

# 最 高 行 政 法 院 裁 定

114年度抗字第284號

抗 告 人 惠丞建設有限公司

代 表 人 簡廷恩

訴訟代理人 許世烜 律師

上列抗告人因與相對人臺南市東南地政事務所間更正土地登記事件，對於中華民國114年5月22日高雄高等行政法院114年度訴字第118號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

## 主 文

- 一、抗告駁回。
- 二、抗告訴訟費用由抗告人負擔。

## 理 由

- 一、按抗告法院認抗告為不合法或無理由者，應為駁回抗告之裁定。
- 二、抗告人原為臺南市東區富強段1123地號土地（下稱系爭土地）所有權人，於民國112年10月信託予台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀），並於113年8月30日委託地政士向相對人申請辦理系爭土地鑑界複丈。經相對人於113年9月12日至系爭土地進行土地界址點放樣時，發現東側及南側地籍線，與101年度地籍圖重測地籍調查表記載之界址點不符，因認屬原測量錯誤純係技術引起，應依地籍測量實施規則第232條規定辦理面積更正。相對人嗣以113年11月25日113年普字第116770號登記案（下稱系爭登記案）將系爭土地更正前面積1105.49平方公尺，辦竣面積為1100.89平方公尺更正登記，並以114年1月23日東南地所測字第1140008088號函（下與系爭登記案合稱原處分）通知台中商銀及相關土地所有權人，請其持原土地所有權狀及身分證件至相對人處辦理換發新土地權狀。抗告人不服，未經訴願，逕向高雄高等行政法院（下稱原審）提起一般給付訴訟，請求相對人應將所更正系爭土地面積1100.89平方公尺部分塗銷，回復為110

01 5.49平方公尺之登記。經原審以114年度訴字第118號裁定  
02 (下稱原裁定)駁回，抗告人不服，遂提起本件抗告。

03 三、原裁定略以：相對人複丈時發現錯誤，依地籍測量實施規則  
04 第232條逕為系爭土地面積更正登記之行為，已影響抗告人  
05 就系爭土地之權利範圍，並對外發生規制力，其性質自屬行政  
06 處分。再者，抗告人所舉本院99年度3月份庭長法官聯席  
07 會議決議，其內容所述土地登記簿及建物登記簿之註記，無  
08 非表示該土地有違法變更地目之事實，以供第三人有知悉該  
09 事實之機會，避免其遭受不利益，原係基於社會交易安全考  
10 量及避免日後處理付出龐大成本之權宜處置，並不發生任何  
11 登記之效力，亦未對外直接發生法律效果，自不影響土地所  
12 有權人對該房地之使用、收益及處分權益，故該註記尚難認  
13 係行政處分。然本件系爭土地之面積更正登記，業已發生土  
14 地法第43條之絕對效力，嗣土地所有權人所主張土地權利範  
15 圍依法即不能與該更正登記之範圍發生衝突，而具有規制  
16 力，顯與上揭決議所述之註記，未對外直接發生法律效果，  
17 而非行政處分者有異。是抗告人不服原處分，欲請求相對人  
18 變更系爭土地面積登記，依法應提起課予義務訴訟，卻逕提  
19 起本件一般給付訴訟，縱經闡明正確訴訟類型，因抗告人未  
20 經訴願前置程序，仍屬不備起訴要件，於法未合且不能補正  
21 為由，裁定駁回抗告人在原審之訴。

22 四、抗告意旨略以：觀諸相對人113年12月2日東南地所測字第11  
23 30107611號函(下稱113年12月2日函)之內容，相對人係依  
24 土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點(下稱執  
25 行要點)第20點教示抗告人應逕向法院提出訴訟，則抗告人  
26 依相對人之教示及執行要點第20點規定向原審起訴，應屬合  
27 法。退步言之，倘認相對人逕為辦理面積更正登記之行政行  
28 為係屬行政處分，而應先經訴願前置再提起撤銷訴訟，惟抗  
29 告人提起本件行政訴訟係信賴相對人之救濟教示而為之，非  
30 抗告人自己過失，且相對人之救濟教示既有錯誤情形，且未  
31 有告知救濟期間，則抗告人既已於原處分送達1年內聲明不

