臺中高等行政法院判決

110年度訴字第32號

110年11月10日辯論終結

原　　告　公業陳初

代　表　人　陳清良

訴訟代理人　黃銘煌　律師

複代理人　　劉富雄　律師

被　　告　臺中市龍井地政事務所

代　表　人　許世強

訴訟代理人　賴秀宜

　　羅佳惠

　　楊閔旭

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服臺中市政府中華民國109年12月24日府授法訴字第1090265792號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

理　由

一、爭訟概要：原告於民國（下同）109年9月22日具文申請塗銷臺中市○○區○○○段○○○○段00○0○號土地（重測後為臺中市○○區○○段○○號土地，下稱39-1地號土地）為國有之登記，並更正登記為原告所有，經被告查明後以109年9月26日龍地一字第1090006643號函復原告略以：「……二、『逾期無人申請驗證之土地，或經申請而逾期限未補繳證件者，其土地視為無主土地，由該管縣市地政機關公告2個月，公告期滿，無人提出異議者，即為國有土地。』、『已完

成無主土地公告及代管程序，並已登記為國有之土地，應不再受理主張權利與補辦登記。』分為台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第14條及逾總登記期限無人申請登記之土地處理原則第1點所明定，……。四、……查39-1地號既係逾期無人申請驗證土地，依上開規定視為無主土地，並已登記為國有土地，應不再受理主張權利與補辦登記，是所請於法不合，歉難受理。」（下稱原處分）否准原告所請，原告不服，提起訴願經駁回後，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.查39-1地號土地係於日據時期末期至台灣光復前之過渡期間，由日據時期地政機關逕自直接將其由臺中市○○區○○○段○○○○段00○號土地（下稱39地號土地）分割出來，作為道路預定地，並未通知原告。而分割後39-1地號土地乃道路用地，日據時期地政機關僅減少原告應納之地租，並未通知原告予以徵收或分割事實。原告所有之財產既未經合法徵收，逕為日據時期政府機關納作道路使用，原告並未受通知，也未取得39-1地號土地所有權證明文件，無法提供相關權證資料辦理土地總申報。則36年原告檢具總申報書及保證書等文件辦理39地號土地時，其所具文件即包含39-1地號土地。是在未合法徵收補償前，被告以程序上漏洞逕自認定原告僅對39地號土地為土地總申報登記，就39-1地號土地因無人申報而歸為國有，其事實認定顯有瑕疵，與大法官宣示保障人民財產權意旨不符。

2.依臺中市政府函辯稱：其雖未依法對外公告，然原告依通常情況應可知39-1地號土地既未領得土地所有權狀，則當時土地總登記時即未完成辦理申報登記為所有人等語。並

稱39-1地號土地已完成無主土地公告及代管程序，並已登記為國有土地，故不再受理主張權利與補辦登記。惟查：既成道路之公用地役關係且需給予補償；而徵收尚應遵循法定公告程序。何以本案直接將人民所有之土地變更國家所有，無須補償也無須公告？被告以原告應收地租已減免、時間經過甚久而原告未異議等理由，欲以之搪塞未經合法公告程序之程序瑕疵事實。而臺中市政府函中既已自認其並未公告，原告自無從知悉而加以提出，臺中市政府程序顯然不合法而於形式要件有欠缺，被告以其已完成代管程序為由，將39-1地號土地登記為國有，程序上並不合法。故臺中市政府既未依法對外公告其待管程序期滿之事實，未給予原告據以爭執其為事實上所有人之餘地，於程序上已有欠缺，臺中市政府主張依逾總登記期限無人申請登記之土地處理原則第1點規定，拒絕原告受理主張權利補辦登記，顯無理由。臺中市政府該等程序上瑕疵，既係因臺中市政府方面所導致，不能因原告不查或不予爭執而補正。

3.又39-1地號土地係於日據時期，由日據時期地政機關直接將原告所有39地號土地分割而出，編為道路預定地，且39地號土地於分割登記前即登記為原告所有，36年分割後之39地號也登記為原告所有。而39-1地號土地既係分割自原告所有39地號土地，其所有權屬於原告所有自明。況且36年代理人「張萬」除提出台灣省土地關係人檢驗憑證申報書、土地台帳、登記濟證、土地登記簿、保證書等文件外，同時提出日據時期39地號土地登記簿，其上記載所有人為原告，可證39-1地號土地之所有人為原告無誤。被告於登記時僅對39地號土地登記原告所有，而39-1地號土地未

