臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
113年度訴字第603號
113年11月14日辯論終結

原　　告　郭榮芳
　　郭昆喨
被　　告　新北市淡水地政事務所

代　表　人　廖俊隆（主任）
訴訟代理人　吳怡欣
　　簡志明

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服新北市政府中華民國113年3月22日(案號：1132100052號)訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：原告郭榮芳、郭昆喨以渠等先祖郭乞（已於民國33年12月17日死亡）於5年12月26日，向陳永（已於18年4月17日死亡）購得淡水郡三芝庄錫板段小坑子小段167地號（現為新北市三芝區錫板段小坑子小段167地號）土地並完成登記程序；該土地嗣於11年5月8日分割出同小段167-2、167-3地號，而167-3地號於28年6月10日又分割出同小段167-4地號（上開各地號土地，以下均分別逕稱167地號、167-2地號、167-3地號、167-4地號，並合稱系爭土地），並均登記為郭乞所有。郭乞死亡後，由郭儒祥（按：即原告郭榮芳之父、原告郭昆喨之祖父）繼承系爭土地並從事農作，嗣郭儒祥於81年9月24日死亡後，原告為辦理繼承，始發現系爭土地登記於陳永名下等情為由，以112年5月18日「聲請

書」，乃依土地法第69條規定，請被告新北市淡水地政事務所更正登記為郭榮芳、郭昆喨，經被告以112年5月29日新北淡地登字第1125907203號函（下稱112年5月29日函）復略以：系爭土地於日據時期登記簿記載登記名義人均為郭乞，惟日據時期土地臺帳則記載系爭土地「業主陳永」。又臺灣光復初期辦理總登記時，係依臺灣地籍釐整辦法（下稱地籍釐整辦法）、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）等規定，就所繳驗之申請書，參照產權憑證、土地臺帳及不動產登記簿三者互為核對，本所雖無檔存系爭土地之繳驗憑證申報書，仍應認斯時有核對審查相符始辦理公告作業，經公告期滿無異議，即予以記入土地登記簿，確定陳永產權1440/4320而完成土地總登記。至所請更正登記後之權利主體為郭榮芳、郭昆喨，與系爭土地所登載「陳永」之名義不符，顯已違反原登記之同一性，本所無從辦理更正登記等語。原告乃又以112年7月30日「聲請書」，以相同的事由請求被告更正為「郭乞」，經被告以112年8月11日新北淡地登字第1125911277號函（下稱112年8月11日函）復略以：所請事項，本所前以112年5月29日函答復在案，又申請更正後之主體為「郭乞」之後代，顯已違反原登記之同一性，本所無從辦理更正登記等語。原告再以112年8月14日「聲請書」（以上3件「聲請」，合稱系爭申請）請求被告正為「郭乞」，經被告以112年8月23日新北淡地登字第1125911956號函（下稱112年8月23日函）復略以：所請事項，本所前以112年5月29日函、112年8月11日函答復在案，如就登記所示之法律關係有所爭執，仍應訴由司法機關審判，以資解決等語。原告對於被告112年5月29日函、112年8月11日函及112年8月23日函均表不服，提起訴願，經新北市政府以113年3月22日(案號：113210005 2號)訴願決定書，就112年5月29日函部分予以訴願駁回；就112年8月11日函及112年8月23日函部分則為不受理決定。原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠從日據時期土地登記簿登載至35年2月19日（系爭土地辦理「抵當權消滅」日），系爭土地所有權人是郭乞，而從35年2月至36年7月期間，並無任何原因證明文件或情事證明36年7月1日總登記時之所有權人為陳永，顯然系爭土地總登記之內容，與日據登記簿所載實體事實不符，亦與35年2月19日所載權利人不一致，足證36年7月1日「總登記」具有瑕疵。

㈡被告辯稱系爭土地於日據時期土地臺帳係記載「業主陳永」等語，然日據時期土地登記簿之登記權利人為郭乞，光復後土地所有權人仍是郭乞無誤（參前述系爭土地辦理「抵當權消滅」日）；而日據時期不動產之登記，係以土地登記簿為準，土地臺帳為日本政府徵收地租（賦稅）之冊籍，並無登記之效力，陳永於18年4月17日死亡，如何於36年7月1日土地總登記之期限內檢同證明文件申請？其顯無申請登記之當事人能力，可認總登記具有重大瑕疵。又被告稱光復初期人民不諳法令，申報人誤以死者名義申報登記為所有權人，並引用65年11月26日發布之「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」第2點第1項規定等語，乃為被告憑空臆測，妄下斷語。申報人為何人，並無紀錄，申請人連最基本之土地登記簿證明文件都沒有，如何申報登記所有權人為陳永？

