臺灣雲林地方法院民事判決

110年度簡上字第20號

上　訴　人　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　黃裕中律師

被上訴人　　財政部國有財產署

000000000000000000

法定代理人　曾國基

訴訟代理人　張能軒

複代理人　　謝耿銘律師

被上訴人　　雲林縣水林鄉公所

000000000000000000

法定代理人　許山埜

訴訟代理人　鍾學淵

上列當事人間請求確認土地所有權存在等事件，上訴人對於民國110年3月4日本院北港簡易庭109年度港簡字第248號第一審判決，提起上訴，本院於民國110年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

確認附表所示二筆土地之所有權為上訴人所有。

被上訴人財政部國有財產署應塗銷附表所示二筆土地為中華民國所有之所有權登記。

被上訴人雲林縣水林鄉公所應將附表所示二筆土地返還上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存

否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年度台上字第1031號判決意旨參照）。經查，上訴人主張附表所示二筆土地（以下合稱系爭二筆土地）為其所有，為被上訴人財政部國有財產署（以下稱被上訴人國有財產署）所否認，是兩造對於系爭二筆土地之所有權誰屬有所爭執，致上訴人在私法上之地位有受侵害之危險，而該法律地位上之不安及危險，得以確認判決排除之，是上訴人訴請確認系爭二筆土地為其所有，核與前揭規定相符，堪認本件有確認利益。

貳、實體事項：

一、上訴人於原審起訴主張：

㈠系爭二筆土地重劃前為水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地。上訴人所屬雲林縣境斗六、北港、虎尾、龍岩等四糖廠前因使用國有土地，而向被上訴人國有財產署【組織改造前為財政部國有財產局（以下稱國有財產局）】申請承購國有土地，被上訴人國有財產署之前身國有財產局之臺灣中區辦事處以民國53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售台灣糖業股份有限公司雲林縣境內國有土地清冊（以下稱讓售土地清冊），同意上訴人承購包括系爭二筆土地在內之國有土地，並通知繳款，嗣被上訴人國有財產署之前身國有財產局以臺灣中區辦事處54年4月23日台財產中㈡字第0580號函通知上訴人派員具領系爭二筆土地之產權移轉證明書及有關登記書狀，上訴人遞件辦理系爭二筆土地之所有權移轉登記，取得雲林縣政府60年11月6日核與系爭二筆土地所有權狀。依44年3月19日公布施行土地法第74條規定，聲請為土地權利變更登記，應檢附原發土地所有權狀；同法第75條第1項規定，聲請為土地權利變更登記之件，經該管市、縣地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀，並將原發土地權

利書狀註銷；又土地登記規則第53條規定，辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸標，則地政機關辦理土地所有權移轉登記程序，係經審查無誤後，先行登簿，接續繕發書狀（所有權狀）、註銷原所有權狀，雖當時系爭二筆土地所有權移轉登記申請資料已逾保存期間銷毀，然依前揭土地所有權登記程序，地政機關應已完成登簿程序。是上訴人向被上訴人國有財產署領取系爭二筆土地之產權移轉證明書以及原土地所有權狀，向地政機關申辦所有權移轉登記，經審查無誤並註銷原中華民國之所有權狀後，核發系爭二筆土地所有權狀給上訴人，符合民法第758條第1項所有權經登記發生效力之規定，則上訴人為系爭二筆土地所有權人無誤。

㈡系爭二筆土地之土地登記謄本目前所有權固登記為中華民國所有，與上訴人所持有重劃前水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地所有權狀不符，然此係因上訴人申辦系爭二筆土地之所有權移轉登記期間，適值系爭二筆土地辦理重劃，而地政機關漏未將重劃前已送件申請辦理所有權移轉為上訴人所有之資料，轉載於重劃後之土地登記簿，致重劃後仍登記為中華民國所有，然已經將原發給中華民國之所有權狀註銷，並核發系爭二筆土地所有權狀給上訴人。換言之，雲林縣北港地政事務所(下簡稱北港地政)僅係於土地重劃重新登簿時漏未將系爭二筆土地之所有權登載為上訴人所有，又錯誤將系爭二筆土地所有權登記為中華民國所有，然上訴人既已取得系爭二筆土地之所有權，自得透過登記錯誤及遺漏加以更正登記為上訴人所有，亦即上訴人主張將系爭二筆土地更正登記為上訴人所有，於法有據。

