

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上更一字第22號

上訴人 祭祀公業許顯

法定代理人 許朝成

訴訟代理人 許照生律師

被上訴人 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 蔡奇宏

複代理人 謝馥蔓

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年8月11日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度重訴字第46號）提起上訴，經最高法院發回更審，本院於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人就坐落臺南市○○區○○段0000○000000地號土地於民國39年4月15日所為之總登記應予塗銷，並應回復登記為上訴人所有。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段0000○000000地號土地（下合稱系爭土地），係自日據時期臺南州新豐郡仁德庄大甲段782地號土地重測、分割而來，為伊所有，臺灣光復後，改制前臺南縣政府於民國35年6月核發之土地臺帳謄本（下稱系爭臺帳謄本）業主欄亦記載為伊所有。詎政府未依相關法令辦理所有權登記，竟以無人申報，屬無主土地為由，於39年4月15日辦理總登記為國有（下稱系爭登記），並以被上訴人為管理人，系爭登記有無效之原因，伊為系爭

01 土地之真正權利人等情。爰依民法第767條第1項中段規定，
02 求為命被上訴人塗銷系爭登記，回復登記為伊所有之判決。

03 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件上
04 開部分之請求：系爭臺帳謄本雖為臺南縣政府於35年間所核
05 發，惟僅係地租之證明，無法證明上訴人為系爭土地之所有
06 人，且公告期間已過，土地所有權人未為主張，登記為國有
07 並無違誤，另上訴人請求亦罹於時效等語【原審為上訴人敗
08 訴之判決，上訴人提起上訴，求為判決：(一)原判決廢棄。(二)
09 被上訴人應將系爭土地之系爭登記予以塗銷，回復登記為上
10 訴人所有。被上訴人則求為駁回上訴】。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)系爭土地所有權全部現登記為中華民國所有，管理者為被上
13 訴人。

14 (二)系爭土地光復前為臺南州新豐郡仁德庄○○段000地號土地
15 (面積2,633平方公尺)，系爭臺帳謄本資格欄曾記載所有
16 者「祭祀公業許顯」，管理為「許進財」；系爭登記嗣後變
17 更為臺南縣○○鄉○○段000地號土地，再經重測並分割為
18 現行系爭土地。

19 (三)臺南市歸仁地政事務所(下稱歸仁地政)111年3月31日所登
20 記字第1110030454號函，說明二記載：查無系爭土地日據時
21 期土地登記簿及臺灣省土地關係人繳驗憑證申請書。

22 四、兩造爭執事項：

23 (一)上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷系
24 爭登記，並將系爭土地回復登記為上訴人所有，是否有理
25 由？

26 (二)被上訴人主張時效抗辯，有無理由？

27 五、得心證之理由：

28 (一)查上訴人主張系爭土地為伊所有一節，業據其提出系爭土地
29 臺帳謄本記載所有者為上訴人(見原審補字卷第23頁)為
30 據，核與歸仁地政111年3月31日函附系爭土地臺帳及人工土
31 地登記簿謄本(含光復初期土地舊簿)記載登記被上訴人

01 前，系爭土地之業主為上訴人（見原審卷第47至52頁）相
02 符，足認上訴人上開主張，尚非無據。

03 (二)被上訴人雖辯以系爭臺帳謄本，其性質與土地登記機關所發
04 給之土地所有權狀及土地登記簿謄本尚屬有間，難據以認定
05 系爭土地為上訴人所有云云，並提出內政部70年4月20日台
06 內地字第17330號函、71年11月20日台內地字第125490號函
07 （見本院卷第73、81頁）為據。惟查：

08 1.被上訴人所提上開2份函釋，尚無拘束法院之效力；且系
09 爭臺帳謄本為臺南縣政府於35年所核發，此觀之系爭臺帳
10 謄本記載核發日期為「中華民國」可知；再依歸仁地政上
11 開函覆所附土地舊簿亦明確記載系爭土地於總登記前之業
12 主為上訴人，足認系爭土地在總登記前之所有權人應為上
13 訴人。又日據時期臺灣總督府為釐清地籍，建立完整之土
14 地資料，藉以增加稅收鞏固財政，促進土地開發利用，於
15 明治31年間頒佈「臺灣地籍規則」及其他有關法令，明訂
16 土地名稱種類（地目）及其業主、典主及管理人依照土地
17 臺帳登錄者為準，自明治32年起開始進行土地調查工作，
18 調查編定土地業主查定名簿、土地臺帳、連名簿等及繪製
19 地籍圖冊，再經查定、申告等程序確定其業主權；明治38
20 年間復頒佈「臺灣土地登記規則」，規定登錄於臺帳之土
21 地，其業主權（即所有權）變動非經登記不生效力，申請
22 登記者應提出土地臺帳管轄機關核發之土地臺帳謄本向轄
23 內出張所申報，經調查確認登記事實後登錄於不動產登記
24 簿，足見經完成業主權查定以及土地登記後，民間私人自
25 行保有的契約書已不再具有效力，一切均以日據時期官方
26 登記之土地臺帳與相關圖冊方保有當時的法律效力。準
27 此，土地臺帳自得作為認定所有權歸屬之參考，被上訴人
28 辯稱系爭臺帳謄本僅為稅籍資料，不能作為所有權證明云
29 云，洵無足採。