㈢登記機關人力不足，且執行登記業務成員良莠不齊，既未講習又未培訓，即面對35年12月3日公布之地籍釐整辦法、36年5月2日公布施行之土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法。登記機關轄下4個鄉鎮，數萬筆土地及數萬權利人同時匯集登記機關，於完成登記後，再公告15日，公告期滿，無人異議，即完成總登記，過程不到2個月，似嫌匆促草率，系爭土地總登記錯誤，足可理解。

㈣依內政部77年5月2日台內地字第590549號函釋意旨，光復後辦理之總登記，係就原來登記簿土地臺帳及權利憑證之狀態為之，並非依土地法第51條規定程序辦理，可見內政部已明

確告知總登記係登記機關逕為抄錄登記所致，並非依規定程序辦理。本件系爭土地之日據時期土地登記簿登記權利人為郭乞，光復後權利人仍為郭乞，原告訴請更正後之權利名義人仍為郭乞，系爭土地更正後，與原登記原因證明文件所載相符，並無違反登記同一性之規定（參見更正登記法令補充規定第6點），更無他人對於登記後所示之法律關係有所爭執，自無庸再經民事司法審判。

㈤總登記係政府機關就特定具體事件所為發生公法上效果之單方行政行為，並非一經為總登記後，即不能為權利變更之登記。本件因總登記有瑕疵，其所發生之法律效果影響深遠，系爭土地迄今仍未移轉予他人（仍登記為陳永），對於更正登記後之法律關係亦未爭執，依土地法第69條規定，總登記名義人自應更正為郭乞。

㈥聲明：

1.訴願決定及被告112年5月29日函、112年8月11日函、112年8月23日函均撤銷。

2.被告應依系爭申請，就系爭土地（權利範圍各為1/3）作成將所有權登記名義人由陳永更正為郭乞之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠光復初期辦理總登記，係依地籍釐整辦法第4條、土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第7條、第8條等規定，就所繳驗之申請書，參照產權憑證、土地臺帳與不動產登記簿三者互為核對，核對審查相符始辦理公告作業，經公告期滿無異議，即予記入土地登記簿。又日據時期後期之土地登記制度係採契據登記制，不以向地政機關登記為生效要件，物權變動於當事人間合意即生效力。本件系爭土地之土地臺帳記載「業主陳永」，與日據時期登記簿記載原所有權人「郭乞」固有不同，依上開辦理總登記規定，仍應認其權屬業經審查無誤公告期滿無人異議，始據以編造土地登記簿並換發權利書狀。系爭土地既經光復初期辦理總登記程序辦理登記，日

據時期之土地登記簿即停止適用，原告尚不得依日據時期土地登記簿資料主張更正登記名義人。

㈡另光復初期，人民因不諳法令，申報人誤以死者名義申報登記為所有權人並非少數，內政部乃訂頒「臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」，類此情形得由合法繼承人依照本要點申請更正登記。原告辯稱總登記申報（即35年4月至38年12月底辦理土地權利憑證繳驗之申報）時，系爭土地登記名義人「陳永」已死亡，斷無親自送件能力，無法完成送件及總登記，總登記權屬「陳永」自屬有誤等語，未免率斷；且原告先祖「郭乞」亦早於總登記申報前死亡（即33年12月17日死亡），原告何得以不相當標準認定三芝區錫板段小坑子小段151地號等13筆土地之總登記權屬「郭乞」即無違誤？

㈢土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第69條規定以書面申請登記機關查明核准更正，但此種登記錯誤之更正，以不涉及私權爭執，且不妨害原登記之同一性為限。所謂「不妨害原登記之同一性」，係指登記錯誤之更正，僅能更正為「記入土地登記簿之事項」與「登記原因證明文件所載內容」相符為止，不能超出「登記原因證明文件所載之內容」範圍。原告所請更正登記後之權利主體為「郭乞」，既與系爭土地所登載「陳永」之名義不符，顯已違反原登記之同一性，被告當無從辦理相關更正登記。至若登記所示之法律關係有所爭執，僅能訴由民事法院審判，再持憑確定判決證明文件向被告申請相關登記，以資解決，殊非可依前開規定申請更正登記，以變更原登記之法律關係。本案經被告重新審視檔存地籍資料，未發見有土地法第69條及土地登記規則第13條規定登記錯誤或遺漏情形，而須辦理更正，被告依法行政，並無不當。

㈣聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠按土地法第37條規定：「（第1項）土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。（第2項）土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發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後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」內政部本於土地法第37條第2項授權訂定之土地登記規則第13條規定：「土地法…第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」另按內政部依職權訂頒之更正登記法令補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」依上開規定可知，土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤或遺漏時，固得以書面申請該管上級機關查明核准更正；純屬登記人員記載時之疏忽導致之登記錯誤或遺漏，並須有原始登記原因證明文件可稽者，始得由登記機關逕行更正。但此種登記錯誤或遺漏之更正，以不涉及私權爭執，且不妨害原登記之同一性者為限。