㈢又被上訴人國有財產署提出被證二會議紀錄之結論，上訴人否認，此係北港地政卸責之詞，不影響上訴人對系爭二筆土地之所有權：

1.按土地登記規則第56條第3款規定：有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正：三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。然系爭二筆土地申請登記資料已銷毀，無從調查北港地政收件期日，而系爭二筆土地重劃前後雖地段號重新編配，但由重劃對照清冊可查悉重劃前後之地段地號，又因系爭二筆土地供作農路，重劃過程中未變更土地之位置及面積，僅地段地號重新編配，即不論重劃前後系爭二筆土地均屬特定標的物，若如北港地政臆測系爭二筆土地之申請所有權登記送件日期為重劃登記後，則上訴人申請系爭二筆土地所有權登記之資料記載重劃登記前之地號，必然與當時登記簿不符，北港地政須通知申請人補正重劃後地號，再將上訴人登記為重劃後土地所有權人，並發給重劃後地號之土地所有權狀，但實際上上訴人係取得系爭二筆土地重劃前地號之土地所有權狀，足見北港地政臆測上訴人送件申請系爭二筆土地所有權登記之日期為重劃登記後云云，與事實不符。

2.北港地政為一行政機關，系爭二筆土地所有權移轉登記歷程不論經過多少人承辦，上訴人既已取得系爭二筆土地之所有權狀，據此可信賴北港地政已完成所有權登簿，故上訴人取得系爭二筆土地所有權之事實即可確立，至於登簿於系爭二筆土地重劃後漏未轉載登載為上訴人所有乙節，係地政機關之疏失責任，但不影響上訴人對系爭二筆土地之所有權。雖北港地政以登簿、發狀為不同組別人員，曲意發狀人員誤為發狀云云，惟渠等均屬北港地政人員，北港地政將系爭二筆土地所有權狀核予上訴人，即對外發生行政處分效力，至於其內部漏未轉載登簿，係北港地政疏失責任，斷無據此否定或妨礙上訴人取得系爭二筆土地之所有權。

3.被上訴人國有財產署將系爭二筆土地讓售予上訴人，並交付產權移轉證明書以及有關登記書狀，經上訴人完成所有權移轉登記，取得土地所有權狀，但因北港地政於系爭二筆土地重劃後漏未轉載登簿，致登記簿登載所有權人與實際所有權人不符，是上訴人請求確認系爭二筆土地所有權為上訴人所有，並非依買賣契約請求所有權移轉登記，不生請求權時效消滅的問題。

㈣另本件涉及國有財產之物權變動，應以國有財產署為被上訴人，又被上訴人雲林縣水林鄉公所（下稱被上訴人水林鄉公所）為系爭二筆土地管理機關，為期紛爭一次解決，本件以國有財產署、水林鄉公所為被上訴人，提起本件訴訟，並本於所有權人之地位，請求確認上訴人為系爭二筆土地之所有權人，及請求被上訴人國有財產署、水林鄉公所分別塗銷系爭二筆土地之國有登記及返還系爭二筆土地等語。

㈤並聲明：

1.確認系爭二筆土地之所有權為上訴人所有。

2.被上訴人國有財產署應塗銷系爭二筆土地為中華民國所有之所有權登記。

3.被上訴人水林鄉公所應將系爭二筆土地返還上訴人。

二、被上訴人於原審抗辯意旨：

㈠上訴人請求確認系爭二筆土地所有權為上訴人所有為無理由，蓋：

1.系爭二筆土地於60年6月15日為重劃登記，重劃前系爭二筆土地原為重劃前水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地。又系爭二筆土地於重劃前、後，直至今日，土地所有權人均為中華民國，從無土地所有權移轉登記之情事，此有土地重劃前、後之土地登記簿謄本為憑。因此，依18年11月30日修正公布之民法第758條規定及最高法院59年台上字第1590號、60年台上字第1317號判決要旨，上訴人雖主張其買受系爭二筆土地，但因上訴人

