

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭

112年度訴字第170號

原告 林耀里

訴訟代理人 張德寬律師

被告 臺中市大里地政事務所

代表人 施宏昌

訴訟代理人 賴雪華

蕭素如

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服臺中市政府中華民國112年5月1日府授法訴字第1120111508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：

本件原告原起訴之聲明為：「1.原處分及訴願決定均撤銷。
2.被告對於原告申請將坐落臺中市大里區大衛段1247地號（重測前大里段499-1地號）及大里區大孝段453地號（重測前大里段499、499-2地號）土地（以下合稱系爭土地）所有權人福德爺之管理者錯誤登記為『林文垣』，應更正登記為『林文烜』之行政處分。」（見本院卷第15頁）。繼於112年9月7日準備程序期日追加備位聲明：「1.原處分及訴願決定均撤銷。2.被告應將系爭土地所有權人福德爺之管理人現登記『林文垣』，應予更正登記為『林文烜』。」（見本院卷第302頁、第315至316頁）；嗣於本院113年1月17日言詞辯論期日則修正訴之聲明為先位聲明：「1.原處分及訴願決

01 定均撤銷。2.被告應就原告111年11月30日之申請案件，將
02 系爭土地所有權人福德爺之管理人現登記『林文垣』，應作
03 成更正登記『林文烜』之行政處分。」備位聲明：「1.原處
04 分及訴願決定均撤銷。2.被告應將系爭土地所有權人福德爺
05 之管理人現登記『林文垣』，應予更正登記為『林文
06 烜』。」（見本院卷第463頁、第464頁）。經核原告係因對
07 於訴訟種類之選擇尚有疑慮，而本於同一基礎事實，為課予
08 義務訴訟及一般給付訴訟之先備位聲明，經本院闡明後仍表
09 示繼續保留，於程序上並非法所不許，本院自應予以尊重，
10 先行說明。

11 貳、實體方面：

12 一、爭訟概要：

13 (一)系爭土地前經臺中市政府以101年9月17日府授地籍二字第00
14 00000000號公告（下稱臺中市政府101年9月17日公告）列為
15 應辦理地籍清理之土地後，原告於106年7月14日依地籍清理
16 條例第19條規定辦理申報事宜，經臺中市政府民政局（下稱
17 民政局）函命補正相關事項未果，民政局乃以108年1月16日
18 以中市民宗字第0000000000號函（下稱民政局108年1月16日
19 函）予以駁回。

20 (二)原告嗣於111年11月29日提出申請書略謂：依日據時期臺帳
21 謄本所載，系爭土地所有權人福德爺，其管理者應為「林文
22 烜」，而40年12月3日土地登記簿錯誤登記為「林文垣」，
23 爰申請將管理者欄登記之「林文垣」更正為「林文烜」等
24 語，而向被告申請辦理更正登記（下稱系爭申請案件），經
25 被告以111年12月8日里地一字第1110013322號函（下稱原處
26 分）予以否准。原告提起訴願，經臺中市政府以112年5月1
27 日府授法訴字第1120111508號訴願決定（下稱訴願決定）駁
28 回，遂提起本件行政訴訟。

29 二、原告主張及聲明：

30 (一)系爭土地分割自大里段499地號土地，日據時期則登記為臺
31 中州大屯郡大里庄大里499地號土地，有臺灣省土地關係人

繳驗憑證申報書（下稱申報書）、日據時期土地臺帳及寺廟臺帳可參。細觀寺廟臺帳可知系爭土地之業主即所有權人為「福德爺」、管理者為「林文烜」，與土地臺帳所載地號、面積相符，係同筆土地。臺灣光復後，「林文烜」之三子林啟川遂依臺灣地籍釐整辦法、臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法（下稱土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法）代理「福德爺」申報。被告竟於36年6月1日之土地登記總簿漏載管理人姓名，直至40年12月31日始受理姓名更正，補登管理人「林文垣」，然未據登載原因、日期及簽章，不能排除登記人員發覺漏載後自行更正時誤繕。綜上，顯見轉載抄錄於土地總登記簿、各縣市土地登記簿或謄本之際，一直錯誤登記為「林文垣」。

