訴願機關臺中市政府以前處分已經被告撤銷不存在，訴願標的已消失為由，以110年3月8日府授法訴字第1100010166號（案號：1100013）訴願決定不受理。原告不服原處分，於110年2月4日又提起訴願，經臺中市政府以110年4月1日府授法訴字第1100033560號訴願決定駁回，原告不服，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1. 原告之先曾祖父陳啟於35年6月30日清水字第6370號臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書中（乙證1），申報土地及定著物，經當時繳驗憑證委員會複審通過之核定登記，計有土地及定著物兩部分，被告遺漏定著物之內容登記於36年土地登記簿，請求被告依土地法第69條逕為更正登記。
2. 原告依內政部地政司編撰之「建國百週年地政業務回顧與展望紀念專刊」第237頁（甲證6）第16-17行「經複審標定無

誤者，即將繳驗之……憑證（登記濟證）……發還申請人」主張其曾祖父陳啟於35年臺灣省土地關係人繳驗憑申報書曾檢附建物登記濟證，經複審核定無誤，已發還其曾祖父陳啟，故被告原處分說明五「……查其檔存之申報書內並無登記濟證。」係誤導訴願管轄機關。

3. 原告109年12月9日向被告申請建築改良物勘查，依其結果通知（甲證8）可知，清水街42號房屋，一半坐落在原告等2人持有之臺中市清水區鰲峰段242-1地號，其分割自原鰲峰段242地號（重測前為西勢小段311地號），國民政府時代臺中市清水區清水街42號的系爭建物，與上述所連結到的日治時期「清水西勢311地號佔地面積全部之已登記定著物」係屬同一建物，建物所有權人就是原告之先曾祖父陳啟。

4. 依內政部地政司編撰之「建國百週年地政業務回顧與展望紀念專刊」第238頁（甲證6）第3目下一之㈢：「產權憑證：除於土地總登記時已填建物情形者外，應附建物登記濟證」，系爭建物核定登記書中，定著物之部中已填之情形，等同日治建物登記濟證的效力，故才能享有被豁免無須再附建物登記濟證的權利，日治建物登記濟證繳驗，經繳驗憑證委員會審查公告無異議後，直接換發予國民政府最早之建物附表，至今未獲得換發，請補發建物附表予陳啟。

5. 系爭建物的「核定登記書」中定著物之部所載：杉木平屋，前以屋身樑柱主體「杉木」領銜（木構為本），後以單層整體「平屋」兼容並包其他次體建材如石碑，故仍未脫系爭建物稅籍證明書載明之木石磚造。

6. 依「建物附表離開土地權狀即無效」之法律規定，由系爭建物坐落土地之現今所有權人（即原告等2人），得隨時免費獲換發新制建物權狀等語。

㈡聲明：

1. 訴願決定(即臺中市政府110年4月1日府授法訴字第11000335560號訴願決定)及原處分均撤銷。

2.請求將35年臺中縣清水鎮清水字西勢小段311地號土地上的建物即現臺中市清水區清水街42號被遺漏轉錄登記補登記後補換發37年最早的建物附表，但是因為建物附表已不施行，只能做形式上補換發，緊接著依據地政法規，換發新制建物權狀給原告。

3.訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.卷查本案，於35年土地法及土地登記規則（乙證9）並未有專章或專節明定建物登記，是以被告當時實無可依據之條文辦理建物登記。次查依內政部地政司編撰之「建國百週年地政業務回顧與展望紀念專刊」第238頁（甲證6）第3目臺灣光復後之建物登記「臺灣於日據時期依當時法例辦理土地及建物登記，分別登記於不動產登記簿及建物登記簿，光復後，在土地權利方面經以土地權利繳驗憑證及換發權利書狀辦法方式辦理總登記。至於建物權利方面，臺灣省政府於37年己巧府綱地甲字第754號訓令（乙證10.臺灣省政府公報37年夏字第69期第1027頁），訂頒『各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點』一種，作為各縣市辦理建物登記之依據，其規定為建物權利人應填具建物情形填報表並檢附有關文件申請辦理建物登記。」是以，被告於35年並未辦理建物登記，並無違誤；被告係於該要點（乙證10）於37年訂頒「後」，始辦理建物登記。