從無取得系爭二筆土地之所有權移轉登記，上訴人並無取得系爭二筆土地之所有權，故上訴人主張其因買賣而取得系爭二筆土地之所有權，以及所有權已經登記而發生效力等等，均非實在。

2.上訴人提出系爭二筆土地重劃前水林鄉後寮段269-1、269-9地號土地之所有權狀，主張:「向地政機關申辦所有權移轉登記，經審查無誤並註銷原發給中華民國之所有權狀後，核發系爭二筆土地所有權狀給上訴人，符合民法第758條第1項規定所有權經登記發生效力，則上訴人為系爭二筆土地所有權人」等語，然：

⑴針對本件系爭二筆土地所有權爭議事件，北港地政曾於109年4月24日召開會議討論並做成會議紀錄，結論中載稱：「二、...訂立契約當時土地標的確為重劃前地號（後寮段269-1、269-9地號），而該案於農地重劃登記日期之後始送件，重劃後土地已變更為後寮段2063、2062地號，與契約書之所載標的不符，爰此，該案理應無法辦理登記，依民法第758條規定，台糖公司尚未取得所有權，本所登記簿仍維持登記國有（中華民國），並未完成移轉登記。三、民國60年時期，本所登記與繕發權狀為不同組別人員，登記人員發現前述情形因而未將該2筆土地登錄於登記簿，惟繕狀人員未發現而核發重劃前地號之權狀，該權狀確為本所誤繕，請台糖公司將權狀擲還本所辦理作廢。」等情。

⑵由上可見，上訴人係在農地重劃登記日期「之後」，始送件辦理所有權移轉登記，故上訴人於民事起訴狀中主張：「地政機關漏未將重劃前已送件辦理所有權移轉為上訴人所有之資料」，並非實在。又上開會議結論說明上訴人尚未取得所有權、登記簿仍維持登記國有（中華民國），並未完成移轉登記等等，可見上訴人主張所有權登記發生效力、上訴人係系爭二筆土

地所有權人等等，均非實在。

㈡上訴人主張其於53、54年間買受系爭二筆土地，然該時距今已經50餘年，上訴人不曾主張任何權利，故上訴人縱有請求權，亦已罹於民法第125條之15年消滅時效，且被上訴人主張時效抗辯。

㈢綜上所述，上訴人非系爭二筆土地之所有權人，故上訴人請求確認系爭二筆土地為上訴人所有，進而基於土地所有權人身分，依據民法第767條規定請求被上訴人國有財產署塗銷系爭二筆土地之所有權登記，並請求管理機關被上訴人水林鄉公所將系爭二筆土地返還等等，均無理由等語資為抗辯，並聲明：上訴人原審之訴駁回。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，除援用原審之陳述及舉證外，補稱：

㈠上訴人執有雲林縣政府60年11月6日核發之系爭二筆土地所有權狀，該所有權狀記載登記字號為(60)北地登字第1179號（以下稱申請登記收件字號第1179號），依北港地政檢送60年收件簿，該收件字號權利人台糖、義務人財產局、登記標的買賣、移轉土地（標的）溪尾段75-17地號53筆(原審卷第185頁)。該代表地號溪尾段75-17地號亦在本次讓售土地清冊範圍，足見該次送件登記確包含系爭二筆土地在內，以上書證證明系爭二筆土地由被上訴人國有財產署出售予上訴人，交付產權移轉證明書以及有關登記書狀，並向北港地政送件辦理所有權移轉登記後，核予土地所有權狀。又依本件登記時44年3月19日公布施行土地法第74條、第75條第1項及土地登記規則第53條規定，則地政機關辦理土地所有權移轉登記程序，係經審查無誤後，先行登簿，接續繕發書狀(所有權狀)、註銷原所有權狀，本件上訴人已取得系爭二筆土地重劃前後寮段269-9、269-1地號土地之所有權狀，依前揭土地所有權移轉登記程序及信賴原則(行政程序法第8條)，上訴人信賴地政機關已完成登簿程序(常態事實)，符合民法第758條第1項

