

01 臺中高等行政法院判決

02 高等行政訴訟庭第二庭

03 113年度訴字第53號

04 民國113年12月12日辯論終結

05 原 告 黃敦義

06 被 告 彰化縣鹿港地政事務所

07 代 表 人 何雪霞

08 訴訟代理人 陳翊書

09 周怡伶

10 上列當事人間更正土地登記事件，原告不服彰化縣政府中華民國  
11 113年2月16日府行訴字第1120521298號訴願決定，提起行政訴  
12 訟，本院判決如下：

13 主 文

14 一、原告之訴駁回。

15 二、訴訟費用由原告負擔。

16 事實及理由

17 壹、爭訟概要：

18 (一)原告於民國112年1月16日檢附土地登記申請書、登記清冊、  
19 戶籍謄本等，依地籍清理條例向被告申請就彰化縣鹿港鎮鹿  
20 福段433地號(重測前為鹿港段新興小段349地號，下稱系爭  
21 土地)更正登記為原告及黃姿芳2人共有，嗣依據民法第923  
22 條、地籍清理條例第3條、第32條及同條例施行細則第2條第  
23 3款規定，轉而申請更正登記系爭土地於日據時期為典權人  
24 黃乞所有及辦理公同共有繼承登記等，經被告以原告未於期  
25 限內補正，依地籍清理條例第7條第1項第3款規定，以112年  
26 11月13日登記駁回字第67號通知書(下稱原處分)駁回原告  
27 之申請。

(二)原告上揭申請案件，經被告審查認屬地籍清理案件，於112年3月20日函陳彰化縣政府補辦地籍清理清查公告程序，經該府以112年3月27日函公告屬地籍清理清查辦法第3條第10款之土地，被告乃以112年5月4日通知書通知原告於6個月補正相關資料，原告復於112年5月15日、5月25日、6月8日以存證信函及函文，轉而依上揭民法第923條等，申請更正登記系爭土地於日據時期為典權人黃乞所有，同時申請公同共有繼承記及塗銷日據時期之紀錄等，經被告分別以112年5月23日、6月5日及6月17日函請補正相關資料，因原告逾6個月未依地籍清理條例第32條檢附證明文件完成補正，被告以原處分駁回申請，原告不服，提起訴願，經訴願決定駁回，於是提起本件行政訴訟。

貳、原告主張略以：

一、原告祖先黃乞自清末日據時期明治39年（民國前6年）取得系爭土地典權之後，其本身及後代子孫長期定居設籍此地迄今，民國36年總登記時依據民法769條規定黃乞及其後代已具備時效完成取得系爭土地所有權之權利，因此權利人黃乞名義進行所有權申報登記，然而被告於36年承辦土地總登記時涉及違法行為如下：

(一)虛偽不實：總登記作業時，台灣省土地關係人繳驗憑證申報書上的原申請所有權登記名義人黃乞被直接刪除改為黃印，並於備註欄位註記「典主申報」，而根據土地台帳及光復初期土地舊簿資料並未顯示黃印有提繳業主權保存登記證及戶籍身分證明文件，以進行所有權登記的記錄，本案當時當事人黃乞已不在世，另於106年6月8日經鹿港戶政事務所查證無黃印戶籍檔存資料，申報書備註欄位註記「典主申報」顯有涉及登記虛偽不實，被告在登記作業時，未遵循土地登記規則第27條第1款、第34條之規定，同時違反土地法第68條第1項的規定。

(二)違反法規：辦理總登記作業時，被告刪除黃乞的所有權申報登記，明顯未遵守憲法第15條、未依循土地法第54條、土地

01 登記規則第27條第15款，依民法第769條、第770條或第772  
02 條規定因時效完成之登記規定辦理土地登記。36年總登記時  
03 就出問題，為此依照土地法第54條、民法第769條，以及土  
04 地法第68條第1項、第69條辦理更正登記。

05 (三)物權的發生、設定、變更、移轉、消滅者，不經登記不生效  
06 力。物權法律效力自日治時代直至臺灣光復施行民法與土地  
07 法、土地登記規則，均以登記為生效要件。系爭土地於總登  
08 記時，黃印其人即查無戶籍資料、無從查找會同為物權的相  
09 關登記，而黃乞及其後代從日治時代就系爭土地有典權登  
10 記、並設籍該處，並繳納稅捐，符合土地登記規則及土地法  
11 第54條規定之聲請所有權登記，地政機關卻罔顧土地登記規  
12 则規定，違背國家賦予登記的絕對效力。地政機關承辦人作  
13 業有違法違規的瑕疵、虛偽不實狀況，損害人民權益損害政  
14 府威信。