2.縱35年被告應辦理建物登記，比照臺灣省土地權利繳驗憑證及換發權利書狀辦法（乙證2）規定辦理，陳啟依該辦法第15條第1項於35年6月30日以清水字第6370號臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書申辦大甲區清水鎮清水字西勢311地號土地權利憑證繳驗及換發權狀，該申報書載明定著物內容、登記濟證1件等資料（乙證1）。依臺灣省政府37年6月18日37己巧府綱地甲字第754號訓令（乙證10.臺灣省政府公報37年夏字第69期第1027頁），明示「日治時代辦理不動產登記其

土地與建物分簿記載，分別發給憑證」，因此可推定陳啟當時檢附之登記濟證1件，係指土地登記濟證，並非建物登記濟證。

3. 另查被告所檔存日據時期大甲郡清水街清水字西勢311地號土地上建物登記簿（乙證11），載明昭和5年11月27日辦理保存登記，所有權人楊緒景，於昭和10年（民國24年）4月21日辦理滅失登記，嗣後該筆土地上並無任何日據時期建物登記資料，陳啟自無從於35年檢附日據時期之建物登記濟證，申辦建物登記。原告主張曾祖父陳啟於35年臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書曾檢附建物登記濟證，經複審核定無誤，並已發還曾祖父陳啟，自不可採。可推定當時應係發還土地登記濟證。

4. 原告主張先曾祖父陳啟35年土地關係人繳驗憑證申報書申辦土地及定著物登記，經當時繳驗憑證委員會複審通過之核定登記，計有土地及定著物兩部分，被告遺漏定著物之部之內容登記於36年之土地登記簿上。惟查，該申報書左上角有5個審查欄位，分別為憑證校對、土地台帳校對、家屋台帳校對、疑地登記及複審，其中僅憑證校對、土地台帳校對及複審等3個欄位有核章，應係當時依臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法（乙證2）第7條第1項規定，審查及核對土地登記濟證與土地台帳、日據不動產土地登記簿相符後發還土地登記濟證，非發還建物登記濟證，是以當時核定僅為土地部分，並不含建物，應無疑義。

5. 原告主張，國民政府時代臺中市清水區清水街42號的系爭建物，與上述所連結到的日治時期「清水西勢311地號占地面積全部之已登記定著物」是同一建物，建物所有權人就是先曾祖父陳啟。惟土地與建物本可屬不同人所有，無從以土地為陳啟所有，即可認定其上之建物即亦為陳啟所有，原告恐有誤解。

6. 被告於原處分（乙證6）說明五答復「經查其檔存之申報書內並無登記濟證」乙節，因土地登記濟證於35年已發還陳

啟，現（110年）調閱檔存資料並無登記濟證，並無違誤。是以36年之土地登記簿登記事項與登記原因證明文件所載之內容相符，被告自無從依土地法第69條規定辦理逕為更正登記。

7. 原告主張系爭建物杉木平屋，前以屋身樑柱主體「杉木」領銜（木構為本），後以單層整體「平屋」兼容並包其他次體建材如石磚，故仍未脫系爭建物稅籍證明書所載之木石磚造。惟請願書（甲證4文件F）檢附之臺中市政府地方稅務局108年8月21日清水區清水街42號建物房屋稅籍證明書載明構造別為木石磚造（起課年月：5307），與上述繳驗憑證申報書定著物之部載明「形式材料：杉木平屋」（完成日期：民國34年10月），其構造不同，顯見該建物曾改建或拆除重建，登記之標的物已不相同，被告自無從辦理逕為更正登記。