規定，故取得系爭二筆土地所有權。

㈡原判決以地政機關核發權狀與上訴人之情形可能性眾多，雖然有可能是地政機關已經確認系爭二筆土地辦畢移轉登記後才核發所有權狀；然而所有權狀係由人工核發，錯漏難免，尤其依被上訴人國有財產署之前身國有財產局之臺灣中區辦事處53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附之讓售土地清冊(原審卷第15-25頁)所示，該次被上訴人讓售之土地將近200筆，一同送交地政機關辦理登記，地政機關於辦理時發生錯漏，不能說全無可能。則被上訴人主張：是地政機關因疏漏未發現系爭二筆土地未辦畢移轉登記即錯誤核發所有權狀等語，亦非全屬無稽。因此單憑上訴人持有系爭二筆土地之所有權狀，尚無法認為系爭二筆土地業經地政機關辦理自中華民國處移轉予上訴人之移轉登記云云，然：

1.依前項說明及系爭二筆土地登記當時所適用之44年3月19日公布施行土地法第74條規定，上訴人所執有系爭二筆土地所有權狀核發之原因僅有系爭二筆土地經向地政機關送件辦理所有權移轉登記後核發所有權狀單一原因，此為常態事實，非如原判決所認可能性眾多，卻無證據證明原因為何。

2.原判決臆測被上訴人主張：是地政機關因疏漏未發現系爭二筆土地未辦理移轉登記即錯誤核發所有權狀等語，亦非全屬無稽云云，係屬變態事實，經北港地政109年4月8日函覆權狀內容之登記字號：(60)北地登字第1179號，因該案迄今已逾15年，其登記申請書及附件已銷毀，已無案件可稽(原審卷第120頁)，即無證據證明原判決臆測被上訴人國有財產署之抗辯為真。

㈢我國不動產買賣，通常交易程序買賣雙方向地政機關遞件辦理所有權移轉登記，經地政機關核發所有權狀給買受人時，買受人取得土地所有權，買賣雙方再交付不動產，一般人不會另外再申請土地登記謄本查看所有權是否確已登

記，是土地所有權狀係所有權人取得土地所有權之重要憑證，且為所有權執有唯一證明所有權之公文書；本件上訴人及被上訴人國有財產署為系爭二筆土地之買賣雙方，依前開說明，雙方已辦理系爭二筆土地所有權移轉登記，經地政機關核發土地所有權狀，權狀所載登記字號確為買賣當事人，且未再移轉給第三人、而原判決所引用①最高法院33年上字第5374號判決(現非判例)之案件事實為提出典權設定契約書，且土地已移轉給第三人、②最高法院60年台上字第1317號判決(現非判例)之案件事實僅提出日產產權移轉臨時證明書、③最高法院86年度台上字第574號民事判決之案例則是無法證明有向地政機關遞件辦理設定地上權登記，以上三件判決之事實均與本件事實不同，自不得逕行適用本件。

㈣系爭二筆土地作為上訴人農場內農路，重劃過程未變更土地之位置及面積，僅地段號重新編配，即不論重劃前後系爭二筆土地均屬特定標的物，又無再移轉所有權，縱如原判決所臆測因地政機關漏未登載，但此係肇因於地政機關之疏失責任，依民法第148條第2項規定行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，則被上訴人國有財產署為國家機關，對於50年前已出售及辦理所有權移轉登記，並交付上訴人管領之系爭二筆土地，在上訴人為釐清系爭二筆土地所有權歸屬而提起本件訴訟，卻利用地政機關之疏漏否認上訴人所有權，顯然違反誠信原則。另因本件重劃前系爭二筆土地原發給中華民國之所有權狀已被註銷，並核發系爭二筆土地之所有權狀給上訴人，但因北港地政疏漏錯將重劃後轉載登簿登記為中華民國所有，致上訴人在私法上之所有權人地位受有侵害之危險，而此項危險僅得透過對於被上訴人之確認判決除去之，並得釐正50年前予被上訴人同為政府機關北港地政的錯誤登記，是上訴人請求確認系爭二筆土地為上訴人所有，並基於為系爭二筆土地所有權人，依民法第767條規定請求被上訴人國有財產署塗