15 二、綜上，過去地方政府機關罔顧國家法令規定、違法作為致侵  
16 害人民的權益，原處分及訴願決定都無法保障人民的權益。

17 三、聲明：

18 (一)訴願決定及原處分均撤銷。

19 (二)被告應依原告112年1月16日之申請，就系爭土地作成更正登  
20 記所有權人為黃乞之行政處分。

21 參、被告答辯略以：

22 一、原告於申請書檢附登記清冊、戶籍謄本、身分證影本、鹿港  
23 鎮戶政事務所106年6月8日函影本、彰化縣地方稅務局106年  
24 8月17日函影本、地價稅繳款書、印鑑證明等附件，向被告  
25 申請系爭土地之更正登記，主張依地籍清理條例申請更正登  
26 記為原口及黃姿芳二人共有。經被告審理認屬地籍清理案  
27 件，函陳彰化縣政府補辦地籍清理清查公告程序，經彰化縣  
28 政府112年3月27日函公告屬地籍清理清查辦法第3條第10款  
29 之土地。然本件由於欠缺相關證明文件等，被告於112年5月  
30 4日通知書通知補正，原告於112年5月15日檢附「同時申請  
31 更正及繼承登記理由說明」及其附件，後於同日及112年5月

01 25日再以存證信函及112年6月8日「申請更正登記理由補充  
02 說明」轉而主張更正為日據時期典權人「黃乞」所有。

03 二、土地法第69條、更正登記法令補充規定第6點、第7點規定，  
04 及改制前行政法院48年度判字第72號裁判意旨，均以土地登  
05 記完畢後，利害關係人發現登記錯誤時，固得依土地法第69  
06 條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此  
07 種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若  
08 登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴  
09 由司法機關審判，以資解決。

10 三、法務部73年7月19日(73)法律字第8251號函釋及最高法院80  
11 年度台上字第2377號判決意旨，可知日據時期設定之典權，  
12 其在日本民法第2編施行後(大正12年相當於民國12年1月1日  
13 起)，即適用關於不動產質權之規定，變為有存續期限10年  
14 之不動產質權，於期限屆滿後，當事人得更新之，惟不動產  
15 質權期限之更新，以明示之更新為限，其質權關係未經更新  
16 契約另訂存續期限者，於期限屆滿時消滅，質權人對於不動  
17 產使用收益之權及物上擔保均歸消滅，並無類似我國民法典  
18 權所定之出典人不回贖或回贖期滿，典權人取得所有權等效  
19 力。故原告主張系爭土地於日治時期已設定典權，依現行民  
20 法規定關於期滿未回贖，由典權人取得典物所有權之情形，  
21 並不適法。

22 四、另原告再於訴訟主張依據土地法54條、民法第769、770、77  
23 2條規定時效完成取得系爭土地所有權乙節，依法務部108年  
24 3月5日法律字第0000000000號函釋，土地辦妥土地總登  
25 記，即不得再為取得時效之標的，系爭土地並非未登記土  
26 地，原告主張時效取得土地所有權，亦不適法。

27 五、有關臺灣光復後所舉辦之土地權利憑證繳驗申報程序，依當  
28 時行政院發布通過之「臺灣地籍釐整辦法」及民國36年5月2  
29 日發布之「臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」  
30 規定，作為臺灣省行政長官公署辦理臺灣地籍整理之依據。  
31 依臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第7條規定

略以：「縣（市）政府接受申請書及證件後，應即審查時，應將所繳驗之申請書及產權憑證與土地台帳不動產登記簿三者互為核對」，系爭土地日據時期登記簿、土地台帳自始記載所有權人「黃印」，未有所有權移轉變更登記之記載，被告留存之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書所載所有權人為「黃印」，依當時土地台帳及日據登記簿互為核對所有權人確為「黃印」，無違登記同一性，且申報書及土地台帳均蓋有「審查結果：相符」、「公告經過：無異議」、「確定更正：依公告確定」3種戳章，並由當時審查人員蓋章及註明日期，是該系爭土地於民國35年辦理土地權利憑證驗申報時，業經收件、審查、公告等程序，並於公告期滿無人異議，依法完成登記。原告主張土地總登記時申報書所有權人原書寫為「黃乞」後遭刪改為「黃印」，認定所有權人即為「黃乞」並不足採。

