最　高　行　政　法　院　判　決

112年度上字第558號

上　訴　人　鄭滿月

　　王仙蘭

　　羅春梅

共　　同

訴訟代理人　方正彬　律師

被 上訴 人　新北市新店地政事務所

代　表　人　賴如慧

被 上訴 人　新北市中和地政事務所

代　表　人　陳俊達

訴訟代理人　梁惠雅

上列當事人間有關產權登記事務事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺北高等行政法院109年度訴字第1238號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、上訴人鄭滿月、王仙蘭原為○○市○○區○○段000地號土地所有權人（應有部分均為1/4）；上訴人羅春梅原為同段000地號土地所有權人（應有部分1/4）。民國101年4月12日，上訴人分別與訴外人○○○○○○○○股份有限公司（下稱○○公司）簽訂合建契約，由上訴人提供該等土地為建築用地，○○公司提供建築資金及有關技術，合作興建大樓（下稱系爭建案），並由上訴人於104年3月選擇分配其中11筆房地。上訴人及○○公司與訴外人○○○○○○股份有限公司（下稱○○公司）、○○○○股份有限公司（下稱○

○公司）於104年4月22日簽訂信託契約，○○公司為融資機構，由○○公司擔任受託人，約定將上訴人之上開土地信託登記予○○公司。繼於104年5月辦理信託所有權移轉登記(即原判決附表編號1土地信託登記案，委託人為上訴人，受託人均為○○公司)。嗣上訴人以109年5月1日申請書（收文日期109年5月4日）向被上訴人新北市新店地政事務所（下稱新店地政所）、新北市中和地政事務所（下稱中和地政所）及訴外人新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政所）表示：系爭建案於107年12月間取得使用執照，108年1月21日總登記予○○公司名下，上訴人因系爭建案分得計11筆房地（詳見原判決附表註4）。詎○○公司之負責人以偽造文書方法，使○○公司塗銷上開11筆房地信託登記，辦理所有權移轉登記予○○公司，○○公司繼以申請設定超過房地價值之高額抵押權予其債權人，再將房地所有權移轉登記予上訴人，致上訴人無端背負鉅額債務，且11筆房地之土地持分不足。被上訴人之准予登記，失職且違法，應准塗銷○○公司移轉所有權予○○公司之登記、○○公司之抵押權設定登記及○○公司移轉所有權予上訴人之登記，使11筆房地回復登記在信託之○○公司名下。經被上訴人及板橋地政所就各登記案重新檢視標的相關之登記原卷及土地、建物地籍資料，認為各登記案件確已檢附登記原因證明文件，且符合相關法規及解釋函令之規定，非經法院判決塗銷確定，不得逕為塗銷登記，分別以109年5月12日新北店地登字第1096066814號函（下稱新店地政所109年5月12日函）、109年5月11日新北中地登字第1096167393號函（下與新店地政所109年5月12日函合稱系爭函）、109年5月8日新北板地登字第1096007987號函回復。上訴人不服，循序提起行政訴訟，原以新店地政所、中和地政所及板橋地政所為被告，嗣撤回對板橋地政所部分之起訴(上訴人分配取得之11筆房地已先後由第三人拍定取得)，並依土地登記規則第144條第1項第2款及依行政訴訟法第7條規定合併請求國家賠償，求為判決：1.確認系爭

函違法；2.被上訴人應分別連帶賠償給付上訴人鄭滿月新臺幣(下同)82,732,793元、上訴人王仙蘭52,707,590元、上訴人羅春梅82,798,740元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五之利息，經原判決駁回後，上訴人乃提起上訴（另關於上訴人於原審準備程序終結後所為追加備位聲明部分，原審以不符追加要件裁定駁回，經上訴人提起抗告，本院另為裁定）。

二、上訴人起訴主張、被上訴人於原審之答辯及聲明，均引用原判決所載。

三、本院按：職司土地登記之登記機關對於土地登記之申請，固應依申請人提出之文書及證明資料，本於職權依法為審查之權責，惟登記機關對申請登記原因所涉之私法上法律關係，並無確認之權限，其權利歸屬之認定，應由司法機關經由審判以裁判確定之；而涉及土地所有權歸屬此等私權爭議者，則歸由普通法院審判，行政法院不得逾越權限。是以，土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」及同法第37條第2項授權訂定之土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」均揭明斯旨。至於同規則第144條第1項第2款規定：「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：……二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」係源自84年7月12日修正增訂之同規則第132條：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，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。」規定，核其修正理由為：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記者，並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，於第三人取得該土地登記權利前，自應由登記機關依職權撤銷原處分，辦理塗銷登記。」而現行土地登記規則第144條規

定，則係90年9月14日修正時，將原第132條規定予以修正，於修正條文明定得塗銷之情形，並敘明修正理由：「按違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第117條及第119條規定，登記機關或其上級地政機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，爰配合修正文字。」足知，依土地登記規則規定登記之土地權利，限於不涉及私權爭執，或純屬登記機關之疏失而錯誤登記等情形，登記機關始得依土地登記規則第144條第1項第2款規定逕予塗銷登記。經查，原判決附表編號1、2、9等登記案，並非上訴人109年5月1日申請書所申請塗銷登記之標的，而系爭函否准上訴人申請之塗銷登記，分別係信託所有權移轉登記、買賣所有權移轉登記、建物所有權第一次登記、塗銷信託所有權移轉登記及抵押權設定登記，惟各該登記核與新店地政所及中和地政所檢具的土地權利登記申請書、契約書、印鑑證明、戶籍資料查詢結果表、所有權狀、使用執照、公司變更登記表所載內容相符，並無純屬被上訴人疏失而為錯誤登記之情形，上訴人請求被上訴人塗銷各該登記，不合土地登記規則第144條第1項第2款規定之要件，被上訴人所為之系爭函於法即無違誤，上訴人訴請確認系爭函違法，為無理由，另上訴人依行政訴訟法第7條規定合併請求國家賠償，所為被上訴人應連帶給付如前揭上訴人訴之聲明第2項所示之金額及法定遲延利息，則因上訴人據以合併之聲明第1項之訴為無理由，應併予駁回，已經原審依調查證據之辯論結果，論述甚明，核與卷內證據並無不合，原判決據以駁回上訴人之訴，依上開規定及說明，即無違誤。至原判決關此贅列之其他理由，無論當否，要與裁判結果不生影響。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由，應予駁回。

四、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段、第104條、民事訴訟法第85條第1項

前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　22　　日

最高行政法院第二庭

審判長法官　陳　國　成

法官　高　愈　杰

法官　蔡　如　琪

法官　林　麗　真

法官　簡　慧　娟

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　22　　日

書記官　蕭　君　卉