(二)土地臺帳有絕對效力，依日治時期法律，登記並非生效要件，經登記則可對抗第三人。寺廟臺帳所載管理人為「林文烜」，土地臺帳備註欄亦蓋有「奉省政府」字樣，可見土地登記機關已查驗土地臺帳之內容屬實確定，此由申報書亦可徵。經比較歷次登記內容，系爭土地之所有權人皆為「福德爺」，前後一致，並無違反同一性。而管理人之記載，本為「林文烜」，初次總登記後始登記為「林文垣」，然「烜」、「垣」兩字十分相似，恐係誤繕，堪認被告首次抄錄轉載時即錯誤登記。又「林文烜」之派下子孫中，亦無「林文垣」之人。土地登記總簿既於40年12月31日受理姓名更正，顯見管理人有漏載之情。該更正案未經被告之登記人員簽章，究竟是何人繳付何種文件而提出申請？更正之內容為何？未見被告予以調查釐清說明。

(三)臺灣光復後土地登記制度與日治時期不同，西元1947年起開始辦理土地權利書狀之轉換核發程序，係為查驗核對日治時期之土地登記謄本或土地臺帳之情形，並據以如實轉換登錄，以保存法律關係之異動歷程，等同於土地登記謄本之他項權利異動索引般。雖「林文烜」於土地總登記前即西元1908年9月30日已歿，被告非不得於備註欄註記「○○○死

01 亡」，如同所有權人死亡後，該所有權雖經繼承，被繼承人
02 之名仍留於土地登記謄本之理，訴願決定以林文烜已死亡而
03 否准更正，並不可採。且參神明會香山寺、天公會等土地權
04 利轉換情況，其等管理人雖均於日據時期已歿，卻仍在臺灣
05 光復後照舊有登記內容為管理人可明。

06 (四)土地法第69條所謂同一性，應從登記過程觀察，依事物本質
07 評定權利歸屬對象是否同一，非單以姓名之同音不同字或不
08 同音不同字，亦或字體之筆畫或字型是否相同等外在表象決
09 定之。本件土地所有權人均登記為「福德爺」，而管理人之
10 記載本為「林文烜」，後雖被告抄錄轉載誤繕為「林文
11 垣」，然二者確實係同一對象，不會變動系爭土地之法律關
12 係，並無違反同一性。被告非不能調取499地號土地之土地
13 登記謄本，未盡調查能事，率爾否准原告申請，有違行政程
14 序法第43條規定。

15 (五)但凡土地登記有地籍清理條例第3條第1項各款所定權利內容
16 不完整或與現行法令規定不符之地籍登記情形，利害關係人
17 於辦理地籍清理之登記時，如發現有登記名義人（管理人）
18 之姓名不全或不符（含錯誤）時，除依據土地法第69條、土
19 地登記規則第13條、第27條及更正登記法令補充規定第7點
20 等規定外，亦得本諸於地籍清理條例第2條、第32條、第33
21 條及其施行細則第2條至第4條、第6條至第8條及第10條、第
22 27條第2項等規定，據以向地政機關申請更正登記。且姓名
23 有同音異字或筆劃錯誤時，應由戶政機關提供該鄉鎮市區與
24 該登記名義人同姓名人之所有戶籍資料，據以審查有無同名
25 同姓之人於該土地登記之番地號碼設籍等情，使登記內容正
26 確真實，俾與不動產上之真實權利關係完全一致，保障人民
27 之財產權及交易安全，落實司法院大法官釋字第600號解釋
28 意旨。被告雖稱「福德爺」尚未經民政局申報備查，其毋庸
29 清查「林文垣」之戶籍資料等語，惟原告係因民政局請原告
30 說明「林文垣」、「林文烜」之關係，始發現登記錯誤之
31 事，乃提出系爭申請案，俾以向民政局補正資料。

01 (六)聲明：

02 1.先位聲明：

03 (1)原處分及訴願決定均撤銷。

04 (2)被告應就原告111年11月30日之申請案件，將系爭土地
05 所有權人「福德爺」之管理人現登記「林文垣」，應作
06 成更正登記「林文烜」之行政處分。