六、地籍清理條例第32條及同條例施行細則第26條規定，係在解決登記名義人之姓名名稱或住址記載不全或不符等申請更正登記之問題，不得妨害原登記之同一性，原告申請更正登記名義人非「黃印」，而為其日據時期典權人「黃乞」，已非屬同一權利主體，涉及權利主體之變動，有違登記之同一性，且對登記原因證明文件所示法律關係之存否爭議，既須經調查始能判斷，自非此所謂登記錯誤所能涵攝之範圍，而不在土地法第69條規定及地籍清理條例第32條更正登記之範圍。

七、綜上，系爭土地並未有登記錯誤、遺漏、虛偽之情事，原處分駁回原告更正登記之申請，為無理由。

八、聲明：原告之訴駁回。

肆、本院的判斷

一、本件爭訟概要欄所載之事實，業經兩造各自陳述在卷，並有下列證據足佐：

(一)原告112年1月16日申請書及附件(本院卷(下同)第99-111頁)、被告112年5月4日補正通知書(第117頁)、原處分(第16

01 7頁)、訴願決定書(第19-34頁)。

02 (二)系爭土地土地台帳(第49-53、163-164頁)、日據時期登記簿  
03 (第39-43、125-127頁)、臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書  
04 (第45-47、161-162頁)、光復後土地登記簿(第55-57頁)、  
05 現行土地謄本(第59頁)、黃乞及原告戶籍資料(第35-37頁、  
06 第102-106頁)、地價稅資料(第108-111、143-144頁)、房屋  
07 稅籍證明書(第129-130頁)、鹿港鎮戶政事務所106年6月8日  
08 函(第107、121頁)。

09 (三)被告112年3月20日函(第115頁)、彰化縣政府112年3月27日  
10 公告(第116頁)、原告同年5月15日函(第119頁)、原告同年5  
11 月15日存證信函(第147-149頁)、被告同年5月23日函(第145  
12 -146頁)、原告同年5月25日存證信函(第157-158頁)、被告  
13 同年6月5日函(第155-156頁)、原告同年6月8日函(第160  
14 頁)、被告同年6月17日函(第159頁)。

## 15 二、應適用之法規範：

### 16 (一)土地法

17 1、第54條：「和平繼續占有之土地，依民法第769條或第770條  
18 之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地  
19 四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」

20 2、第68條第1項規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，  
21 由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應  
22 歸責於受害人時，不在此限。」

23 3、第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發  
24 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  
25 後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之  
26 疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行  
27 更正之。」

### 28 (二)土地登記規則

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

01 (三)更正登記法令補充規定

- 02 1、第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、  
03 種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違  
04 登記之同一性，應不予受理。」
- 05 2、第7點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若  
06 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  
07 司法機關審判，以資解決。」

08 (四)行為時（108年5月1日修正）地籍清理條例

- 09 1、第3條第1項規定：「主管機關為清查權利內容不完整或與現  
10 行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應  
11 重新辦理登記；……」
- 12 2、第6條規定：「登記機關受理申請登記後，應即開始審查，  
13 經審查應補正者，通知申請人於6個月內補正。」
- 14 3、第7條規定：「（第1項）有下列各款情形之一者，登記機關  
15 應以書面駁回：一、依法不應登記。……三、不能補正或屆  
16 期未補正。（第2項）依前項第1款、第3款規定駁回者，申請  
17 人如有不服，得依法提起訴願；……。」
- 18 4、第32條規定：「已登記之土地權利，除第17條至第26條及第  
19 33條規定之情形外，土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰  
20 地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或  
21 不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登記期間內檢附  
22 證明文件，申請更正登記。」

23 (五)行為時(104年11月27日修正)地籍清理條例施行細則

- 24 1、第2條第9款規定：「本條例第3條第1項所定權利內容不完整  
25 或與現行法令規定不符之地籍登記，包括下列各款情形：  
26 九、土地總登記時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，  
27 登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符者。」
- 28 2、第26條規定：「本條例第32條所稱登記名義人之姓名、名稱  
29 或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一者：……二、  
30 登記名義人之登記住址記載空白、無完整門牌號、與戶籍記

