臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5LO;@109年度訴字第

109年11月25日辯論終結

原　　告　潘鑛鑫

被　　告　彰化縣員林地政事務所

代　表　人　陳易宏

訴訟代理人　吳啓源

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服彰化縣政府中華民國109年6月29日府法訴字第1090158314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。

理　由

一、事實概要：緣原告於民國（下同）108年5月24日、108年7月25日、109年3月3日向被告多次陳情，主張其曾祖父吳羅漢與彰化縣○○鎮○○○○街長張清華採取「以地易地」方式互易土地，吳羅漢所有台中州員林郡員林街67番地（下稱系爭67番地）於昭和10年（即民國24年）8月27日，與現今彰化縣員林鎮公所之前身，當時為員林街役場，代表人台中州員林郡員林街長張清華，就其所有台中州員林郡員林街48番地（下稱系爭48番地）約300坪土地互易移轉。當時因戶政合一制將登記戶籍地號及地籍番號合一記載，戶政資料載有「土地名稱變更…員林郡員林街員林六七番地昭和十一年移轉權48番地為證」等字可證。系爭48番地嗣經分割，吳羅漢因互易取得並入住之土地經測量為現今彰化縣○○市○○段○○○○○○○號（下稱系爭土地，現登記所有權人為彰化縣員林

市）。系爭土地依據上述土地互易承諾書，應為吳羅漢所有，原告為吳羅漢之後嗣，爰依土地法第69條規定，請求被告更正登記或依土地登記規則第144條第1款規定予以塗銷登記。被告即分別以108年2月1日員地一字第1080000500號函、108年6月5日員地一字第1080003680號函（下稱原處分）、108年8月7日員地一字第1080005255號函及109年3月9日員地一字第1090001437號函予以函復，認系爭土地查無原告所稱互易移轉情事，且原告與員林市就系爭土地之爭議尚在司法訴訟繫屬中，應俟判決結果確定後再行處理，因而否准原告更正登記之請求。原告不服，即就被告原處分、108年8月7日員地一字第1080005255號函及109年3月9日員地一字第1090001437號函提起訴願後，分別遭駁回及不受理，原告遂提起本件訴訟。

二、原告主張：

㈠按訴願機關偏採彰化縣員林地政事務所之答辯書等有關資料，惟對於原告之曾祖父吳羅漢○○○鎮○○○○街長張清華「以地易地」之有力原始資料及日據時代台帳等資料視若無睹，遽為原告不利之訴願決定，自有違誤。又坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○○○○號土地乙筆，面積1,028.000平方公尺，一分之一，惟在該土地總積五分之三中，原告等各持分四分之一，原告及其他共有人潘林秀柏、潘維欽、潘端端等公同共有，先此敘明。

㈡次按，依日據時期之日本適用之民法，當事人雙方意思表示一致即發生效力（日本民法第176條、第177條）。又物權之設定、移轉，依當時台灣所適用之法律，僅須當事人之意思表示即生效力，所有權取得人雖未為所有權取得之登記，亦可取得所有權之主張。因繼承而取得不動產物權，依法律行

為以外之事由所生不動產物權之變動，不受民法第758條所定須經登記始生效力之限制（最高法院40年台上字第1001號判例參照）。自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第758條所為非經登記不生效力之例（同院41年台上字第1039號判例參照）。本件原告等之曾祖父吳羅漢於日據時期昭和10年8月27日，因當時員林郡員林街之都市計畫需要土地開發育英路和東西向之員東路，乃與訴外人即員林市（鎮）公所之前身之街長張清華雙方之意思表示一致，而互相由吳羅漢提供坐落台中州員林郡員林街員林彰化燕霧下堡員林庄（即今員林市○○路○○段）土名第六拾七番地建敷地一分五厘五毛○系，與其提供同地段員林街員林四八番地，內約三百坪（別紙圖面表示通用）（其後48番地之土地分割48-3、48-318地號）雙方均以具有土地所有權，而「以地易地（相當於民法第398條規定之「互易」）之方式，日文以「無料使用」，（其實雙方均以具有土地所有權之對價關係相當，即可交換無償使用），此有員林街長張清華親署蓋章，並立承諾書與員林街員林六七番地（地主）吳羅漢君簽約，及經台中地方法院員林出張所於昭和11年9月25日核定附卷第貳六六號。又有日據時期土地登記簿（更正第六拾七番地刪除）；而變更登記四拾八番地交換使用等堪以佐證。