併同登記，登記機關認為原告當初申請登記有瑕疵時，並未依法通知原告為補正，於申請期限經過後，於未經依法公告供所有權人補正下，即登記為國有，具有嚴重程序瑕疵，而臺中市政府取得39-1地號土地前，既未依程序公告，供所有權人補正，此等行政上之違誤自應予糾正，而臺中市政府漠視原告合法申報行為，逕自將本件土地以「無人申報」論，並據以取得人民土地，其既未依程序辦理公告，不能認為其係依法取得原告39-1地號土地。故本件並無事證證明，被告當時主管機關有向申報人陳順、陳木為補正之通知事實，亦未將39-1地號土地列為無主土地公告，核以上之消極情事，39-1地號土地不符合登記為國有土地之要件，被告將39-1地號土地登記為國有土地，顯有違誤，應予更正。

4.本件被告既未依台灣省土地權利繳驗憑證及換發權利書狀辦法第14條為公告程序，亦未依土地法57條、69條之規定通知原告為補繳驗證申請文件，其程序瑕疵不因原告長期未查而得自動補正，是臺中市政府將39-1地號土地登記為國有並不合法，應無「逾總登記期限無人申請登記土地之處理原則」第1點：「已登記為國有」拘束力之適用，原告自得對該筆土地主張權利。又本件並不涉及任何私權紛爭，僅為地政機關未行合法行政程序，且有明顯登記瑕疵，地政機關自得依土地登記規則第144條第2款逕予塗銷登記並為更正。是原告既得對未經法定程序登記國有之39-1地號土地主張所有權，又有具登記創設效力之「土地台帳」得證明為39-1地號土地之所有權人，本件被告應依土地法144條逕予塗銷並更正為原告所有。

5.本件原告已就39-1地號土地舉證，其原為39地號同筆土地

，且同屬陳初所有土地，已盡原告舉證責任。而被告辯稱原告未依法申報，39-1地號土地已依法公告完成託管，並登記為國有等情，原告否認，就此自應由被告負舉證責任，證明被告有依法公告完成託管之事實。而依被告所述，被告迄提不出其曾就39-1地號土地進行公告並完成託管相關程序資料，是難認被告係合法將39-1地號土地登記為國有土地，原告自得爭執土地所有權。本件依臺中市政府地政局110年3月4日中市地籍一字第1100007704號函覆：「貴所函詢本市○○區○○○段○○○○段00○0○號土地辦理無主土地公告等檔案資料，因無具體明確文號，經查閱39年及40年實體檔案無該地號資料。」等情。是若被告確有依規定程序辦理公告託管等行政行為，臺中市政府地政局不可能查不到39-1地號土地公告及託管資料，足認被告並未依規定將39-1地號土地辦理公告託管，是難認被告確實有依政府規定公告託管程序進行相關程序，是被告未依規定將39-1地號土地辦理託管公告，及託管期滿公告，難認被告將系爭土地登記為國有，屬於合法取得。被告既無法舉證證明其將系爭土地收歸國有前，有確實依法公告託管等行政程序，是依舉證責任分配法則，應為有利於原告之認定。

6.本件被告無法舉證證明其將39-1地號土地收歸國有前，有依規定程序完成土地公告代管之程序，是關於消滅時效之起算時點應以客觀說為原則，誠信原則說為例外。蓋原告係基於善意信賴當時委辦代理人張萬辦理土地總登記時已完成完整39地號土地全部（含39地號及39-1地號土地）之申報。惟日據時期地政機關竟擅將39-1地號土地由39地號分割出來作為道路用地，並未將其登記濟證及相關權利文