載不符，或以日據時期住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。」

(六)臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法(本院卷第179-183頁)

1、第3條規定：「換發權利書狀之土地權利種類如左：一、所有權(即原不動產登記之所有權)。二、永佃權(即原不動產登記之小作權)。三、地上權(即原不動產登記之地上權)。四、地役權(即原不動產登記之地役權)。五、抵押權(即原不動產登記之抵當權)。」

2、第7條第1項規定：「縣(市)政府接受申請書及證件後，應即審查時，應將所繳驗之申請書產權憑證與土地臺帳不動產登記簿三者互為核對，經核對相符者，應即在各關係證件加蓋縣(市)政府名義之驗訖發還戳記……。」

(七)臺灣地籍釐整辦法(本院卷第177-178頁)

1、第4條第1項規定：「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。」

2、第5條規定：「在光復後土地權利之取得、設定、移轉、變更、消滅，應由主管地政機關依照土地法及其他有關登記法令辦理登記，非經登記不生效力。」

三、經查，原告112年1月16日申請書原依地籍清理條例規定，請求更正系爭土地所有權為原告及黃姿芳2人共有，因系爭土地經被告審查認屬地籍清理案件，由彰化縣政府補辦地籍清理清查公告，原告乃依據民法第923條、地籍清理條例第3條、第32條及同條例施行細則第2條第3款規定，請求更正登記為其曾祖父黃乞所有，復於本件起訴變更請求權為土地法第54條、第68條第1項、第69條、民法第769條等規定，主張黃乞及其後代於36年土地總登記時已時效取得系爭土地，請求更正登記所有權人為黃乞(第13、224-226、229頁)，先予敘明。

01 四、原告依據地籍清理條例第32條規定，請求更正登記為黃乞所  
02 有，為無理由：

03 (一)按地籍清理條例之特別制訂，在於由主管機關就權利內容不  
04 完整或與現行法令規定不符之地籍登記為清查，經釐清權利  
05 內容及權屬後，而為重新辦理更正、更名、塗銷或移轉等登  
06 記；其未能釐清權利內容及權屬者，則予標售或處理。又地  
07 種清理條例之功能在於釐清舊日土地權利內容及權屬，故第  
08 32、33條所稱之登記名義人之更正登記，自與土地法第69條  
09 所稱之更正登記有間，顧及真正之原權利人蒐集證明文件不  
10 易，故該條例於第6條及第7條，就重新辦理登記另訂補正及  
11 駁回之規定，而不適用土地登記規則第56條及第57條，如申  
12 請人能於6個月內補正證明文件，而審查結果認屬真正之原  
13 權利人，即得以辦理登記名義人之更正登記(最高行政法院1  
14 11年度上字第589號判決意旨參照)。

15 (二)日據時期所設定之典權，並無現行民法物權編之適用：

16 1、按從清治時期之臺灣不動產物權移轉一定要立契字，否則視為  
17 契約不成立，亦即物權變動僅憑當事人之意思表示一致而  
18 成立生效，無庸登記於官冊。日治初期，關於土地之權利，  
19 不依日本民法物權編之規定，而依舊慣，嗣為課徵地稅有據  
20 而進行土地調查，依調查結果設置「土地台帳」及「地籍圖  
21 冊」，到西元1905年(明治38年)7月1日以律令第三號公布施行  
22 「臺灣土地登記規則」，已登錄於土地台帳之土地，其業  
23 主權、典權、胎權及購耕權等4種權利之設定、移轉、變  
24 更、處分的限制或消滅，除因繼承或遺囑而發生者外，非依  
25 該規則登記後不生效力。直至1923年(大正12年)1月1日起開始  
26 適用日本民法、民法施行法及不動產登記法，已依前揭規  
27 則所為登記，關於日本民法第177條規定之適用，自該日起視為  
28 依不動產登記法之登記，亦即當事人意思表示合致即生  
29 效力，登記僅為對抗第三人之要件。(「臺灣日治時期私有  
30 土地光復後登記為國有之真正所有人回復登記利益之訴訟實

務探究-以憲法法庭112年憲判字第20號判決為中心」，楊智  
01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
守，月旦法學2024年9月第352期）。