銷系爭二筆土地為中華民國所有之所有權登記，並請求管理機關被上訴人水林鄉公所將系爭二筆土地返還上訴人。

㈤重劃前水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地之系爭二筆土地確係北港地政109年4月8日函所檢送之申請登記收件字號第1179號範圍內之其中二筆土地，此觀被上訴人依①讓售清冊、②土地登記謄本記載所有權狀字號、整理對照表，排除非申請登記收件字號第1179號的讓售土地，申請收件登記字號第1179號所核發所有權狀字號完全依照讓售清冊序列，在重劃前水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地前後序列土地分別為口湖鄉楂梧段254-44地號（所有權狀字號20391）、四湖鄉溪底段635-10地號（所有權狀字號20394）依讓售土地清冊序列，該兩筆土地間正好為重劃前水林鄉後寮段269-9、269-1地號，所有權狀字號20392、20393之系爭二筆土地，縱北港地政函附該次登記資料已銷毀，但從所有權狀字號序列連續，即可證明重劃前水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地之系爭二筆土地確實含括在申請登記收件字號第1179號之所有權移轉登記範圍內，足見系爭二筆土地由被上訴人國有財產署出售予上訴人，交付產權移轉證明書以及相關登記書狀，並向北港地政送件辦理所有權移轉登記，由地政機關審查後登簿，註銷原所有權狀，並繕發新的所有權狀給上訴人，上訴人已取得系爭二筆土地所有權。

㈥並聲明：

1.原判決廢棄。

2.確認系爭二筆土地之所有權為上訴人所有。

3.被上訴人國有財產署應塗銷系爭二筆土地為中華民國所有之所有權登記。

4.被上訴人水林鄉公所應將系爭二筆土地返還上訴人。

四、被上訴人對於上訴人之上訴，除援用原審之陳述及舉證資為抗辯外，補稱：

㈠上訴人提出系爭二筆土地重劃前之土地所有權狀，主張依

據土地所有權移轉登記程序及信賴保護原則(行政程序法第8條)，上訴人信賴地政機關應已完成登簿程序，符合民法第758條第1項規定取得系爭二筆土地所有權云云，然：

1.針對系爭二筆土地之所有權爭議事件，北港地政曾於109年4月24日召開會議討論並做成會議記錄，可見系爭二筆土地之所有權維持登記為國有，並未完成移轉登記，而上訴人取得所有權狀係地政機關誤繕、核發，因此，系爭二筆土地所有權既未完成移轉登記予上訴人，依法上訴人並無取得系爭二筆土地之所有權。

2.按行政程序法第3條規定：「行政機關為行政行為時。除法律另有規定外，應依本法規定為之。」、同法第8條規定：「行政行為，應以誠實信用方法為之，並應保護人民正當合理之信賴」，可見行政程序法第8條之信賴保護原則規定，係規範行政機關為行政行為時所應遵守之原則，然而，本件兩造間係基於私法關係所為買賣行為，與行政機關所為行政行為無關，即無上開行政程序法信賴保護原則適用餘地。故上訴人援引行政程序法信賴保護原則規定，對被上訴人主張其已取得系爭二筆土地所有權云云，為無理由。

㈡上訴人主張不動產買賣，通常交易程序買賣雙方向地政機關遞件辦理所有權移轉登記，經地政機關核發所有權狀給買受人時，買受人取得土地所有權，買賣雙方再交付不動產，一般人不會另外再申請土地登記謄本查看所有權是否確已登記，是土地所有權狀係所有權人取得土地所有權之重要憑證，且為所有權執有唯一證明所有權之公文書等語，然按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。本件上訴人固然取得(重劃前地段號)系爭二筆土地所有權狀，但尚不能證明地政機關已就土地完成移轉登記，故不能僅憑土地所有權狀而逕論上訴人已取得土地所有權。

㈢上訴人主張依民法第148條第2項規定行使權利，履行義

務，應依誠實及信用方法，被上訴人對於50年前已出售辦理所有權移轉登記，並交付上訴人管領之系爭二筆土地，在上訴人為釐正系爭二筆土地所有權歸屬而提起本件訴訟時，卻利用地政機關之疏漏否認上訴人之所有權，顯然違反誠信原則云云，然承上所述，系爭二筆土地從未辦理所有權移轉登記予上訴人，乃因土地重劃變更地段號，與契約書所載之標的不符，致地政機關無法辦理所有權移轉登記。然而，被上訴人並無妨礙上訴人辦理所有權移轉登記行為，則如今上訴人為取得系爭二筆土地之所有權，實與被上訴人無關，被上訴人無違反誠實信用原則。