件發給土地權利人陳初，僅於土地台帳記載土地權利人為陳初，管理人陳才。被告雖辯稱39-1地號土地因無人申報而由市政府託管，然迄無證據證明被告依法辦理公告託管及完成託管程序並公告之事實，被告就此所辯顯不足採信。而被告未能證明39-1地號土地已完成公告之事實，則原告善意信賴申報程序已完成應受保障，為落實個案正義以及個人財產權不受任意侵奪之保護，本件應例外採誠信原則認定時效之起算時點，即以原告發現39-1地號土地受分割並登記國有時起算，原告請求更正登記之請求權並未罹逾時效。

7.觀被告所提供「台中縣（市）龍○鄉○區○○○○段新庄子小段36-11、36-12、38-1、38-2、324-1、363-1、366-1、367-1、367-2地號土地台灣省土地關係人繳驗憑證申報書、登記濟證」等資料，足認35年總登記申報時，同段36、38、363、366、367等地號土地權利人申報總登記時，僅提出其等所有於同段36、38、363、366、367地號土地分割前登記濟證，主管機關即一併將行政機關規劃由其等土地分割出來作為道路用地，即同段36-11、36-12、38-1、38-2、363-1、366-1、367-1、367-2等地號土地，一併登記為該申報土地權利人所有。又同段36-11、36-12、363-1、363-2地號4筆土地均係分別自同段36、363地號土地同時分割者，而前揭4筆土地申報書上，均無申報人蓋章、申報繳驗日期、權利憑證欄位無任何記載，地政機關收到土地權利人以同段36、363地號土地申報總登記後，即逕行轉載、蓋印臺中縣審查委員會戳章並登記為土地權利人所有，並未登記為國有土地。是足證前揭土地於35年申報總登記時，同段36地號土地權利人僅以分割前之36地

號登記濟證申報，地政機關即逕自將分割後之36-11、36-12地號土地一併登記為36地號土地權利申報人名下所有；同段363地號土地權利人亦僅以分割前之363地號登記濟證申報，地政機關即逕自將分割後之363-1、363-2地號土地一併登記為363地號土地權利申報人名下所有。此外，由被告另提供同段數筆地號土地登記資料一覽表，其上明確記載申報人均僅有分割前土地之登記濟證（諸如新庄子段新庄子小段36、38、324、363、366地號），而自前揭土地（諸如新庄子段新庄子小段36、38、324、363、366地號土地）分割而出之土地（諸如新庄子段新庄子小段36-11、36-12、38-1、38-2、324-1、324-2、363-1、366-1地號土地）並無登記濟證，然地政機關仍逕行將分割而出之土地登記為申報原地號土地之所有權人所有，此乃日治時期政府於戰亂時期，自行將土地分割，並不會主動通知土地所有人，從而未主動發給分割後土地之登記濟證，亦因開辦總登記時，光復初期政府所設土地整理處缺乏人力、經費，且訓練不足導致登記人員素質不足、語言隔閡，故而申報人僅需提供分割前土地之登記濟證，地政機關皆會正確連同分割而出之土地併同登記為申報人所有。甚至，上揭土地登記資料一覽表，其中記載同段7筆土地（即新庄子段新庄子小段38-1、38-2、324-1、324-2、366-1、367-1、367-2地號土地），土地權利申報人連總登記申報書均未提出，地政機關仍逕自將該7筆土地登記為土地登記權利人所有，足證原告主張有理由。而本件原告於35年辦理總登記時，即已依規定提出分割前39地號土地「台灣省土地關係人繳驗憑證申報書」及分割前土地「登記濟證或保證書」，與同段36-11、36-12、367-1、367-2地號

土地申報情形相同，原告申報程序符合總登記申報程序，地政機關自應併將39-1地號土地登記為原告所有，然地政機關卻將原告39-1地號土地，以未申報為由納為國有土地，而未為與36-11、36-12、367-1、367-2地號土地申報情形為相同處理，其行政行為明顯違反平等原則，被告處分顯非適法。

8.依台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第5條第2項，即認申報人如有登記濟證、土地謄本及地租收據遺失或欠缺之情形，得改以檢同保證書作為證明土地權利即為已足。故而依該辦法即考量戰亂時期，文件容易有欠缺或遺失之情形，而將申報人提出之保證書證明效力認列等同登記濟證證明效力。因此，保證書與登記濟證兩者之證明效力既屬相同，且登記濟證得經地政機關逕行轉載，依相同事務性質應為相同之處理，原告提出保證書已證明具有39地號土地之權利，且39-1地號土地係經主管機關逕行自39地號土地分割而出並未另行通知原告，是地政機關亦應將39-1地號土地逕行轉載為原告所有，始符合行政程序法第6條平等原則。