30 2.再參酌臺灣光復，依中華民國土地法辦理所有權第一次登
31 記而於35年4月5日發布之「土地權利人應依限向所在地土

地整理處申報登記公告」，而申報時之土地權利憑證有四種：不動產登記證（登記完成之證明）、土地臺帳謄本、最近三年納租收據與其他足資證明土地權利之文件，且四種只需具備其中一種即可，土地臺帳在總登記實既可單獨作為權利之證明而申報總登記，亦可證明土地臺帳之可信度。此外，被上訴人並未指出或提出證據證明系爭土地之相關臺帳登錄內容有何不可採信之處，亦無其他人主張系爭土地權利，被上訴人辯稱系爭土地之土地臺帳登錄之內容不足作為認定上訴人為系爭土地所有權人云云，應無可採。至於最高法院110年度台上大字第1153號裁定理由所稱之「……避免因直接引用日據時期土地登記簿與土地臺帳有關土地標示及所載內容發生權利名實不符之情形……」此段文字係在敘述臺灣光復後從事土地建物總登記之功能之一，可避免日據時代之土地登記簿及土地臺帳之登記內容與實際權利不符而損壞真正權利人之權益及登記機關之賠償責任，並未指土地臺帳之內容即與真實權利不符，併此敘明。

(三)被上訴人辯以上訴人未依法完成總登記，已喪失系爭土地之所有權云云。然戰後初期所實施之土地總登記，雖為政府在政權移轉後管理國土、推行不動產物權登記制度所需，然該措施僅係確認、整理及清查當時土地之地籍狀態與產權歸屬，以利後續政令之推行，並無使不動產物權發生變動之意，非屬民法第758條第1項、第759條之情形。自不得以上訴人未完成土地總登記程序，遽謂上訴人已喪失系爭土地之所有權，被上訴人上開所辯，洵不足採。

(四)被上訴人另主張系爭土地已於39年4月15日登記為中華民國所有，上訴人至110年12月24日始提起本件訴訟而為主張，顯已罹於時效云云。然：

1.按關於土地登記之效力，土地法第43條固明定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」然我國實務一貫見解，認此規定係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，並

01 無於保護交易安全必要限度外，剝奪真正權利人權利之
02 意，在第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名
03 義人自仍得主張之。98年1月23日修正公布之民法第759條
04 之1規定亦依此見解。由是可知，土地登記本身僅具有推
05 定權利歸屬之效力，不能作為認定權利取得或消滅之絕對
06 依據。是當土地所有權之登記與真實權利狀態不一致時，
07 真正所有人為回復其權利之圓滿狀態，原則上仍得對登記
08 名義人行使物上請求權，而請求塗銷登記及返還土地。此
09 權利具財產上價值，自應受憲法第15條財產權之保障。日
10 治時期登記為人民所有之土地，倘其權利狀態未依中華民
11 國法令登記，致經登記為國有土地者，依系爭判例，人民
12 雖仍得本於所有人地位行使物上請求權，但此項請求權，
13 並無系爭解釋之適用。從而，該請求權仍應適用民法消滅
14 時效之規定，因該法第125條所定15年之時效期間經過而
15 消滅，國家得為時效完成之抗辯。據此，人民受憲法第15
16 條保障之財產權，因系爭判例而受到限制。惟民法之消滅
17 時效，立法者雖賦予義務人得對罹於時效之請求權為拒絕
18 給付之抗辯，但該權利並不因罹於時效而消滅，是義務人
19 仍為履行之給付者，不得以不知時效為由，請求返還（民
20 法第144條規定）。此外，為免權利人與義務人間之權利
21 義務關係，因義務人行使時效抗辯權而過度失衡或違反公
22 平正義，行使時效抗辯權，應符合民法第148條規定，依
23 誠實信用方法為之，且不得有權利濫用情事。準此，消滅
24 時效制度之設計，絕非僅單方面考量義務人現有法律狀態
25 利益之維護，而應兼顧權利人之利益，避免於個案中發生
26 權利義務顯失公平之情事。第二次世界大戰結束後，中華
27 民國政府為清查臺灣土地、整理地籍，原則上承認人民日
28 治時期之土地所有權，但要求權利人於一定期限內申報土
29 地權利、繳交權利憑證，經公告、異議等程序後，換發權
30 利書狀，載入土地登記簿，方視為已完成土地總登記。若
31 原所有人未辦理土地總登記，依台灣省土地權利憑證繳驗