㈡又台灣光復後（即民國34年）因辦理全國第一次土地總登記，原告之先父潘瀛洲持分八分之三，及他共有人吳淑洲持分八分之貳等，及該土地上建物住家等（住所台中縣○○區○○鎮○○號）於民國三十五年七月二日以登記濟證（即土地所有權狀）之文件送驗，此亦有台灣省土地關係人繳驗憑證申報書（員字一七○六號）可驗證堪以佐證。迨至民國42年

3月9日因上開六拾七地號，及四拾八番地在日據時期，已「以地易地」之結果，政府通知原告等應變更所有權移轉登記，及因「遺失補發」，亦必須更換土地所有權登記及簿冊，尤其吳羅漢於日據時期，因採取「戶政合一」制度，故48-318之戶籍及地籍同一號碼使用，且已在系爭土地上建築房屋，俗稱「潘厝」，乃眾所周知。此有土地登記等及彰化縣員林地政事務所103年9月11日員林一字第1030007720號函足以證明系爭土地確為原告之祖產所有。故本件依台灣光復前之地籍資料，即可辦理更正或塗銷之所有權移轉登記，不必調閱日籍登記簿資料自明。

㈣本件系爭土地自日據時期至台灣光復後不久，民國35年（包含民國42年申請遺失補發權狀），第一次總調查，員林地政事務所本應通知原告等之前手辦理所有權登記，所有權人者為原告之先父潘瀛洲等公同共有。本件系爭土地，於民國40年5月7日全國第二次辦理總登記時，可能因當地之戶政機關及地政機關對於戶籍遷移，及土地異動等手續連繫工作不足，或人謀不臧，以致將系爭土地疏忽登記或登記錯誤，而矇准第三人登記為員林鎮所有，已如前述。因此，本件原告等自當以系爭土地之真正所有權人之繼承人，聲請所有權移轉登記，事證明確，據理力爭，以維護祖產，無庸置疑。惟員林地政事務所對於原告等三度陳情，均置之不理，其處分顯有不當。又訴願機關仍應函請員林地政事務所將系爭土地將上開合法之所有權更正為原告等取得所有權。此有憲法第15條之規定：人民之財產權，應保障。故原告等依土地法第69條規定，及土地登記規則第144條等相關規定請求。

㈤按訴訟上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法

律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束（最高法院19上字第278號判例參照）。本件被告之答辯狀以業經台灣高院台中分院106年度重上字第97號判決，仍在最高法院審理中，是本案應俟該請求所有權移轉登記之事件判決結果確定後，再行處理之語（原告雖不服該項判決，但因其違背法令，且悖離事實,而自動捨棄上訴）。惟查另案民事判決與本件行政訴訟並非同一當事人，且其當事人為彰化縣員林鎮公所,故民事訴訟程序之確定判決對於本件自無既判力可言。另依日據時期之日本適用之民法，當事人雙方意思表示一致，即發生效力。又物權之設定移轉、所有權取得人未為所有權取得之登記，亦可取得所有權（日本民法第176條、第177條）。故在物權未能依民法物權施行法第3條所稱之法律登記前，移轉不動產所有權之契約，只須依民法第761條規定，訂立書面即發生效力（最高法院72年上字第573號判例參照）。

㈥次按，日時期統治下之台灣，日本政府對於台灣人民之生活管制甚為嚴格，故其對於每一居民之戶籍、地政之整理統計資料採取「戶籍、地政合一制」（簡稱「戶政合一制」），換言之，其地號即為戶籍所在，亦即有土地之地號為戶籍門牌號碼，此原告所提出之承諾書等堪以佐證。故本件被告竟敷衍塞責，而以避重就輕之方式，對於原告所提出之上開日據時期之戶籍及地政資料，不予調閱供證（請向前台灣省政府中興新村中部辦事處調卷），被告乃佯以其未曾辦理原告所稱「以地易地」相關登記之語，又因司法機關並非地政機關，其亦受制於彰化縣員林鎮公所，及被告拒不提供上開相關資料，以致原告於另案民事訴訟程序不能盡舉證責任，乃造成節節敗訴之窘境。且依「舉證責任轉換」之原則，另案