9.被告另主張「新庄子段新庄子小段36、38、324、363、366、367地號土地總申報書之面積欄位，原皆以分割前面積填載（申報人主張所有土地面積），嗣後修正為分割後面積情形，由此觀之，申報人皆有注意其所有土地面積已發生變動，並另填報36-11、38-1、324-1、363-1、366-1、367-1地號土地總申報書，此有該等土地登記簿皆有記載其總申報書收件號可證明」等語。惟查：臺灣祭祀公業之土地於日據時期總數高達數百萬筆，且當時尊之為習慣法人，而光復初期辦理總登記申報時，祭祀公業中，有大部

分並無管理人，而無人可代為申報，然地政機關因有分割前土地及土地分割作為道路用地相關資料，均直接將分割前屬於祭祀公業之土地併同分割後道路用地登記為祭祀公業所有。因此，為清理前揭自動轉載登記於祭祀公業之土地，遂先制定祭祀公業土地清理要點，而後制定祭祀公業條例及祭祀公業土地清查處理原則，解決總登記申報時地政機關直接登記於無人管理之祭祀公業土地，由此足認分割前土地如於日據時期屬祭祀公業之土地，於總登記申報時，實際地政機關均直接將分割前、分割後道路用地登記為祭祀公業所有，是39地號土地既已符合申報程序並登記為原告祭祀公業所有，則分割出之39-1地號土地，依照前述總登記申報時涉及祭祀公業之實際申報、審核方式，即應直接登記為原告所有。另依同段光復前登記資料一覽表，38-1、324-1、366-1、367-1、367-2地號土地並無總登記申報書，足認於35年總登記申報時，前揭土地之申報人並未另行填報上揭土地總申報書，難認申報當時申報人有自行注意到其所有之土地面積已發生變動。且36-11、363-1地號土地雖有總登記申報書，但總登記申報書上並未載有申報人，無法作為證明申報人皆有注意其所有土地已發生變動。再者，36、38、324、363、366、367地號土地之總登記申報書上，填載之面積雖有經過修正或劃痕，惟於總登記申報時，除適逢戰亂修整外，台灣人民與光復後政府具有語言隔閡，且分割後之道路用地，申報書上均無申報人，甚至部分分割後道路用地並無總登記申報書，足認程序上係由申報人持有前土地登記濟證或保證書，並僅提出分割前土地登記濟證，地政機關因有土地分割作為道路用地相關資料，經校對後發現有分割出土地作為道路，由

地政機關直接將分割後土地登記為申報人，並非因申報人有注意到其所有土地已遭分割而自行變更申報書上之土地面積。又原告申報39地號土地時，係由「申報人陳萬福」委託「代書張萬」代理向地政機關申報，且因39地號土地登記濟證遺失，從而代書張萬檢附保證書作為證明權利，而因申報人均無須另行申報分割之道路用地，是「代書張萬」僅單獨就39地號土地為申報。而代書張萬申報時，乃因分割之道路用地毋庸主動申報，地政機關即應直接登記為申報人所有，故而代書張萬僅檢附記載39地號土地面積之保證書，地政機關因有土地分割作為道路用地相關資料，即應直接將分割後39-1地號土地一併登記為原告所有，是被告主張之申報、審核方式並非事實。

10.另分割出之道路用地之申報（收件）字號係以分割前土地申報（收件）字號作為母號，依序編列為母號之1、母號之2，且申報（收件）日期均與分割前土地申報日相同，故而足證39-1地號土地係因主管地政機關未盡實質審查義務而漏將39-1地號土地申報（收件）字號以39地號土地申報（收件）字號為母號，並自行編列39-1地號土地之收件字號為母號之1，自不應由原告承擔主管地政機關疏漏、違反實質審查義務之不利結果。綜上，原告既於總登記申報時，依法於申報期間內完成實際申報審核程序（即申報分割前39地號土地即符合申報審核程序），即應由主管地政機關核對自己持有之分割前土地及分割後道路用地之資料，核對無誤後，自應連同將分割出之39-1地號道路用地登記為原告所有。