01 服，應類推適用行政訴訟法第6條裁定將該事件移送於訴願  
02 管轄機關，並以行政法院收受訴狀之時，視為提起訴願。然  
03 原審未查，逕以抗告人未為訴願前置程序，提起本件行政訴  
04 訟，係屬不備起訴要件且無從補正，以原裁定駁回抗告人之  
05 起訴，自非合法，應予廢棄等語。

06 五、本院查：

07 (一)按行政訴訟法第4條第1項規定：「人民因中央或地方機關之  
08 違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願  
09 法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個月不為決定，  
10 或延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得向行政法院提  
11 起撤銷訴訟。」是依上開規定提起撤銷訴訟前，須先經訴願  
12 前置程序，始符合撤銷訴訟之訴訟合法要件；如未踐行訴願  
13 程序，逕行提起撤銷訴訟，即屬不備起訴要件，且其情形不  
14 能補正，依行政訴訟法第107條第1項第10款規定，行政法院  
15 應予裁定駁回。又按土地法第36條規定：「(第1項)地籍  
16 除已依法律整理者外，應依本法之規定整理之。(第2項)  
17 地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。」第43條規定：  
18 「依本法所為之登記，有絕對效力。」第47條規定：「地籍  
19 測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程  
20 序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」第69  
21 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登  
22 記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，  
23 不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，  
24 並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正  
25 之。」土地法第47條授權訂定之地籍測量實施規則第221  
26 條規定：「(第1項)鑑界複丈，應依下列規定辦理：一、  
27 複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人  
28 埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數  
29 及註明關係位置。二、申請人對於鑑界結果有異議時，得再  
30 填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費  
31 申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣(市)主管機

01 關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人  
02 及關係人。三、申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應訴請  
03 法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理，登記機關不得受理  
04 其第三次鑑界之申請。（第2項）前項鑑界、再鑑界測定之  
05 界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈  
06 圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人  
07 員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。（第3  
08 項）關係人對於第一項之鑑界或再鑑界結果有異議，並以其  
09 所有土地申請鑑界時，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準  
10 用第一項第二款及第三款之規定。」第232條規定：「（第1  
11 項）已辦地籍測量之地區，發現錯誤，除有下列情形之一  
12 者，得由登記機關逕行辦理更正外，應報經直轄市或縣  
13 （市）主管機關核准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術  
14 引起。二、抄錄錯誤。（第2項）前項第一款所稱原測量錯  
15 誤純係技術引起，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原  
16 圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可  
17 稽；第二款所稱抄錄錯誤，指錯誤因複丈人員記載之疏忽所  
18 引起，並有資料可資核對。」可知，人民因鑑界得申請土地  
19 複丈，複丈成果圖本身並非行政處分，申請人或關係人對鑑  
20 界結果有異議時，得申請再鑑界，土地登記機關即應送請縣  
21 市主管機關派員辦理再鑑界，倘對縣市主管機關所為再鑑界  
22 結果仍有不服，則不能申請第三次鑑界，而僅能依地籍測量  
23 實施規則第221條第1項第3款規定，訴請民事法院確認界址  
24 或以訴訟外紛爭解決機制處理，尚非依行政訴訟提起救濟。  
25 至於執行要點第20點規定：「土地標示變更登記完竣後，發  
26 現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第二百三十二條辦理  
27 測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知土地所  
28 有權人及他項權利人。土地所有權人及他項權利人如有異  
29 議，應向司法機關訴請裁判。」則是有關土地法第46條之1  
30 至第46條之3重測後土地標示變更登記完竣，發現原測量錯  
31 誤之處理程序，尚與鑑界複丈程序不同。