及本件理應由彰化縣員林鎮公所及本件被告負舉證責任，以符法意。

㈦綜上所陳，本件被告對於原告請求之系爭員林段48-318地號土地，自應依土地法第69條規定辦理更正登記，及土地登記規則第144條第1款規定辦理塗銷登記，以昭民信，而維權益。爰請求判決⑴撤銷訴願決定及原處分，及108年2月1日員地一字第1080000500號函。⑵被告應將坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○號土地（面積1028平方公尺，全部），在土地面積五分之三，各持分四分之一，應依土地法第69條更正登記，並將所有權移轉予原告及其他共有人潘林秀柏、潘維欽、潘端端。⑶訴訟費用由被告負擔（參見原告109年11月12日補充訴狀及本院109年11月25日言詞辯論筆錄）。

三、被告答辯：

㈠查系爭員林市○○段○○○○○○○號土地，民國77年逕為分割自同段48-3地號，48-3地號則分割自同段48地號，日據時期登記簿及台帳員林段48地號土地所有權人為員林郡員林街，管理機關為員林鎮公所，光復後所有權人則改為員林鎮，管理機關為員林鎮公所，改制後現所有權人則為員林市，管理機關為彰化縣員林市公所。次查員林段67地號土地，日據時期登記簿共有人吳羅漢（權利範圍:8分之5，餘共有人資料省略）於昭和16年相續於吳淑洲，吳淑洲同年部分移轉於潘瀛洲（權利範圍:8分之3），總登記時經原告之父潘瀛洲申報所有權人吳淑洲、潘瀛洲等三人共有，光復後潘瀛洲部分移轉於楊清圳，後又辦理繼承登記移轉於現在共有人楊俊傑等7人，而吳淑洲、潘瀛洲則分別辦理繼承登記移轉潘端端、吳春玫，綜上，員林段48、48-3、48-318、67地號等土地日據時期迄今所有登記簿資料，均未登載有關原告所稱與彰化

縣員林市公所雙方土地所有權「以地易地」之登記，合先敘明。

㈡按土地法第69條：「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。」、土地登記規則第13條：「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登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。」、土地登記規則第144條第1款：「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:一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。、更正登記法令補充規定第6點：「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。」、更正登記法令補充規定第7點：「更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登記所示之法律關係有所爭執，則應由司法機關審判，以資解決。」，土地登記為不動產權利之公示制度，依法具有公信力，是土地法第69條之規定，係於無疑「登記同一性」之範圍所為之更正登記，亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時得由地政機關逕為權利歸屬之判斷（司法院釋字第598號解釋理由書意旨參照）。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，殊非原告聲請更正登記，即可變更原登記所示之法律關係。

㈡查原告雖主張其祖先吳羅漢，於昭和10年8月27日與員林市公所前身員林街役場，代表人為台中州員林郡員林街長張清華就交換土地事宜簽訂承諾書，並於昭和11年9月25日至台中地方法院員林出張所公證（編號:確定日期附簿第貳六六號），因民國40年全國第2次辦理總登記時登記錯誤，故原處分機關應准予辦理更正登記云云。惟查，系爭員林段48-318地號土地現所有權人為員林市，管理人為員林市公所，原告請求將所有權人更正登記於原告及訴外人等人，已非同一登記權利人，核屬已妨害原登記之同一性，無法逕予更正登記。又其承諾書性質及其具體承諾事項究竟為何，因涉及私權爭執，則應循民事訴訟管道以為解決，而本案業經臺灣高等法院臺中分院106年度重上字第97號民事判決原告及訴外人吳春玫敗訴，尚未終結，目前仍在最高法院上訴程序中，民事判決尚未確定，是本案應俟該請求所有權移轉登記等之事件判決結果確定後，再行處理，本所認事用法並無違誤。是原告所訴事由，當非可採，爰請求駁回原告之訴。

