

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407號

113年10月24日辯論終結

原告 邱子祐
訴訟代理人 宋皇佑律師

被告 連江縣地政局

代表人 陳奕誠

上列當事人間建物登記事件，原告不服連江縣政府中華民國113年2月7日府行法字第1130007675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：緣原告為連江縣○○鄉○○村000號建物（下稱128號建物）所有權人，於民國112年10月4日以土地複丈及標示變更登記申請書，及福建高等法院金門分院109年度上易字第3號民事判決（下稱系爭判決），請求被告將訴外人陳昆甫（下稱陳君）所有，連江縣○○鄉○○村000號房屋（下稱129號建物）地下2樓（下稱系爭地下室）之建物所有權，更正登記至原告名下。被告以112年10月24日測量字第0000000000號函（下稱原處分）認系爭地下室非系爭判決既判力所及，其無依據辦理相關建物之更正。原告不服，提起訴願，經連江縣政府決定駁回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張：

01 (一)陳君對原告所提拆屋還地事件，迭經福建連江地方法院108
02 年度訴字第12號民事判決、系爭判決陳君敗訴，陳君上訴復
03 經最高法院112年度台上字第1665號民事裁定駁回確定。系
04 爭判決已明確審認系爭地下室應屬原告所有128號建物之一
05 部分，即屬128號建物所有權之範圍。從而，系爭地下室應
06 為原告所有，並非陳君所有129號建物之一部分。被告將應
07 屬於128號建物之一部分之系爭地下建物暨其面積，誤登記
08 為129號建物之所有權範圍，此登記錯誤顯已侵害原告所有
09 權範圍，爰依土地法第69條規定，為訴之聲明第二項之請
10 求。

11 (二)原處分僅將系爭判決效力局限於既判力之範圍，而完全不顧
12 其判決理由中認定「系爭地下室本身並無構造上及使用上之
13 獨立性，應屬128號建物所有權之範圍，並非獨立之建物，
14 亦非129號建物之一部分」乙節之爭點效，從而遽認其無依
15 據辦理原告所申請之建物登記更正云云，不僅無視判決之爭
16 點效，亦違反誠信原則、行政程序法第4條行政行為應受法
17 律及一般法律原則之拘束之規定。

18 (三)並聲明：1.原處分及訴願決定均撤銷。2.被告應依原告112
19 年10月4日之申請，將129號建物之系爭地下室，登記為原告
20 所有之128號建物之所有權範圍。

21 三、被告則以：原告爭取現登記在陳君名下之系爭地下室權屬變
22 更為自己，除經登記所有權人陳君同意外，自應對陳君以民
23 事救濟程序處理。爭點效理論係用於前後訴間後訴之攻防，
24 避免裁判矛盾，而非原告主張得為執行名義，要求被告塗銷
25 陳君登記在案之系爭地下室所有權屬，並改為原告的所有
26 權。並聲明：原告之訴駁回。

27 四、上述事實概要欄所述的事實，為兩造所不爭執，並有連江縣
28 ○○○段000地號、000-0地號土地建物查詢資料（本院卷第
29 159-160頁）、128號建物及129號建物登記第一類謄本（本
30 院卷第67、69頁）、112年10月4日土地複丈及標示變更登記
31 申請書（本院卷第85頁）、系爭判決（本院卷第47-58

01 頁）、原處分（本院卷第25頁）、訴願決定（本院卷第29-3
02 0頁）在卷可稽，足以認定為真正。本件爭點應為，系爭地
03 下室所有權是否有登記錯誤情事？

04 五、本院判斷如下：

05 （一）按土地法第37條規定：「（第1項）土地登記，謂土地及建
06 築改良物之所有權與他項權利之登記。（第2項）土地登記
07 之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事
08 項之規則，由中央地政機關定之。」第69條規定：「登記人
09 員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，
10 非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記
11 錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原
12 因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」內政部本於
13 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：
14 「土地法…第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記
15 原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事
16 項而漏未登記者。」另按內政部依職權訂頒之更正登記法令
17 補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權
18 利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符
19 者，有違登記之同一性，應不予受理。」第7點規定：「更
20 正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於
21 登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以
22 資解決。」依上開規定可知，土地登記完畢後，利害關係人
23 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
24 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
25 漏，並須有原始登記原因證明文件可稽者，始得由登記機關
26 逕行更正。但此種登記錯誤或遺漏之更正，以不涉及私權爭
27 執，且不妨害原登記之同一性者為限；若登記人以外之人，
28 對登記所示之法律關係有所爭執，僅能訴由司法機關審判，
29 以資解決，殊非可依上述規定而申請地政機關更正登記，以
30 變更原登記所示之法律關係。司法院釋字第598號解釋理由
31 書亦揭示：「土地法第六十九條之規定，係於無礙登記同一

01 性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記
02 原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關
03 係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷。」足見
04 登記錯誤或遺漏之更正，如已妨害原登記之同一性，即不在
05 准許之列。又所謂登記同一性之違反，係指登記之權利主
06 體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符而言
07 （最高行政法院109年度上字第680號判決意旨參照）。

08 (二)原告主張系爭地下室所有權登記錯誤，依據土地法第69條請
09 求被告為更正登記，並執系爭判決為據云云。查原告與陳君
10 分別為128號建物、129號建物之所有人，系爭地下室則登記
11 為129號建物之地下2層，亦為陳君所有乙節，有建物登記第
12 一類謄本在卷可稽（本院卷第67、69頁）。原告聲明請求將
13 系爭地下室更正登記為其所有，將形成系爭地下室所有權主
14 體的變更，已妨害原登記之同一性，原告僅能訴由民事司法
15 機關審判，以資解決，不得依據土地法第69條向被告申請更
16 正登記，被告以原處分否准原告更正登記之申請，並無違
17 誤。次查，陳君前對原告提起民事拆屋還地訴訟，聲明中之一
18 項為請求原告應拆除系爭地下室的定著物，騰空後返還陳
19 君。經福建連江地方法院以108年度訴字第12號判決陳君敗
20 訴，陳君不服提起上訴，復經福建高等法院金門分院以系爭
21 判決駁回上訴乙節，有上揭民事判決在卷可稽（本院卷第44
22 -45、54-55頁）。固然上揭民事判決理由均認定，系爭地下
23 室並無獨立之出入口，僅與128號房屋地下2樓建物相通，出
24 入口僅有128號房屋地下2樓建物建物之一端。系爭地下室本
25 身並無構造上及使用上之獨立性，應屬128號房屋所有權之
26 範圍，並非獨立之建物，亦非129號房屋之一部（本院卷第5
27 4-55頁）。然上揭民事判決係在判決書主文中表示其對於陳
28 君請求有無理由之判斷，因而僅判決主文中對於訴訟標的之
29 判斷始生既判力，被告前就原告對於系爭地下室之請求是否
30 為系爭判決既判力所及，函詢福建高等法院金門分院，經其
31 函復系爭地下建物部分並非既判力所及，有該院112年9月26

日金分院賢民字第520號函可參（本院卷第149頁）。亦即，被告僅應依據民事判決主文中明文判斷的事項辦理登記，被告不能依據民事判決理由中的判斷，逕將系爭地下室更正登記為原告所有。原告主張系爭判決理由之判斷亦生既判力，被告可採為更正登記之依據云云為不可採。

六、綜上所述，原告所訴各節，均非可採，原處分並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合，原告徒執前詞，訴請判決如其聲明所示為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

審判長法官 楊得君

法官 李明益

法官 高維駿

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代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具

形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	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。
(二)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(一)、(二)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(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

書記官 賴敏慧