8. 原告請求補發清水街42號建物附表予先曾祖父陳啟，理由為：「依內政部地政司編撰之『建國百週年地政業務回顧與展望紀念專刊』第238頁（甲證6）第3目下一之㈢：『產權憑證：除於土地總登記時已填建物情形者應附建物登記濟證』，系爭建物核定登記書中，定著物之部中已填情形，等同日治建物登記濟證的效力，故才能享有被豁免無須再附建物登記濟證的權利。日治建物登記濟證繳驗，經繳驗憑證委員會審查公告無異議後，直接換發予國民政府最早之建物附表，至今未獲得換發，請求補發陳啟。」，惟依內政部地政司編撰之「建國百週年地政業務回顧與展望紀念專刊」第238頁（甲證6）第3目臺灣光復後之建物登記（第二段）「依各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點規定，其辦理程序如下：申請收件：申請人應提出下列文件向縣（市）地政機關申請：㈠建物情形填報表。㈡平面圖及位置圖：建物平面圖係由地政機關測繪者，毋須再送，其於日據時期經建物登記或家屋申告而有圖者，亦免添附。㈢產權憑證：除於土地總登記時已填建物情形者外，應附建物登記濟

證，或最近3年房捐之定納收據，或建築許可證，或其他足資證明之有效文件。㈣他項權利登記申請書：建物土地所有權人非屬同一人者，須由土地所有權人蓋章證明，同時申請地上權登記。㈤保證書：由殷實鋪保，保證該建物確為申請人所有，如有假冒損害第三人權益時，保證人負損害賠償責任，並由村里長於保證書上蓋章證明。……」，原告未舉證陳啟於37年曾向被告申請建物登記，如以35年土地關係人繳驗憑證申報書推定其於37年申請建物登記，除原告等2人主張無須再檢附建物登記濟證外，則應另檢附上述其餘4項文件始符合規定，其等亦未舉證曾檢附其餘文件申辦建物登記，是以陳啟並非建物登記之所有權人，被告自無從依「臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點」第3點第2項之規定（乙證10.臺灣省政府公報37年夏字第69期第1028頁），核發建物附表予陳啟。且依現土地登記規則第65條規定僅有核發建物權狀之規定，已無核發建物附表之規定。

9.原告等2人又請求免費換發建物所有權狀乙節，因其未向被告申請建物所有權第一次測量及登記，被告無從依土地登記規則第65條規定核發建物權利書狀予原告。

10.本案原告其餘主張，並不影響本案，被告不再逐一答辯等語。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、爭點：

系爭建物有無遺漏登記情事？原告依土地法第69條規定，向被告申請就系爭建物補正轉錄遺漏之登記，並請求被告就系爭建物換發新制建物權狀給原告，有無理由？被告以原處分否准原告之請求，是否適法？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

前揭爭訟概要之事實，除前列之爭點事項外，其餘為兩造所不爭執，並分別有如附表所示各項資料可查（甲證3、4-1、

4-2、4-3、7-1、7-2、7-3、7-4；乙證1、3至9、11。本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡系爭建物並無證據證明有遺漏登記情事，原告請求被告就系爭建物換發新制建物權狀給原告為無理由，被告以原處分否准原告之請求，並無違誤：

1.應適用的法令：

⑴土地法第69條規定：「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。」

⑵土地登記規則第2條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物(以下簡稱建物)之所有權與他項權利之登記。」、第13條規定：「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。」第27條第12款第1款、第2款及第12款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：一、土地總登記。二、建物所有權第一次登記。……□依土地法第69條規定更正之登記。」第65條規定：「（第1項）土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之；符合第35條第12款情形者，於換領前得免繕發。（第2項）有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：一、建物所有權第一次登記。二、共有物分割登記，於標示變更登記完畢。三、公有土地權利登記。（第3項）登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕發。」第144條規定：「（第1項）依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，

登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。（第2項）前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」

⑶臺灣地籍釐整辦法第1條規定：「臺灣地籍之釐整，依照本辦法之規定辦理。」第4條規定：「在光復前日本政府已辦不動產登記之區域，不動產權利人應將所持有登記證書向主管地政機關繳驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀，或他項權利證明書，並編造登記簿。……換發土地權利書狀之地區，視為已依照土地法辦理土地總登記。」