㈡聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告應作成塗銷39-1地號國有土地登記，並更正登記予原告所有之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.原告於訴願書訴稱於36年辦理土地總登記時即已委託代理人張萬檢附文件申報系爭土地39-1地號土地總登記等語，查39地號土地台帳詳細記載歷次地目等則、甲數、地租異動情形，原告於明治45年7月6日（民國元年7月6日）辦理保存登記，依其台帳記載於昭和18年12月4日（民國32年12月4日）分割出39-1地號土地。惟查台帳記載其地目「田」變更為「道路」免納地租，原告應可知39地號土地耕作面積減少及繳納地租時亦可知悉租金調整變動原因。另查39地號土地總申報書記載申報面積為0.2081甲，查對日據土地登記簿記載面積0.3750甲，台帳記載異動後面積為0.2081甲。爰此，原告填載總申報書時應係根據台帳資料填載，又原告之現管理人亦非分割時及申報當時的管理人，系爭土地登記為國有迄今已逾60年有餘，現管理人屢以未知及未受通知系爭土地分割之詞辯解，實難採認。台灣光復後之土地登記，自應依光復後國民政府先後訂定臺灣地籍釐整辦法、台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法等規定申請驗證換發書狀，39地號土地申請驗證，經公告無人異議，確定其土地權利，准予換發書狀予原告在案，惟39-1地號土地逾期無人申請驗證，依台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第14條及土地法第57條規定視為無主土地，並無違誤。系爭土地之台帳登記效力依內政部70年4月20日台內地字第17330號釋示，台帳無登記之效力，又系爭土地原告怠於申請驗證，經以無主土地代管期滿於39年1月1日收歸國有，並於44年3月14日登記為中華民國所有，管理機關為臺中縣政府，原告訴稱何以本

案直接將人民所有之土地變更國家所有，無須補償也無須公告等語，查其歷史沿革非徵收取得，又何來補償。

2.有關原告起訴狀陳稱「依臺中市政府函辯稱『其雖未依法對外公告，然原告依通常情況應可知系爭39-1地號土地既未領得土地所有權狀，』」等語，經查臺中市政府訴願決定書內容，並未記載「其雖未依法對外公告」文字，原告顯故意曲解內容。另39-1地號國有土地之原登記案件，因逾保存期限已依法銷毀，原告即推論系爭土地未依法定程序公告，顯無理由。

3.所謂登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，其辦理更正登記以不妨害原登記之同一性為限，原告訴請塗銷39-1地號國有土地，並更正為原告所有，違反原登記權利主體之同一性，已非地政機關得依職權逕為更正。系爭土地雖有台帳，依台灣省土地權利清理辦法第3條規定，應由權利人繳驗登記憑證換發權利書狀，以確定其土地權利。系爭土地係未檢具總申報書辦理申請驗證，視為無主土地依法登記國有。非登記證明文件屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記，原告對於系爭土地登記國有有所爭執，應訴由司法機關審判，是被告對於原告所請更正登記事由，予以拒絕之行政處分並無違誤。又系爭土地自44年3月14日登記為國有迄今，原告始終未能依土地登記規則第143條規定檢附法院確定判決撤銷之文件申辦塗銷登記，逕以更正申請書函請本所塗銷系爭國有土地，姑且不論其請求權時效是否消滅，程式已有未合，依法無據。

4.日治時期雖有土地權利歸屬登記，但未於台灣光復後辦理土地總登記期間，在土地總登記簿為所有權歸屬登記，尚

不具有我國法律所稱登記之效力，且於逾土地總登記期限而無人聲請登記時，於完成公告並為國有土地登記前，應「視為無主土地」，並由真正權利人另依其他程序行使權利，完成依我國土地法之登記（最高法院102年台再字第4號民事判決參照）原告未於辦理土地權利憑證繳驗之申報期間（即35年4月至38年12月底期間）申報系爭土地，此有39-1地號無總申報書為據，依逾總登記期限無人申請登記之土地處理原則第1點規定，系爭土地已登記國有應不再受理主張權利與補辦登記。原告訴請撤銷訴願決定及塗銷系爭國有土地，更正予原告所有，於法不合。