㈡如事實概要欄所載之事實，為兩造所不爭執，並有原告112年5月18日、7月30日、8月14日聲請書及被告112年5月29日函、112年8月11日函、112年8月23日函(本院卷第65頁至第95頁)、訴願決定書(本院卷第99頁至第108頁)在卷可稽，此部分之事實，可以認定。茲兩造爭議所在，乃系爭土地於36年7月1日以「總登記」為登記原因，而登記所有權人為「陳永」，是否確有原告所指登記錯誤或遺漏之情而應由被告逕行更正？

㈢經查：

1.淡水郡三芝庄錫板段小坑子小段167地號土地（持分1/3），於5年12月26日（即大正5年12月26日）以「持分杜賣契字」為原因，由陳永（於18年4月17日死亡）移轉登記給郭乞（於33年12月17日死亡）；嗣167地號土地於11年5月8日（即大正11年5月8日）分割出同小段167-2（登記郭乞持分為1/3）、167-3地號（登記郭乞持分為1/3），而167-3地號於28年6月10日（即昭和14年6月10日）又分割出同小段167-4地號。於36年7月1日，系爭土地均以「總登記」為登記原因，登記所有權人為陳永（應有部分均登載為1440/4320即1/3）等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地（除167-4地號土地外）之日據時期土地登記簿（可閱覽乙證【下逕稱乙證】1-1頁至1-2頁、1-22頁至1-23頁、1-41頁至1-42頁）、167-3、167-4地號土地之土地臺帳（乙證1-46頁、1-59頁）、系爭土地之土地登記簿、土地登記公務用謄本（乙證1-20、1-21頁、1-39、1-40頁、1-57、1-58頁、1-70、1-71頁）、郭乞、陳永之戶籍登記資料(本院卷第223頁、第259頁)在卷可憑。

2.按日據時期，日本政府曾於臺灣實施地籍測量與土地登記，因其所採之土地登記制度，與我國現行土地登記制度不同，行政院乃於35年11月頒布實施「臺灣地籍釐整辦法」，並於36年5月2日公布「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」，此為土地法施行法第11條所規定，於土地法施行前，業經辦竣土地登記之地區，在土地法施行後，於期限內換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿者，視為已依土地法辦理土地總登記（本條立法理由亦載明：臺灣地區光復初期依據臺灣地籍釐整辦法規定辦理換發土地權利書狀者，視為已依土地法辦理土地總登記，爰予明定，以杜紛爭等語）。而依地籍釐整辦法第4條規定：「（第1項）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。（第2項）…，依照第一項規定，換發土地權利書狀之地區，視為已依照土地法辦理土地總登記。」土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第3條第1款規定：「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)。」第4條規定：「辦理繳驗土地權利憑證換發權利書狀其程序如左：一、接收申請書及原權利憑證文件。二、審查及發還原權利憑證。三、公告。四、編造土地登記簿並換發權利書狀。」第5條第1項規定：「土地權利人，應於規定繳驗憑證期限內填具申請書，檢同左列各款證件之一，向各該縣市地政機關申請辦理。一、前日本時代法院所發之不動產之登記濟證。二、前日本時代各州廳所發關係該土地之謄本。三、最近三年內任何一年地租收據。」第7條規定：「（第1項）縣（市）政府接收申請書及證件後，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，及審查人員印章前發還，核對不符者，應查明原委分別依法處理。（第2項）前項審查分初審、複審，初審由縣市政府派遣人員辦理，複審由縣市政府地方民意機關代表，及法院代表會同組織委員會辦理之。」第8條第1項規定：「土地權利憑證，經審查後，即發還並同時公告，公告期限定為二個月，期滿無人提出異議，應即換發所有權狀，或他項權利證明書。」第15條第1項規定：「原有土地權利憑證，經公告期滿無異議，或經調處成立，或經裁判確定者，即予記入土地登記簿，並繕發所有權狀，或他項權利證明書，通知土地權利人限期領取。」綜上規定可知，日據時期已辦不動產登記之區域，於光復後不動產權利人（包括土地所有權人）換發權利書狀時，應持土地權利憑證文件（登記濟證、關係該土地之謄本、地租收據等證件之一）申請辦理繳驗，由受理申請之縣市地政機關辦理審查（審查程

序分為初審及複審，複審部分由縣市政府地方民意機關代表及法院代表會同組織委員會辦理之），就上開權利憑證文件與土地臺帳、不動產登記簿予以核對，經核對相符者，即發還土地權利憑證並同時公告，於公告期限2個月內無人提出異議者，即予記入土地登記簿，並繕發所有權狀或他項權利證明書，通知土地權利人限期領取。