01 (二)經查，相對人因抗告人申請鑑界複丈，於113年9月12日至系  
02 爭土地進行土地界址點放樣，發現東側及南側地籍線，與10  
03 1年度地籍圖重測地籍調查表記載之界址點不符。相對人因  
04 認原測量錯誤純係技術引起，爰以原處分依地籍測量實施規  
05 則第232條規定辦理系爭土地面積更正登記（自原登記1105.  
06 49平方公尺更正為1100.89平方公尺）。相對人上開更正作  
07 為，係循地籍測量實施規則第232條之更正程序，由相對人  
08 逕行辦理更正。核已對外發生變動系爭土地所有權範圍之法  
09 律效果，係就公法上具體事件所為之決定而對外直接發生法  
10 律效果之單方行政行為，自屬行政處分。此與依地籍測量實  
11 施規則第221條鑑界之複丈成果圖係非行政處分，性質並不  
12 相同。亦與本院99年度3月份庭長法官聯席會議決議有關地  
13 政事務所在土地登記簿標示部其他登記事項欄所為「本土地  
14 涉及違法地目變更，土地使用管制仍應受原（田）地目之限  
15 制」註記屬事實行為，性質有所不同，抗告人執為原處分應  
16 屬事實行為之主張，並無可採。對於相對人依地籍測量實施  
17 規則第232條規定辦理系爭土地面積更正登記，抗告人認原  
18 處分更正後致系爭土地面積減少，損害其權利或法律上之利  
19 益，自得提起行政訴訟尋求救濟，其訴訟類型應以原處分為  
20 程序標的提起撤銷訴訟，原裁定認以課予義務訴訟為正確之  
21 訴訟類型，尚有未洽。惟抗告人未經訴願前置程序，逕提一  
22 般給付訴訟，係屬不備起訴要件且無從補正，即使原審闡明  
23 其應改採撤銷訴訟之訴訟類型，其訴仍屬不合法，是原裁定  
24 駁回抗告人之訴，於法自無不合。

25 (三)至於抗告意旨主張：相對人113年12月2日函所告知之救濟途  
26 徑，係指依執行要點第20點規定向法院提出訴訟，則抗告人  
27 依其教示，逕向原審提起一般給付訴訟，應屬合法，如有未  
28 經訴願前置程序，抗告人既已聲明不服，行政法院應類推適  
29 用行政訴訟法第6條第4項裁定將該事件移送於訴願管轄機關  
30 等語。惟按，相對人113年12月2日函係回復抗告人113年11  
31 月21日函，該函說明欄第2點雖載有執行要點第20點規定，

01 但未指抗告人應依該規定提起救濟，而是在第4點說明相對  
02 人係依地籍測量實施規則第232條規定逕行辦理更正，抗告  
03 人如有異議，應向司法機關訴請裁判，並未告知抗告人救濟  
04 時應逕向行政法院提起一般給付訴訟。又行政訴訟法第6條  
05 第4項係專就應提起撤銷訴訟、課予義務訴訟，而誤提起確  
06 認行政處分無效訴訟之特別規定，並不及於其他誤用訴訟類  
07 型之情形。本件係抗告人逕行提起一般給付訴訟，尚不得比  
08 附援引。抗告意旨上開主張，自非可採。

09 (四)綜上，抗告意旨指摘原裁定違背法令，求予廢棄，難認有理由，  
10 自應駁回。至抗告人如符行政程序法第98條第3項規定  
11 之情形，亦不排除得於該條項期限內另提訴願尋求救濟，附  
12 此敘明。

13 六、據上論結，本件抗告為無理由。依行政訴訟法第104條、民  
14 事訴訟法第95條第1項、第78條，裁定如主文。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

16 最高行政法院第二庭

17 審判長法官 陳 國 成

18 法官 林 欣 蓉

19 法官 簡 慧 娟

20 法官 蔡 如 琪

21 法官 高 愈 杰

22 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

23 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

24 書記官 章 舒 涵