5.依台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第8條、第11條規定:「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。前項公告，得由縣（市）地政機關張貼佈告，令權利關係人免費公開閱覽登記圖冊代替揭示。」、「依照本辦法第8條規定辦理，如有對原不動產登記發生異議，應在公告期限內向該管縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。」準此，土地總登記公告期間採公開閱覽登記圖冊代替揭示，原告之管理人陳才未主動查對登記圖冊有無遺漏登記的土地，即時提出異議，且於無主土地公告期間及44年間登記國有後，均未主張39-1地號土地權利，實為公業管理人未盡善良管理人之注意義務管理土地。而原告之現管理人陳清良至109年間始質疑陳稱地政機關未依法辦理系爭土地無主土地公告程序，應盡證明之責，與地政機關涉違反行政程序法第7條禁止差別之規定等語，其質疑實為本末倒置。

6.原告聲請調查他人之新庄子段新庄子小段36-11、38-1、3

24-1、363-1、366-1、367-1地號土地，係分割自同段36、38、324、363、366、367地號土地，該等分割前後之土地於光復初期登記簿上皆記載收件號、面積、所有人姓名等資料，登記簿所有權部記載之收件號，即為總登記申報書收件號。換言之，該等土地所有人皆依台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法，填報申請書及檢附產權憑證等換發權利書狀，並無原告所稱所有人未辦理總登記申報，地政機關逕將該等土地登記為私人所有情形。次查，同段36、38、324、363、366、367地號土地總申報書之面積欄位，原皆以分割前面積填載（申報人主張所有土地面積），嗣後修正為分割後面積情形，由此觀之，申報人皆有注意其所有土地面積已發生變動，並另填報36-11、38-1、324-1、363-1、366-1、367-1地號土地總申報書，此有該等土地登記簿皆有記載其總申報書收件號可證。至原告指36-11、36-12、363-1、363-2地號等4筆土地申報書，無申報人蓋章、繳驗日期及權利憑證欄位無任何記載乙節，依該4筆土地登記簿記載登記收件號依序為1824、1934之1、4678之2、4678之1所示，除收件號1824號外，其餘皆以36、363地號土地申報書收件號1934、4678號編列分號，其分號申報書雖無申報人蓋章、繳驗日期、權利憑證記載，惟有校對土地台帳之審查人員審核認章，表示申報人申報面積與土地台帳登記資料相符。

7.查新庄子段新庄子小段324、366、367地號土地辦理總登記申報書所附保證書記載面積均含已分割出324-1、363-2、367-1地號土地。反觀原告係以39地號土地分割後之面積（0.2081甲）填載總申報書，並檢附陳順2人證明該土地為其所有之保證書（記載面積0.2081甲）辦理總登記申

報，與光復初期登記簿記載總申報書收件號、面積、所有人姓名等資料相符。依規定若申報人申報時未表示分割出39-1地號土地亦為其所有，保證書所記載面積亦不含分割出土地，依上述換發權利書狀辦法規定，審查人員不得逕依日據登記簿或台帳登記資料轉載為申報人所有。依最高行政法院95年度判字第446號判決意旨，行政法上「平等原則」，係指相同事物性質應為相同處理，非有正當理由不得差別待遇。39-1地號土地因無人申報，光復初期登記簿刪除誤記載所有人姓名，並於44年3月14日以收件龍字第44號辦理國有土地登記。依臺灣省政府38年11月1日代電文所示，人民補行申請登記應提出足資證明權利之證明文件，並加具保證書，向當地地政機關補行申請登記。據此，原告若於規定期限內補行申請登記仍應加具四鄰保證書，證明39-1地號為其所有，惟原告自始陳稱39-1地號土地仍為其所有而提起訴訟，迄今無提出39-1地號土地仍為其所有證明文件。