2、又「日本民法施行於台灣前，在台灣發生之典權並無存續期間，當時典權之期間，係限制債務人之回贖權行使及限制債權人之被擔保債權行使之期間，而非典權之存續期間，此項典權，自日本民法施行於台灣(民國12年1月1日)以後，……固應適用日本民法關於不動產質權之規定，變為有存續期限10年之不動產質權，於期限屆滿後，當事人得更新之，惟不動產質權期限之更新，以明示之更新為限，其質權關係未經更新契約另訂存續期限者，於期限屆滿時消滅。」（最高法院49年台上字第2432號、80年度台上字第2377號判決及最高行政法院100年度判字第2005號、90年度判字第1815號、89年度判字第2826號、76年度判字第1844號判決參照）。

3、再法務部73年7月19日(73)法律字第8251號函釋：「查我國民法物權編施行法第1條規定『民法物權編施行前發生之物權，除本法施行法有特別規定外，不適用民法物權編之規定。』本案典權之設定及其存續期間，均在臺灣省光復前，當時我國民法物權編尚未施行於臺灣省，故無現行民法之適用。復查日據時期設定之典權，其在日本民法第2編施行後(大正12年相當於民國12年1月1日起)，即適用關於不動產質權之規定，而其不動產質權期滿者，質權人對於不動產使用收益之權及物上擔保均歸消滅，並無類似我國民法典權所定之出典人不回贖或回贖期滿，典權人取得所有權等效力。」（第169頁）。

(三)系爭土地所有權人為黃印，經原告先祖黃乞於日治時期明治39年為典權登記：

系爭土地之典權係於明治33年4月（民國前12年4月）取得，明治39年12月27日設定登記，業主黃印、典權人黃乞，此有土地台帳所載：「土名新興、地番三四九、業主黃印，昭和十年地租改正、昭和十九年地租改訂、明治39年12月27日承典登記、承典黃乞、登記番號67、受付番號第13055號、業

主黃乞」(第163-165頁)及日據時期土地登記簿登記番號第67號記載：「表題部：受付明治39年12月27日、馬芝堡鹿港街土名新興349番、建物敷地；甲區(業主權)：受付明治39年12月27日、業主：馬芝堡鹿港街土名新興、黃印；乙區(典權及胎權)：典權設定、受付明治39年12月27日、存續期明治45年4月15日、業主馬芝堡鹿港街土名新興349番地、黃乞」(第125-127、151-153頁)可稽。足見系爭土地之典權，經原告先祖黃乞於日治時期明治39年典權登記，而土地所有權人為黃印。

(四)原告先祖黃乞非系爭土地所有權人：

系爭土地於臺灣光復初期35年辦理土地權利憑證繳驗申報，系爭土地繳驗憑證申報書載明：「權利關係欄：所有權人姓名黃印(原載黃乞，劃記刪除)，住所：彰化郡鹿港街鹿港字新興349番地，備註：典主申報；申報人黃乞，住彰化郡鹿港街鹿港字新興349番地；他項權利取得欄：權利類別典權、權利人姓名黃乞、取得日期：明治33年4月，他項權利設定欄：日期明治39年12月27日、登記證字號：13055號；權利憑證：保證書」及所附35年7月10日保證書：「保證人黃火烘、黃七郎、黃八郎保證右列土地權利確為黃乞所有」(本院卷第161-162頁)，嗣申報書及土地台帳均蓋有「審查結果：相符」、「公告經過：無異議」、「確定更正：依公告確定」3種戳章(第163頁)等情。足見，系爭土地於臺灣光復初期載明典主黃乞申報為所有權人，然因黃乞於昭和12年5月29日(民國26年)已經死亡(本院卷第35、81頁)，光復初期由黃火烘等人檢附保證書，以黃乞為申報人申報，嗣經主管機關核對上揭土地台帳及日據時期土地登記簿所為登記所有權人為黃印不符，乃於所有權人欄位劃記刪除黃乞而更載為黃印，並經公告無異議後，由當時審查人員蓋章及註明年、月、日等情無訛。核系爭土地於民國35年辦理土地權利憑證繳驗申報時，業經收件、審查、公告等程序，並於公告期滿無人異議，依法完成登記，要與上揭土地台帳及日據時