⑷臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第4條規定：「辦理繳驗土地權利憑證換發權利書狀其程序如左：一、接收申請書及原權利憑證文件。二、審查及發還原權利憑證。三、公告。四、編造土地登記簿並換發權利書狀。」第5條規定：「土地權利人應於規定繳驗憑證期限內填具申請書，檢同左列各款證件之一，向各該縣市地政機關申請辦理。一、前日本時代法院所發之不動產登記濟證。二、前日本時代各州廳所發關係該土地之謄本。三、最近3年內任何1年地租收據。前項各種證件全缺或遺失者，應申敘理由，取具鄉鎮長或四鄰之保證書。」第7條規定：「(第1項)縣(市)政府接收申請書及證件後，應即審查，審查時，應將所繳驗之申報書產權憑證與土地臺帳不動產登記簿三者互為核對，經審查相符者，應即在各關係證件加蓋縣(市)政府名義之驗訖發還戳記，及審查人員印章後發還，核對不符者，應查明原委分別依法處理。(第2項)前項審查分初審、複審，初審由縣市政府派遣人員辦理，複審由縣市政府地方民意代表及法院代表，會同組織委員會辦理之。」第8條規定：「(第1項)土地權利憑證，經審查後，應即發還並同時公告，公告期間定為2個

月，期滿無人提出異議，應即換發所有權狀，或他項權利證明書。(第2項)前項公告，得由縣市地政機關張貼佈告，令權利關係人免費公開閱覽登記圖冊代替揭示。」第14條規定：「逾期無人申請驗證之土地，或經申請而逾期限未補繳證件者，其土地視為無主土地，由該管縣市地政機關公告2個月，公告期滿，無人提出異議者，即為國有土地。」第15條規定：「(第1項)原有權利憑證，經公告期滿無異議，或經調處成立，或經裁判確定者，即予記入登記簿，並繕發所有權狀，或他項權利證明書，通知土地權利人限期領取。(第2項)前項土地登記簿，所有權狀，及他項權利證明書，依土地登記規則規定格式印製之。」

⑸更正登記補充法令規定第6點規定：「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。」第7點規定：「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。」

⑹臺灣省政府於37年6月18日以37巳巧府綱地甲字第754號訓令(臺灣省政府公報37年夏字第69期第1027頁)訂頒之「臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點」第3點規定：「建物權利憑證及其填發方法，依照左列規定：一、建物權利憑證應屬土地權利書狀之附件，定為『建物附表』離開權狀不生效力。二、建物經登記後，按照權利別填發『建物附表』……。」（見乙證10）

2.按土地登記，係依照法定程序，將某一區域內已經辦竣地籍測量之公私有土地與定著物之標示、權利關係及其異動等情形，登載於特定之冊籍上，以確定並保障土地所有者及其他權利關係人之權益，俾便利政府管理的行政行為。依此，可知土地登記之正確，為保障人民之財產權及政府合法有效管理所必要。次按土地登記為不動產權利之公示制度，依法具有公信力，為確保登記內容翔實無誤，土地法第69條規定登

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，原則上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，得例外由登記機關逕行更正之。又依土地法第37條第2項授權訂定之土地登記規則第2條規定該登記規則所指之土地登記，包括土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。而土地登記規則第13條就土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，說明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。準此，土地登記完畢後，登記機關發現登記錯誤或遺漏時，固應區分錯誤之發生，是否純係技術引起之原測量錯誤及抄錄錯誤，依前揭規定，逕為更正登記，或聲請上級機關核准後為更正登記；而登記事項與登記原因證明文件所載內容是否不符致有錯誤，自係依登記當時的法令依據來檢視觀察。然此，係以原始登記原因證明文件，已足為正確登記內容之判斷時，始有其適用。是以，若原始登記原因證明文件所記載之內容，是否正確，容有爭議時，即無土地法第69條但書之適用（最高行政法院105年度判字第687號判決、108年度判字第1號判決參照）。