㈣綜上所述，上訴人並非系爭二筆土地之所有權人，故上訴人請求確認系爭二筆土地為上訴人所有，以及基於土地所有權人身分，依據民法第767條規定請求被上訴人國有財產署塗銷所有權登記 並請求被上訴人水林鄉公所將系爭二筆土地返還予上訴人等等，均無理由。

㈤上訴人雖主張系爭二筆土地之申請登記送件日期為60年6月15日，是在該等土地重劃登記前，但上訴人之110年10月5日民事準備狀肯認系爭二筆土地含括在申請登記收件字號第1179號範圍內，而該申請登記收件第1179號之收件日期為60年10月19日，在60年6月15日重劃登記時間之後。上訴人雖又主張依據原審卷第185頁有提出當時的收件簿，當時收件登記之土地筆數為53筆，備註欄有記載「補正二次」，應該是重劃前上訴人就已經送件申請系爭二筆土地之所有權移轉登記，然被上訴人認為不能以上開備註欄「補正二次」之記載，即認為上訴人於重劃前已有送件申請登記之事實。

㈥並聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

㈠系爭二筆土地重劃前分別為水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地。

㈡對原證三的公文形式上真正不爭執。

㈢申請登記收件字號第1179號，同時收件辦理系爭二筆土地在內之53筆土地所有權移轉登記申請。

六、本件爭點：

㈠被上訴人之前身國有財產局之臺灣中區辦事處是否以53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售土地清冊，同意上訴人承購系爭二筆土地並通知繳款？

㈡上訴人是否就系爭二筆土地已繳足尾款予被上訴人國有財產署之前身國有財產局之臺灣中區辦事處？

㈢上訴人係在系爭二筆土地60年6月15日重劃登記前或重劃登記後送件申請系爭二筆土地之所有權移轉登記？

㈣系爭二筆土地是否為已完成所有權移轉登記後再核發所有權狀予上訴人？而重劃後登記轉載漏未轉載該二筆土地之所有權移轉？抑或是上訴人於系爭二筆土地60年6月15日重劃登記後始送件申請所有權移轉登記，然系爭二筆土地重劃前後地號不同，故地政機關未依重劃後之地號辦理所有權移轉登記？

七、本院之判斷：

㈠上訴人主張系爭二筆土地，重劃前為水林鄉後寮段269-9、269-1地號土地。上訴人所屬雲林縣境斗六、北港、虎尾、龍岩等四糖廠前因使用國有土地，而向被上訴人國有財產署申請承購國有土地，被上訴人國有財產署之前身國有財產局之臺灣中區辦事處以53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售土地清冊，同意上訴人承購系爭二筆土地，並通知繳款，嗣被上訴人國有財產署之前身國有財產局之臺灣中區辦事處以54年4月23日台財產中㈡字第0580號函通知上訴人派員具領產權移轉證明書及有關登記書狀，上訴人遞件辦理系爭二筆土地之所有權移轉登記，取得雲林縣政府60年11月6日核與系爭二筆土地之所有權狀等情，雖為被上訴人等2人所否認，然此部分事實業經上訴人提出被上訴人國有財產署前身國有財產局之臺灣中區辦事處53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售土地

清冊、台財產中㈡字第580號函、系爭二筆土地地號變更前之土地所有權狀2紙等影本在卷可稽（詳原審卷第15頁至第29頁），且上訴人2人對於原證三即國有財產局臺灣中區辦事處台財產中㈡字第580號函之形式上真正不爭執，是上開上訴人主張之事實，堪信為真實。