期土地登記簿相符，堪認本件系爭土地總登記，並無登記錯誤、遺漏、虛偽之情事，原告先祖黃乞非系爭土地所有權人甚明。

(五)原告依據土地法第54條、民法第769條規定主張時效取得所有，並無理由：

系爭土地之典權登記係於日治時期明治39年(民國前6年)，日本民法在大正12年(即民國12年)1月1日施行於臺灣，此因發生於日本民法施行於臺灣前之典權，依前揭說明，應適用日本民法有關不動產質權之規定，變為有存續期限10年之不動產質權，於期限屆滿後，當事人得更新之，惟不動產質權期限之更新，以明示之更新為限，其質權關係未經更新契約另訂存續期限者，於期限屆滿時消滅。經查，系爭土地於臺灣光復後雖繳驗憑證申報書有填寫典權內容，申報時之權利憑證僅檢附上揭保證書，並無檢附不動產質權期限之相關文件，亦未依土地法第51條規定於土地總登記時，由土地權利人及義務人共同聲請為典權登記，故該典權於日治時期已變為日本民法規定不動產質權，日治時期之不動產質權並非我國民法所規定之物權，其性質又與民法中之典權或抵押權有別，且非屬臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第3條所規定可以換發權利書狀之土地權利種類，因此該土地於光復初期土地登記簿並未有典權登記其上(本院卷第55-57頁)，故無我國民法物權編適用之情形，即無民法第769條時效取得所有權之適用餘地。再者，系爭土地係總登記有案之土地，核與民法第769條須以占有他人未登記之不動產之規定不符。綜上，原告主張依據土地法第54條、民法第769條規定主張時效取得所有，系爭土地有登載不實，應更正登記所有權人為黃乞等，亦無可採。

(六)原告依民法第923條第2項規定，主張取得典物所有權，亦為無理由：

承前，系爭土地並無我國民法物權編適用之情形，即無民法第923條第2項規定關於期滿未回贖由典權人取得典物所有權

01 之情形，且日據時期不動產質權，亦無類似我國民法典權所  
02 定之出具人不回贖或回贖期滿，典權人取得所有權等效力，  
03 是原告依民法第923條第2項規定，主張取得典物所有權，請  
04 求更正登記糾爭土地所有權人為黃乞，亦無理由。

05 (七)綜上，糾爭土地所有權人為黃印，原告依地籍清理條例請求  
06 更正登記為其曾祖父黃乞所有，被告於112年5月4日補正通知函通知原告於6個月內補正相關證明文件，原告逾期未補  
07 正，被告以原處分否准所請，並無違誤。至於原告另提出業  
08 主權保存登記申請書(本院卷第253-255頁)，核與本件無  
09 涉，業據被告敘明(本院卷第227頁)，附此敘明。

11 五、原告依據土地法第69條規定請求更正登記為黃乞所有，已妨  
12 害糾爭土地原登記之同一性，不得逕予更正：

13 依上揭土地法第68條、第69條及土地登記規則第13條之規  
14 定，得依土地法第69條規定更正之「登記錯誤」，應以登記  
15 事項與登記原因證明文件所載之內容明顯不符，且不妨害原  
16 登記之同一性者為限；若係對登記原因證明文件所示法律關係  
17 之存否之爭議，既須經調查始能判斷，自非此所謂「登記  
18 錯誤」所能涵攝之範圍(最高行政法院104年度判字第552號  
19 判決參照)。經查，糾爭土地於民國35年辦理土地總登記  
20 時，於申報書刪除所有權登記名義人黃乞，並無登記錯誤、  
21 遺漏、虛偽之情事，糾爭土地所有權人為黃印，業如前述，  
22 而「黃印」與「黃乞」非屬同一權利主體，原告請求更正登  
23 記，涉及權利主體之變動，已有違登記之同一性，依前揭說  
24 明，原告依據土地法第69條規定請求更正登記為黃乞所有，  
25 亦無理由。

26 六、綜上所述，原處分於法並無違誤，訴願決定予以維持，核無  
27 不合。原告訴請撤銷訴願決定及原處分，及請求被告應依原告  
28 112年1月16日之申請，就糾爭土地作成更正登記所有權人  
29 為黃乞之行政處分，為無理由，應予駁回。

30 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及聲明陳述，均  
31 與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

01 陸、結論：原告之訴為無理由。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

03 審判長法官 劉錫賢

04 法官 林靜雯

05 法官 郭書豪

06 以上正本證明與原本無異。

07 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  
08 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  
09 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  
10 者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表  
11 明上訴理由者，逕以裁定駁回。

12 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  
13 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。	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ol>
(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。	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。</li><li>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。</li></ol>

01

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。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

03 書記官 林昱奴