3. 次按土地法第69條及土地登記規則第27條所規定登記名義人或權利人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏，得由該管上級行政機關查明核准，逕予更正者，以不及私權爭執，且不妨害原登記之同一性者為限，最高行政法院48年判字第72號、49年判字第20號著有判例，並有內政部81年5月22日台內地字第8173958號函頒「更正登記法令補充規定」第6點及第7點分別規定（歷經多次修正，迄100年6月24日修正，內容均未變更）：「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。」可資參

照。所謂「不妨害原登記之同一性」，是指更正登記後，登記事項所示之權利主體、種類、範圍或標的，應與原登記證明文件所載相符而言。又遺漏或錯誤之更正應以對他人權利無損害者為限（最高行政法院107年度判字第633號判決參照）。

4. 按37年6月18日發布之「臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點」規定，建物係登記於土地登記之一部，其權利部分記載登記於土地登記總簿內，建物標示登記於建物標示部並另冊裝訂，並以土地所有權狀之建物附表表彰其權利，有該補充要點附卷可稽（乙證10），又依35年4月29日修正公布之土地法第37條係規定：「土地登記，謂土地及其建築改良物之所有權與他項權利之登記。」，以及同年10月2日修正發布之土地登記規則，可知35年時並無獨立之建築改良物登記，而係附於土地登記之上，為土地登記之一部，亦並無建物權利書狀發給之明文，係迄自土地法64年7月15日修正第37條第1項規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」其修正理由為「土地與建築改良物為兩個獨立之權利客體，應分別設置土地登記簿及建築改良物登記簿分別辦理登記，故將『其』字刪除」，故於64年土地法修正時，始將土地及建物分開登記，並於土地謄本之土地標示部上記載地上建物。準此可知，於37年6月18日發布「臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要點」規定之前，我國法規對於建築改良物並無獨立之登記，亦無應發給權利書狀之明文。被告於35年並未辦理建物登記，被告係於該要點（乙證10）於37年訂頒「後」，始辦理建物登記。

5. 經查，原告曾提起請求被告作成發給系爭建物權利書狀之一般給付之訴，經由本院以108年度訴更一字第7號判決駁回其訴，原告提起上訴，經最高行政法院109年度裁字第160號裁定上訴不合法而駁回其上訴確定，有該等裁判書附卷可佐（甲證4-1、4-2），並經本院調取相關卷宗在卷。嗣原告復

於109年12月31日以請願狀向被告請求依土地法第69條規定，補正被告於35年12月20日土地登記總簿轉錄光復初期國民政府專案成立繳驗憑證委員會複審通過之建物核定登記文令（35年清水字第6370號）時，所遺漏之定著物之部登記；並依補正登記之事實，補發系爭建物之建物附表，並通知系爭建物所坐落土地之所有權人，得隨時免費獲換發新制建物權狀，經被告以原處分否准，於是提起本件課予義務訴訟，其聲明：「一、原處分及訴願決定均撤銷。二、請求將35年臺中縣清水鎮清水字西勢小段311地號土地上的建物即現臺中市清水區清水街42號被遺漏轉錄登記補登記後補換發37年最早的建物附表，但是因為建物附表已不施行，只能做形式上補換發，緊接著依據地政法規，換發新制建物權狀給原告。三、訴訟費用由被告負擔。」其請求意旨乃請求被告對系爭建物作成准予換發新制建物權狀之行政處分。是以，本件依據課予義務訴訟之要件進行審理，先行說明。

6. 次查，本件經被告調閱36年系爭土地舊人工登記簿，查無系爭建物登記資料（乙證3）；又依據系爭土地歷年登記簿、土地謄本及所有權狀，均未記載系爭土地上有系爭建物，則本件能證明系爭建物曾存在之原始原因證明文件，僅陳啟35年時之繳驗憑證申報書而已，而觀之該繳驗憑證申報書上定著物之部記載「佔地面積：全部，形式材料：杉木平屋，完成日期：民國34年10月，現在用途：自用、什貨」（乙證1），辦理經過欄上顯示係於同年6月30日收件，同年8月19日登記，並於「權利憑證」欄載有「登記濟證」等文字，惟原告等迄未提出登記濟證，依臺灣省政府37年6月18日37己巧府綱地甲字第754號訓令（乙證10.臺灣省政府公報37年夏字第69期第1027頁），明示「日治時代辦理不動產登記其土地與建物分簿記載，分別發給憑證」，因此可推定陳啟當時檢附之登記濟證1件，係指土地登記濟證，並非建物登記濟證。