07 2.備位聲明：

08 (1)原處分及訴願決定均撤銷。

09 (2)被告應將系爭土地所有權人「福德爺」之管理人現登記
10 「林文垣」，應予更正登記為「林文烜」。

11 三、被告答辯及聲明：

12 (一)系爭土地於36年6月1日辦理土地總登記，係依土地法第48
13 條、臺灣地籍釐整辦法第4條等規定，由不動產權利人持登
14 記證書向主管地政機關繳驗收件後，經審查公告無異議後，
15 換發土地所有權狀或他項權利證明書，並編造登記簿。非逕
16 依日據時期登記簿或土地臺帳轉載而來，並無「轉載錯誤」
17 情形。

18 (二)林文烜於民國前3年2月19日歿，系爭土地於35年7月6日辦理
19 土地總登記申報時林文烜已歿。申報人（「福德爺」代理
20 人：林啟川、住所：大里鄉大里四〇八）自行繳驗之申報書
21 （即據以辦理總登記之登記原因證明文件）載明所有權人為
22 「福德爺」、住所為「大里鄉大里四九九」，無管理人記
23 載，嗣於40年12月31日辦理「姓名更正」登記為所有權人
24 「『福德爺』、管理人：林文垣」，該申報書內容與光復初
25 期舊登記簿及上線前人工登記簿所有權部所載內容相符，並
26 無原告所稱漏登管理者之登記錯誤或轉載遺漏事實。另被告
27 所保存之40年12月31日收件里字第440號更正登記申請案已
28 逾土地登記規則第19條第1項規定之保存年限，業已銷燬而
29 無原始登記檔案可稽。被告否准其更正登記申請核無不合。

30 (三)依內政部70年4月20日台內地字第17330號函、最高行政法院
31 91年判字第606號判決意旨，應以日據時期之原登記結果再

01 予確認，並非指以日據時期土地臺帳為據。本件土地臺帳業
02 主欄雖登載為「『福德爺』、管理林文烜」，其性質與土地
03 登記簿及土地所有權狀有別，無登記之效力。而按土地見出
04 帳(即為日據登記簿之索引簿，因日據時期土地建物登記簿
05 係以登記番號而非以地號為編排順序，故須有索引以資對
06 照)所示，大里499番號欄登記簿冊數、丁數及登記番號皆為
07 空白，顯見系爭土地並亦無日據時期登記簿可以補充證明。

08 (四)系爭土地土地總登記期間，申報人僅依書狀換發辦法第5條
09 規定檢同保證書，此由申報書上之權利憑證僅記載：「保證
10 書1件」，另「校對臺帳」及「校對登記簿」欄位皆為空白
11 可明，足證總登記當時並無日據時期登記資料，申報人
12 (『福德爺』代理人：林啟川)並未提供土地臺帳資料，僅
13 提供以林永欽等3人為保證人之保證書替代，且並無記載管
14 理人姓名。是以，依檔存文件土地總登記時登記所有權人為
15 「福德爺」應無不符，無原告所稱漏載管理者情形。且縱認
16 林文烜為管理人，然其於系爭土地35年7月6日辦理土地總登
17 記申報時已死亡，其人格業已消滅而無權利能力，不得為權
18 利、義務之主體，是以林文烜自亦不得登記為管理人。又依
19 原告所附之寺廟臺帳資料記載：「林文烜外三名發起」，及
20 中央民族研究院民族研究所數位典藏資料記載：「管理人林
21 文烜；籌建人，林文烜外三人」，而林文烜死亡後依其當初
22 發起興建寺廟之約定，是否由其他發起人擔任管理人亦不得
23 而知。

24 (五)又內政部71年1月29日台內地字第66010號函釋規定略以：
25 「目前各登記機關對於土地登記簿權利人住址之記載依據不
26 一，茲統一規定住址記載之方式如次：…六、祭祀公業、神
27 明會為其管理人之地址。」系爭土地登記簿登載之住址為
28 「大屯區大里鄉大里四九九番地」，與原告檢具林文烜之日
29 據時期戶籍謄本所載設籍住址未合，原告既無法提出「林文
30 烜」曾設籍前揭住址之日據時期戶籍謄本，則於原告所主張
31 之「林文烜」與登記簿登載「林文垣」，姓名、住址均不同

情形下，尚難審認係同一人，既非同一人，原告所申請管理者更正登記顯有妨害原登記之同一性。況其中大孝段453地號於105年5月31日已因地籍清理標售辦理所有權移轉登記完竣，依土地法第43條規定登記有絕對效力，自不得准予辦理更正登記。