㈡依44年3月19日公布施行土地法第74條規定，申請為土地權利變更登記，應檢附原發土地所有權狀；同法第75條第1項規定：聲請為土地權利變更登記之件，經該管市、縣地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀，並將原發土地權利書狀註銷；又土地登記規則第53條規定：辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。則地政機關辦理土地所有權移轉登記程序，係經審查無誤後，先行登簿，接續繕發書狀（所有權狀）、註銷原所有權狀，雖當時系爭二筆土地所有權移轉登記申請資料已逾保存期間銷毀，然依前揭土地所有權登記程序，地政機關應已完成所有權移轉之登簿程序，並依據登記簿之登記逐筆繕發土地所有權狀。是上訴人已領取系爭二筆土地地號變更「前」之土地所有權狀，符合民法第758條第1項規定所有權經登記發生效力，則上訴人已因完成所有權移轉登記而取得為系爭二筆土地之所有權，應可認定。

㈢就本件土地所有權爭議事件，北港地政雖曾於109年4月24日召開會議討論並做成會議紀錄(詳如被證二），結論中載稱：「二、...訂立契約當時土地標的確為重劃前地號（後寮段269-1、269-9地號），而該案於農地重劃登記日期之後始送件，重劃後土地已變更為後寮段2063、2062地號，與契約書之所載標的不符，爰此，該案理應無法辦理登記，依民法第758條規定，台糖公司尚未取得所有權，本所登記簿仍維持登記國有（中華民國），並未完成移轉登記。三、民國60年時期，本所登記與繕發權狀為不同組

別人員，登記人員發現前述情形因而未將該2筆土地登錄於登記簿，惟繕狀人員未發現而核發重劃前地號之權狀，該權狀確為本所誤繕，請台糖公司將權狀擲還本所辦理作廢。」等語。然查：

1.按土地登記規則第56條第3款規定，有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正：三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。查系爭二筆土地申請登記資料雖已銷毀，無從調查北港地政收件期日，然上訴人係取得系爭二筆土地重劃前地段地號之所有權狀，合理推論上訴人申請系爭二筆土地所有權移轉登記係在該二筆土地重劃前，倘若上訴人係於系爭二筆土地重劃後仍持重劃前地段地號之文件向北港地政申請登記，因系爭二筆土地重劃前後之地段及地號有一目了然之差異，甚難發生繕發土地所有權狀錯誤之情形，北港地政應會依據土地登記規則第56條第3款之規定，通知上訴人補正，然系爭二筆土地重劃前後地段地號不同，為不能補正之事，誠如北港地政上開會議紀錄所載「該案理應無法辦理登記」，則北港地政應會將上訴人之申請予以駁回，而不會核發系爭二筆土地重劃前地段地號之所有權狀予上訴人，故北港地政上開會議紀錄稱系爭二筆土地申請所有權登記之送件日期為重劃登記後，因60年時期北港地政登記與繕發權狀為不同組別人員，登記人員發現前述情形因而未將該2筆土地登錄於登記簿，惟繕狀人員未發現而核發重劃前地號之權狀，該權狀確為該北港地政事務所誤繕云云，實不可採。

2.重劃前雲林縣○○鄉○○段00000○00000地號之系爭二筆土地確係北港地政109年4月8日函所檢送申請登記字號第1179號中53筆土地的其中2筆土地，此觀系爭二筆土地之土地所有權狀自明（原審卷第27頁至第29頁、第

185頁），而依申請登記收件字號1179號所核發所有權狀序號，其中重劃前水林鄉後寮段269-1地號土地（所有權狀字號20392）、269-9地號土地（所有權狀字號20393）前後之所有權狀序號分別為口湖鄉楂梧段254-44地號（所有權狀字號20391，詳原審卷第209頁、第211頁、本院卷第155頁），四湖鄉溪底段635-10地號（所有權狀字號20394，詳原審卷第213頁、第217頁、本院卷第145頁）。又依讓售清冊序列，口湖鄉楂梧段254-44地號、四湖鄉溪底段635-10地號等二筆土地間正好為重劃前水林鄉後寮段269-9、269-1地號之系爭二筆土地（原審卷第21頁）。經本院向北港地政調取口湖鄉楂梧段254-44地號、四湖鄉溪底段635-10地號等二筆土地之土地登記公務用謄本（本院卷第145頁、第155頁），可知該二筆土地均已完成土地所有權移轉登記予上訴人所有，則與上開二筆土地同屬申請登記字號第1179號之系爭二筆土地申請所有權移轉登記之日期，豈會與上開二筆土地之申請登記送件日期不同？故系爭二筆土地之申請所有權登記送件日期亦應係在該等土地重劃前，且應已經完成所有權移轉登記，僅係北港地政於該等土地重劃後重新登簿時，漏未將系爭二筆土地登記為上訴人所有。