及換發權利書狀辦法第14條規定，該地即為國有土地之登記。戰後初期所實施之土地總登記，雖為政府在政權移轉後管理國土、推行不動產物權登記制度所需，然該措施僅係確認、整理及清查當時土地之地籍狀態與產權歸屬，以利後續政令之推行，並無使不動產物權發生變動之意，非屬上開民法第758條第1項、第759條之情形。又，土地法第43條所定依該法所為之登記有絕對效力，僅為保護善意第三人因信賴既有登記而更為登記者，賦與登記之公信效力，並非否認日治時期土地臺帳或土地登記簿上所記載權利之效力。是日治時期屬人民私有之土地，雖經辦理土地總登記之程序而登記為國有，然該登記與物權之歸屬無關，並未影響人民自日治時期已取得之土地所有權，人民仍為該土地之真正所有人，此亦為審判實務上一貫見解。國家就其與人民間之私權爭議，原則上固得主張相關規定所賦予之權利。然而，國家係為人民而存在，本質上既不可能擁有如人民般得自由發展之人格及維繫生存之需求，亦不可能如人民般享有得自由追求之私益，只能追求公益，以執行公共任務為職志。從而，國家自無受憲法第15條所保障財產權之基本權利。國家與人民間關於土地之爭議，若非來源於兩者之合意，而係國家於政權更替之際，居於公權力主體地位，行使統治權，制定相關法規範，並依該規範將原屬人民私有而僅未及時申辦總登記之土地，逕行登記為國有之情形，倘又容許國家嗣後再以時間經過為由，依民法消滅時效規定為時效完成之抗辯，不啻變相承認國家得透過土地總登記之程序，及消滅時效之抗辯，而無須踐行任何徵收或類似徵收之程序，即可剝奪人民之財產。國家基於公權力主體地位行使統治高權，致與人民發生財產權爭執時，國家本非憲法第15條財產權保障之主體，從而不生基本權衝突之情事。且考量臺灣因政權更迭而辦理土地權利憑證繳驗及換發土地權利書狀，當時之時空環境，若使國家仍得主張民法消滅時效，從而透過時效

01 制度維持私有土地登記為國有之狀態，不僅與誠實信用原
02 則有違，且形成國家對人民財產權之侵害。故在憲法上，
03 人民財產權之保障，相較於逕行承認土地登記為國有之狀
04 態，更具值得保護之價值。是容許國家在此主張消滅時
05 效，並無正當性可言，此有憲法法庭112年憲判字第20號
06 判決意旨參照。

07 2.至最高法院110年度台上大字第1153號民事裁定雖認日據
08 時期已登記之土地，因成為河川、水道經塗銷登記，臺灣
09 光復後土地浮覆，原所有權人未依我國法令辦理土地總登
10 記，於該土地登記為國有後，其依民法第767條第1項規定
11 行使物上請求權時，有消滅時效規定之適用，然此部分見
12 解業經憲法法庭112年憲判字第20號認為違憲，已如前
13 述，被上訴人自難再依此見解而為主張。

14 3.依上開說明，本件並無消滅時效規定之適用，被上訴人辯
15 以本件上訴人請求已罹於時效云云，自無足採。

16 (五)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
17 條第1項中段定有明文。查：上訴人為系爭土地所有權人，
18 已如前述，系爭登記既妨礙上訴人就系爭土地之所有權，依
19 上開規定，上訴人自得請求被上訴人塗銷系爭登記，並將系
20 爭土地回復登記上訴人所有。

21 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上
22 訴人塗銷系爭登記，並將系爭土地回復登記為上訴人所有，
23 為有理由，應予准許。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
24 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

25 七、本件事證已臻明確，至被上訴人主張系爭土地尚有其他承租
26 者及兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌
27 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
28 敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
30 8條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

法官 顏淑惠

法官 洪挺梧

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

上訴人不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

書記官 蔡曉卿

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。