(六)原告主張「烜」與「垣」二字十分相似，被誤認、誤寫之可能性極高，首次抄錄轉載時，應係將「林文烜」錯誤登記為「林文垣」，當屬誤載無疑等語，純屬原告片面臆測，尚難據此主張申辦更正登記。原告既主張系爭土地之登記名義人為神明會，自應依地籍清理條例第2條第1項、第19條第1項及第20條第1項等規定，檢具各項應備文件，先行向主管機關提出申報由其確認權利主體後，再行向登記機關申辦更名等登記或依法申請發給土地價金，方屬適法。

(七)綜上，原告未經民政局核備有案，未能提出主管機關驗印備查之身分證明文件，且案附文件亦不足以佐證登記簿登載有誤。從而，本件既無法證明登記機關有登記錯誤或遺漏情形，且業於40年12月31日辦竣「姓名更正」登記，依土地法第43條規定，所為之登記有絕對效力，自不得以日據時期之土地臺帳，即推翻土地登記效力，被告否准系爭申請案，尚無違誤。

(八)聲明：原告之訴駁回。

四、本院判斷：

(一)前提事實：

如爭訟概要所述之事實，有大里段499、499-1、499-2地號土地登記簿、系爭土地登記公務用謄本、臺中市政府101年9月17日公告、民政局108年1月16日函、原告111年11月29日提出申請書、原處分、訴願決定各1份在卷可查（分見本院卷第242頁、第238頁、第244頁、第235頁、第239頁；訴願卷第197頁至第202頁；本院卷第275頁、第276頁、第197頁至第199頁、第87頁至第102頁），堪認真正。

(二)應適用法令：

01 1.土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完
02 畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機
03 關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記
04 人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，
05 由登記機關逕行更正之。」

06 2.土地登記規則第13條規定：「土地法第六十八條第一項及
07 第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明
08 文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏
09 未登記者。」上開規定係內政部基於土地法第37條第2項
10 之授權，為辦理土地登記之內容、程序、規費、資料提
11 供、應附文件及異議處理等事項所訂定之法規命令，核無
12 逾越母法授權範圍，亦未牴觸其規範意旨，自得予以援
13 用。

14 (三)原告之訴關於先位聲明部分：

15 原告雖以前開情詞主張系爭土地之管理者登記為「林文垣」
16 係屬錯誤，被告應依其申請作成准予更正為「林文烜」之處
17 分等語，惟：

18 1.觀諸土地法第69條及土地登記規則第13條規定之意旨，可
19 知登記機關得逕行更正之登記錯誤，限於登記事項與登記
20 原因證明文件所載之內容不符之情形。換言之，申請更正
21 登記事項，若不能認定與原因證明文件有不相符之情形
22 者，即非屬登記機關得准為更正登記之權限範疇。

23 2.依土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第5條規定：
24 「（第1項）土地權利人應於規定繳驗期限內填具申請
25 書，檢同左列各款證件之一，向各該縣市地政機關申請辦
26 理。一、前日本時代法院所發之不動產之登記濟證。二、
27 前日本時代各州廳所發關係該土地之謄本。三、最近3年
28 內任何1年地租收據。（第2項）前項各種證件全缺或遺失
29 者，應申敘理由，取具鄉鎮長或四鄰之保證書。」，可知
30 土地權利人填具申請書辦理總登記時，若未能檢同上開規
31 定第1項各款所列之證件，而取具鄉鎮長或四鄰之保證書

為憑者，自應以申請書及保證書作為登記原因證明文件，以判斷其登記事項有無錯誤情形。

3.查系爭土地於日據時期原地名為「台中州大里郡大里庄大里四九九地號」土地，係由林文烜之子林啟川本於申報人福德爺之代理人地位，於35年7月6日填具申報書取具林永欽、陳榮欽及曾狗等3人簽署之保證書，據以辦理土地總登記等事實，有卷附申報書及保證書可憑（見本院卷第473頁及第474頁），且該申報書上之權利憑證欄位復填寫「保證書一件」益明。是以，系爭土地於35年間辦理總登記之原因證明文件為上開申報書及保證書，並非日據時期之土地臺帳，自無從依土地臺帳記載內容，憑以認定登記事項有無記載錯誤。