四、本件關鍵即為：原告請求被告就系爭土地應有部分五分之三範圍，辦理更正登記為原告與其他共有人潘林秀柏、潘維欽、潘端端，應有部分各四分之一，是否有據？經查：

㈠按土地登記之目的，在於確立地籍，保護產權，藉以維持不動產交易安全，並為推行或制定土地政策之依據。故已登記完畢之土地權利，若登記錯誤、遺漏或虛偽，應予以更正，以杜絕弊端，並有助公示原則之確立。土地法第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。」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。」同規則第13條規定：「土地法第六十八條第一項及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。」同規則第144條規定：「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：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」顯見土地法第69條所稱之「更正登記」，依土地登記規則第13條之規定，僅限「登記原因證明文件所載之內容不符」或「應登記事項漏未登記」之情形而言，並未涉及權利主體之變動，否則根據土地登記規則第7條規定，必須經由司法審判程序，始得塗銷或變更。基此法理，內政部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。」第7點規定：「更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登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」亦明揭上述意旨。

㈡從而，土地登記完畢後，利害關係人固得依土地法第69條之規定，以書面申請該管上級機關查明核准更正，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者為限。所謂「不妨害原登記之同一性」，係指更正登記後，登記事項所示之權利主體、種類、範圍或標的，應與原登

記證明文件所載相符而言。又遺漏或錯誤之更正應以對他人權利無損害者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，僅能訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定而申請地政機關更正登記，以變更原登記所示之法律關係。是更正登記，無論依職權或依聲請，均以不妨害原登記之同一性為限。亦即更正前後之標的物、權利主體及法律關係，均須相同（最高行政法院48年判字第72號、49年判字第20號原判例、93年度判字第116號、107年度判字第633號判決意旨參照）。若更正登記之結果，使原登記關係人之土地權利發生變動或損害，則已妨害原登記之同一性，不在更正登記之範圍內（最高法院70年度台上字第641號、82年度台上字第145號判決意旨參照）。

㈢原告主張其曾祖父吳羅漢，於昭和10年8月27日與員林市公所前身員林街役場，代表人為台中州員林郡員林街長張清華就系爭土地簽訂承諾書互易移轉一節，因系爭土地現所有權人為員林市，管理人為員林市公所，原告請求將系爭土地所有權人更正登記為原告及其他共有人等，顯已違反上述登記同一性之要件，於法不合，至為灼然。

㈣況查，原告上述主張，其私權紛爭部分業經原告依互易承諾書訴請訴外人員林市公所履行移轉登記之義務，然而臺中地方法院及臺灣高等法院臺中分院均判處原告敗訴，嗣因原告未上訴而確定，此並為原告自認無訛。依臺灣高等法院臺中分院106年度重上字第97號民事判決認定，原告所稱土地互易之承諾書，僅屬土地「使用權」交換契約，並非土地「所有權」交換契約，訴外人員林市公所並未負有移轉系爭土地所有權之義務。原告於民事訴訟敗訴確定後，逕以土地登記錯誤為由請求被告更正，自屬無稽。

㈤本件原告於訴願階段，係就被告108年6月5日員地一字第1080003680號函（即原處分）、108年8月7日員地一字第1080005255號函及109年3月9日員地一字第1090001437號函提起訴願，嗣經訴願機關認定僅108年6月5日員地一字第1080003680號函為行政處分，其餘函文均係觀念通知而為不受理之諭知。原告始終未就108年2月1日員地一字第1080000500號函文（本院卷第107頁）請求訴願，然原告卻於109年11月12日具狀補充，併就108年2月1日員地一字第1080000500號函文訴請撤銷，經查該紙函文內容均與本件原處分相同，然其既未踐行訴願程序，逕行訴請撤銷，顯然不合起訴程式，依行政訴訟法第107條第1項第10款之規定，併以本判決駁回。

㈥綜上所述，本件原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，其餘108年8月7日員地一字第1080005255號函及109年3月9日員地一字第1090001437號函係屬觀念通知，另108年2月1日員地一字第1080000500號函文則未踐行訴願程序，起訴程式均有欠缺，均應駁回。原處分既無違誤，原告訴請被告應作成將系爭土地，於應有部分五分之三範圍內，更正登記為原告與其他共有人潘林秀柏、潘維欽、潘端端各持分四分之一之處分，洵屬無據，併予駁回。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第195條第1項後段、第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　9　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　王　德　麟

法　官　林　靜　雯

法　官　張　升　星

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；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（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其法定代理人具備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　　109　　年　　12　　月　　9　　日

書記官　凌　雲　霄