7. 又查被告所檔存日據時期大甲郡清水街清水字西勢311地號土地上建物登記簿（乙證11），載明昭和5年11月27日辦理保存登記，所有權人楊緒景，於昭和10年（民國24年）4月21日辦理滅失登記，嗣後該筆土地上並無任何日據時期建物登記資料，陳啟自無從於35年檢附日據時期之建物登記濟證，申辦建物登記。原告主張曾祖父陳啟於35年臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書曾檢附建物登記濟證，經複審核定無誤，並已發還曾祖父陳啟云云，原告既稱已發還原告先祖陳啟，理應得提出，然原告卻未能提出，是原告此部分主張，自不可採。可推定當時應係發還土地登記濟證。
8. 原告主張先曾祖父陳啟35年土地關係人繳驗憑證申報書申辦土地及定著物登記，經當時繳驗憑證委員會複審通過之核定登記，計有土地及定著物兩部分，被告遺漏定著物之部之內容登記於36年之土地登記簿上。惟查，該申報書左上角有5個審查欄位，分別為憑證校對、土地台帳校對、家屋台帳校對、疑地登記及複審，其中僅憑證校對、土地台帳校對及複審等3個欄位有核章，應係當時依臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法（乙證2）第7條第1項規定，審查及核對土地登記濟證與土地台帳、日據不動產土地登記簿相符後發還土地登記濟證，非發還建物登記濟證，是以當時核定僅為土地部分，並不含建物，應無疑義。
9. 原告主張，國民政府時代臺中市清水區清水街42號的系爭建物，與上述所連結到的日治時期「清水西勢311地號占地面積全部之已登記定著物」是同一建物，建物所有權人就是先曾祖父陳啟。惟土地與建物本可屬不同人所有，無從以土地為陳啟所有，即可認定其上之建物即亦為陳啟所有，原告恐有誤解。
10. 被告於原處分（乙證6）說明五答復「經查其檔存之申報書內並無登記濟證」乙節，因土地登記濟證於35年已發還陳啟，現（110年）調閱檔存資料並無登記濟證，並無違誤。是以36年之土地登記簿登記事項與登記原因證明文件所載之

內容相符，被告自無從依土地法第69條規定辦理逕為更正登記。

11. 原告主張系爭建物杉木平屋，前以屋身樑柱主體「杉木」領銜（木構為本），後以單層整體「平屋」兼容並包其他次體建材如石磚，故仍未脫系爭建物稅籍證明書所載之木石磚造。惟原告請願書（甲證4文件F）檢附之臺中市政府地方稅務局108年8月21日清水區清水街42號建物房屋稅籍證明書（見本院卷一第157頁）載明構造別為木石磚造（起課年月：5307），與上述繳驗憑證申報書定著物之部載明「形式材料：杉木平屋」（完成日期：民國34年10月），其構造不同，顯見該建物曾改建或拆除重建，登記之標的物已不相同，被告自無從辦理逕為更正登記。

12. 綜上，本件僅依原告所提出之繳驗憑證申報書上記載之內容，尚難即得證明陳啟於35年間有辦理系爭建物登記之情為真，依前開規定及說明，本件自無土地法第69條但書之適用，是原告尚無從主張依土地法第69條但書規定由機關逕行更正登記，並據而請求系爭建物權利書狀之發給。被告以原處分否准原告之請求，並無違誤。

㈢本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併此敘明。

六、結論：原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷，並請求將35年臺中縣清水鎮清水字西勢小段311地號土地上的建物即現臺中市○○區○○街00號被遺漏轉錄登記補登記後補換發新制建物權狀給原告等聲明為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　23　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　林　靜　雯