4.又依申報書上土地標示、所有權人姓名住所、申報人及代理人姓名住所等欄位載示之情形觀之，其字跡一律以毛筆沾墨水書寫，所有權人「原」欄位係填寫「福德爺」，並未見有管理者之記載，經與完成總登記後之土地登記簿「權利先後」為「壹次附壹附貳參」所載內容互核一致（見本院卷第475頁），彼此並無不符合之情形。至於該申報書所有權「現」欄位雖書寫有「林文烜」字樣，但觀其字跡細淡，亦非使用毛筆書寫，明顯與申報書上其他欄位之字跡有別，足認非於申報當時所填寫至明，自不能憑以指摘系爭土地總登記未登載管理者與原因登記文件有不相符之論據。

5.又查系爭土地於完成總登記後，復於40年12月31日以「姓名更正」事由，於土地登記簿上「權利先後」之「壹次附記壹號」欄位為「福德爺管理人「林文垣」之登記，有土地登記總簿內頁1份存卷可考（見本院卷第475頁）。然該姓名更正登記係何人申請？其提出之原因登記文件為何？由該登記頁面所載內容無從得知，且因該更正登記辦理之時間，迄系爭申請案件提出時，早已逾越土地登記規則第19條所規定15年之保存期限，當時憑以辦理之原因登記文

01 件所載之管理人姓名是否為原告所稱之「林文烜」，而與
02 目前登記之「林文垣」有不相符之情形，亦不能遽以臆
03 斷。

04 6.況且，參諸原告所稱之「林文烜」於民國前3年（明治42
05 年）2月19日已死亡，有戶籍資料1份在卷可憑（見本院卷
06 第45頁）。客觀上亦不能認定其於系爭土地35年7月6日辦
07 理總登記或40年12月31日辦理姓名更正時，仍為「福德
08 爺」之管理人。

09 7.綜觀上開事證情況，並不能認定系爭土地關於「管理者林
10 文垣」之登記事項，與其登記原因證明文件所載內容有不
11 符合情形，且無從認定系爭土地登記之「管理者林文垣」
12 與原告所指之「林文烜」係屬同一人之誤載。

13 8.至於原告援引地籍清理條例第32條第1項作為其請求權依
14 據乙節。按地籍清理條例第32條第1項規定：「已登記之
15 土地權利，除第十七條至第二十六條及第三十三條規定之
16 情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終
17 止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符
18 者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附證
19 明文件，申請更正登記。」而同條例施行細則第26條規
20 定：「本條例第三十二條所稱登記名義人之姓名、名稱或
21 住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者：一、登記
22 名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶
23 籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載
24 為同一自然人或法人有疑義。二、登記名義人之登記住址
25 記載空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時
26 期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。」查本件系爭土
27 地係應適用地籍清理條例第19條至26條有關神明會名義登
28 記清理規定之土地，並非地籍清理條例第32條第1項適用
29 之對象，且原告申請更正登記之事項為管理者姓名，亦非
30 屬本條例第32條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載

不全或不符之情形。原告援引上開規定作為其請求權基礎之依據，於法亦有未合。

9.是故，原告主張系爭土地關於管理者「林文垣」之登記有錯誤情形，而依土地法第69條及地籍清理條例第32條規定，申請被告為准許更正之處分，於法自有未洽。被告作成原處分否准所請，自屬適法有據。

(四)原告之訴關於備位聲明部分：

經核原告提出系爭申請案件，申請被告將系爭土地現有登記事項作成更正處分，以規制新的法律效果，於未獲准許後，自應提起課予義務訴訟救濟，始符法制，則其訴訟代理人經本院於言詞辯論期日闡明後，仍續保留其備位聲明，於法顯屬無據，自應併予駁回。

(五)綜上所述，原告上開主張各節，均非可取。被告就原告之系爭申請案件，作成原處分予以駁回，認事用法俱無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告之訴無論先位聲明或備位聲明，皆為無理由，均應予以駁回。

(六)本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，自無逐一論述之必要。

五、結論：本件原告之訴為無理由，應予駁回。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

審判長法官 蔡 紹 良

法官 黃 司 熒

法官 張 鶴 齡

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
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人。	1. 當事人或其代表人、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。 2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3. 專利行政事件，當事人或其代表人、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。
(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	1. 當事人之配偶、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. 當事人為公法人、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，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	