㈣被上訴人雖又抗辯稱系爭二筆土地之申請送件日期，依據原審卷第185頁收件簿所載係60年10月19日，故系爭二筆土地之申請登記送件日期係在60年6月15日重劃登記時間之後云云。然查原審卷第185頁之收件簿就申請登記收件字號第1179號，備註欄有記載「補正二次」，故應該是申請登記字號第1179號之53筆土地重劃前，上訴人就已經送件申請系爭二筆土地之所有權移轉登記，該登記簿收件日期欄「60年10月19日」之記載，係指該53筆土地中某些土地之申請需要補正之最後一次補正之收件日期，而非最早原始之申請登記收件日期，否則無法解釋為何同一申請登

記收件字號之其他土地均已完成所有權移轉登記，僅系爭二筆土地未完成所有權移轉登記，故被上訴人此部分抗辯為不可採。

㈤被上訴人雖又抗辯稱本件上訴人之請求權已罹於時效云云，然查本件係被上訴人國有財產署將系爭二筆土地讓售予上訴人，經上訴人完成所有權移轉登記，取得土地所有權狀，但因北港地政於系爭二筆土地重劃後漏未轉載登簿，致登記簿登載所有權人與實際所有權人不符，是上訴人請求確認系爭二筆土地所有權屬上訴人，並非依買賣契約請求所有權移轉登記，並不生請求權時效消滅的問題，故被上訴人此部分抗辯亦為不可採。

㈥綜上，被上訴人國有財產署前身之國有財產局之臺灣中區辦事處以53年4月20日台財產中㈡字第546號函檢附讓售土地清冊，同意上訴人承購系爭二筆土地，並通知繳款，嗣被上訴人國有財產署之前身國有財產局之臺灣中區辦事處以54年4月23日台財產中㈡字第0580號函通知上訴人派員具領產權移轉證明書及有關登記書狀，上訴人遞件辦理所有權移轉登記，取得雲林縣政府60年11月6日核與之系爭二筆土地所有權狀，應係上訴人就系爭二筆土地已經完成給付價款，且已完成所有權移轉登記，後因系爭二筆土地經土地重劃，重劃後所有權登簿轉載時漏未將系爭二筆土地登記為上訴人所有，是系爭二筆土地既已完成所有權移轉登記予上訴人，則上訴人已經取得系爭二筆土地之所有權，然現今土地仍誤登記為中華民國所有，侵害上訴人對系爭二筆土地之所有權，上訴人訴請確認系爭二筆土地之所有權為上訴人所有。並命被上訴人國有財產署將系爭二筆土地為中華民國所有之所有權登記塗銷，即屬有理由，應予准許。又系爭二筆土地目前之管理機關為被上訴人水林鄉公所，並無適法管領系爭二筆土地之權利，故上訴人請求被上訴人水林鄉公所將系爭二筆土地返還上訴人，亦屬有理由，應予准許。

八、綜上所述，上訴人主張其為系爭二筆土地之所有人為可採，被上訴人國有財產署抗辯稱上訴人並未繳納系爭二筆土地之買賣價金，亦未完成所有權移轉登記，該等土地自始至今均登記為中華民國所有云云，為無可取。從而，上訴人本於所有權法律關係，請求確認系爭二筆土地為其所有，並請求被上訴人國有財產署將系爭二筆土地登記為中華民國所有之所有權登記塗銷，另請求被上訴人水林鄉公所返還系爭二筆土地為有理由，應予准許。原判決為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判如主文第2項至第4項所示。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　27　　日

民事第二庭　　審判長法　官　陳秋如

法　官　洪儀芳

法　官　楊昱辰

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　廖錦棟

附表：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	雲林縣	水林鄉	後寮		2062		19.00	全部
	備考	所有權人：中華民國；管理者：雲林縣水林鄉公所；交通用地。						
2	雲林縣	水林鄉	後寮		2063		58.00	全部
	備考	所有權人：中華民國；管理者：雲林縣水林鄉公所；交通用地。						