法　官　莊　金　昌

以上正本證明與原本無異。

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）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠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。
㈡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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　許　騰　云

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱或內容	所附卷宗	頁碼
甲證1-1	文件A：清水字第6370號系爭建物核定已保存登記文令	本院卷一	37
甲證1-2	文件B： 清水字第6370-1號核定未保存對照文令	本院卷一	39
甲證1-3	文件C：台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法	本院卷一	41
甲證2	轉錄登記文件A有遺漏的土地登記總簿影本	本院卷一	43
甲證3	最高行政法院108年度判字第239號判決	本院卷一	45-63
甲證4-1	文件D：臺中高等行政法院108年度訴更一字第7號判決	本院卷一	65-69
甲證4-2	文件E：最高行政法院109年度裁字第160號裁定	本院卷一	71-85
甲證4-3	原告109年12月31日請願狀影本	本院卷一	87-99
甲證5	政治大學地政研究所相關研究論文	本院卷一	101-111
甲證6	內政部地政司編輯之相關史料	本院卷一	113-121
甲證7-1	文件G：被告110年1月7日清地一字第1090014357號函影本(即前處分)(同乙證4)	本院卷一	123
甲證7-2	文件H：被告110年1月28日清地一字第1100001033號函影本(即原處分)(同乙證6)	本院卷一	125

甲證7-3	文件I：被告110年3月8日清地一字第1100001804號函影本	本院卷一	127
甲證7-4	文件J：臺中市政府110年3月8日府授法訴字第1100010166號函及訴願決定書(案號：0000000)影本	本院卷一	129-135
甲證8	清水段西勢小段311地號、鰲峰段242地號之土地登記簿、土地登記第一類謄本、土地所有權狀影本、被告建築改良物勘查結果通知存根影本(系爭建物坐落土地現持分所有權人之證明)	本院卷一	137-147
甲證9-1	文件K：台灣傳統閩式建築研究專文	本院卷一	149-155
甲證9-2	文件L：系爭建物稅籍證明影本	本院卷一	157
甲證9-3	文件M：陳啟首建建物(日後系爭建物取法)相片	本院卷一	159-163
甲證9-4	文件N：陳啟首建建物的稅籍證明影本	本院卷一	165
甲證9-5	文件O：民國24年清水大地震房屋解構相片	本院卷一	167
甲證10	系爭建物現況照比對民國52年相片	本院卷一	169
甲證11	最高行政法院46年判字第64號判例要旨	本院卷一	361-369
甲證12	新北市政府地政局109年6月編定「土地登記審查手冊」	本院卷一	371-379
甲證13	彰化縣彰化地政事務所台灣光復後之土地登記史料展示	本院卷一	381-387

甲證14	國立政治大學「台灣土地登記制度變遷之研究」碩士論文	本院卷一	389-411
甲證15	適用法律保留原則之重要登記事項範圍之研究	本院卷二	107-119
乙證1	被告35年6月30日清水字第6370號臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書影本	本院卷一	195-196
乙證2	臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法	本院卷一	197-198
乙證3	民國36年清水鎮清水字西勢311地號土地舊人工登記簿影本	本院卷一	199
乙證4	被告110年1月7日清地一字第1090014357號函影本(即前處分)(同甲證7-1)	本院卷一	201
乙證5	原告110年1月11日訴願狀影本	本院卷一	203-260
乙證6	被告110年1月28日清地一字第1100001033號函影本(即原處分)(同甲證7-2)	本院卷一	261-263
乙證7	原告110年2月4日訴願狀影本	本院卷一	265-277
乙證8	臺中市政府110年4月1日府授法訴字第1100033560號訴願決定書(案號：0000000)影本	本院卷一	279-290
乙證9	民國35年土地法及土地登記規則	本院卷一	291-331
乙證10	臺灣省各縣市辦理土地登記有關建築改良物登記補充要	本院卷一	333-341

	點		
乙證11	日據時期大甲郡清水街清水字西勢311地號土地上建物登記簿影本	本院卷一	343-344