3.原告固主張系爭土地於36年7月1日所為之總登記有所錯誤或遺漏等語，然查，原告郭榮芳前向被告申請提供系爭土地於辦理總登記時之申請文件及送件名義人，經被告函復於69年間因被告儲藏室失火燒燬部分申報書，現存地籍資料無原告郭榮芳所申請之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書等情，有被告112年5月4日新北淡地籍字第1125906288號函附卷可稽(本院卷第55頁)，是本件尚乏系爭土地於辦理總登記時之相關文件資料以稽考實際辦理情形，則原告主張總登記有所錯誤或遺漏之情，已無「原始登記原因證明文件」得予核實；再者，依前述之辦理總登記程序，申請人應提出土地權利憑證文件，由主管機關循序進行審查核對（審查程序並分為初審及複審程序）、公告等程序後，方得記入土地登記簿，顯見亦已設有擔保登記正確性之相當程序機制。系爭土地（4筆土地之應有部分各為1/3）既於36年7月1日以「總登記」為登記原因，登記所有權人為陳永，而辦理總登記程序時所須核對審查的文件之一即日據時期之土地臺帳，確實係登載陳永為系爭土地之「共業」或「共有」人之一（乙證1-7、1-8頁；1-27、1-28頁；1-46、1-47頁；1-59、1-60頁），則前開總登記登載陳永為系爭土地之所有權人，尚非全然無據。至日據時期土地登記簿就系爭土地固載明「業主權」人之一為郭乞(本件查無167-4地號土地之日據時期土地登記簿)，然系爭土地之土地臺帳何以仍登載陳永為系爭土地之「共業」或「共有」人之一？於辦理總登記時，主管機關是否曾發現兩者文書就上開登載內容有所差異之處？如經核對後發

現有不符之處，是否曾依前揭土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第7條規定，予以「查明原委分別依法處理」？凡此均難以查考，本件自無從證明總登記確有原告所指錯誤或遺漏之情。是原告上開主張，尚難憑採。

4.又原告主張除（分割前）167地號土地外，郭乞另向陳永承購之其餘13筆土地（即小坑子小段151、152、152-1、163、164、164-1、165、166、167-1、169、184、185、186地號等土地，持分各為1/3）亦均完成登記程序，並由郭儒祥（即郭乞之子，於81年9月24日死亡）繼承並登記為所有權人等情，固據其土地買賣契約為證(本院卷第25頁至第35頁)，並有該13筆土地之日據時期土地登記簿、土地臺帳、臺北縣土地登記簿等登記資料（乙證6-1頁至6-263頁)及郭儒祥之戶籍資料(本院卷第231頁)在卷可憑。惟上開資料至多僅能證明郭乞有向陳永購買14筆土地，其中除（分割前）167地號土地外之13筆土地，並經登記業主權人為郭乞以及嗣由郭儒祥繼承並登記為所有權人之事實，並無從證明總登記有何錯誤或遺漏之情，尚不能以（分割前）167地號土地為買賣標的物之一，並於日據時期土地登記簿（除167-4地號土地外）登載郭乞為業主權人之一，即據此推論總登記有所錯誤或遺漏。至系爭土地究否應登記為原告所有，乃涉及私權爭執，自應由原告另循民事途徑依法解決，附此敘明。

5.原告另主張陳永於18年4月17日死亡，如何於36年7月1日土地總登記之期限內檢同證明文件申請？其顯無申請登記之當事人能力，可認總登記具有重大瑕疵等語。然辦理土地權利登記，若登記名義人係已死亡而無權利能力者，該登記雖屬有瑕疵之登記，亦與總登記是否存有登記錯誤或遺漏之情有間，是原告上開主張，亦無從為其有利之認定。

㈣綜上所述，原告主張均無足採。本件既無證據證明系爭土地於辦理總登記時有何錯誤或遺漏之情，則原告本於土地法第

69條規定請求被告應為更正登記，即難認與該條規定之要件相符；被告以光復初期辦理之總登記，係依地籍釐整辦法、土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法等規定，就所繳驗之申請書，參照產權憑證、土地臺帳及不動產登記簿三者互為核對，應認斯時有核對審查相符始辦理公告作業，經公告期滿無異議，即予以記入土地登記簿，確定陳永產權而完成土地總登記等語為由，分別以112年5月29日函、112年8月11日函拒絕依原告之申請辦理更正登記為原告、郭乞所有，並以112年8月23日函補充敘明其無從依原告之申請辦理更正登記之理由，認事用法均無違誤，訴願決定未為有利於原告之決定，亦無不合，原告訴請本院為如其聲明所示之判決，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及聲明陳述，於判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

五、結論：本件原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　28　　日

審判長法　官　楊得君

法　官　彭康凡

法　官　李明益

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟	所　需　要　件

代理人之情形	
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、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、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、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者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、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. 上訴人為公法人、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㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　范煥堂