8.又39、39-1地號土地台帳並無相關浮簽，當時之管理人陳才未於管理期間發覺遺漏申報39-1地號辦理複查，現任管理人陳清良於109年間始提出更正該土地為原告所有請求，已超過「逾總登記期限無人申請登記土地處理原則」之期限，實皆為管理人未盡注意之責任及時提出救濟保護自身權益。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、本件爭議關鍵即為：

㈠被告審認39-1地號土地不符合逕為塗銷國有之事由，而以原處分駁回原告109年9月22日之申請，有無違誤？

㈡原告依土地登記規則第144條第1項第2款規定，訴請被告塗

銷39-1地號國有土地登記，並更正登記為原告所有，是否有理由？

五、本院的判斷：

㈠按35年4月29日修正公布之土地法第51條規定：「土地總登記，由土地所有權人於登記期限內，檢同證明文件聲請之……。」第57條規定：「逾登記期限無人聲請登記之土地，或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管市縣地政機關公告之，公告期滿無人提出異議，即為國有土地之登記。」另36年5月2日發布之臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第5條規定：「（第1項）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3年內任何1年地租收據。（第2項）前項各種證件全缺或遺失者，應申敘理由，取具鄉鎮長或四鄰之保證書。」第7條規定：「（第1項）縣（市）政府接受申請書及證件後，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14條規定：「逾期無人申請驗證之土地，或經申請而逾限未補繳證件者，其土地視為無主土地，由該管縣市地政機關公告2個月，公告期滿，無人提出異議者，即為國有土地。」（臺灣省政府61年11月30日府民地甲字第131599號廢止）又逾總登記期限無人

申請登記之土地處理原則第1點規定：「已完成無主土地公告及代管程序，並已登記為國有之土地，應不再受理主張權利與補辦登記。」可知我國土地原則上採行強制登記主義，土地總登記係於一定期間內就縣市土地之全部予以辦理登記。如於一定期間內無人申請登記，或雖有人申請登記逾期未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，依上開規定，由該管縣市地政機關予以公告，公告期滿無人提出異議，即登記為國有土地。

㈡經查，依39、39-1地號土地台帳記載，原39地號土地（面積0.3750甲）於昭和18年（民國32年）12月4日，分割為39地號（面積0.2081甲）及39-1地號（面積0.1669甲）土地（本院卷一第45頁至第47頁）。臺灣光復後，由申報人陳萬福委託代理人張萬，於36年檢附臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書、保證書及委託書等文件，辦理39地號土地總登記申報，申報書上載有地號：39、面積（甲）：2081、2018、所有權人：公業陳初、管理人：陳才、權利憑證：保證書1件（本院卷一第49頁以下），嗣經公告無人異議後登記為「公業陳初」所有。而39-1地號土地現僅保存土地台帳、光復初期舊登記簿等文件，無臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書，依39-1地號舊土地登記簿記載「無主土地代管期滿於民國39年1月1日收歸國有」，並於44年3月14日登記為國有，臺中縣政府為管理機關（本院卷一第139頁）。是39-1地號土地因無人申報，屬逾期無人申請驗證之土地，依土地法第57條、臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第14條規定，即視為無主土地，由該管縣市地政機關公告，公告期滿無人提出異議，即登記為國有土地。從而，被告審認39-1地號土地已依法登記為國有，符合上述法令規定，並無得逕為塗銷國

有之事由，而以原處分駁回原告所請，於法有據。

㈢原告雖主張39地號土地於日治時期分割時，並未通知原告，原告未取得39-1地號土地權利證明文件，原告於申報39地號土地時，即包含39-1地號土地等語。然查，原39地號土地經分割後，依土地台帳記載，39-1地號土地地目因變更為「道路」，因此免納地租。依據經驗法則，土地「面積短少」及「納稅與否」均為攸關土地權利義務之重要事項，所有權人最為關切，自屬當然。本件原告於申報原39地號土地時，其土地面積短少達面積0.1669甲，換算面積約為1,619平方公尺，原39地號土地既因分割導致面積大幅減少，實難諉稱不知。

㈣原告另稱39-1土地未經公告程序即登記為國有，程序上並不合法等語。然39-1地號土地辦理無主土地公告等檔案文件，雖因年代久遠查無具體明確文號，或因逾保存期限而依法銷毀而無從查證（本院卷一第343頁），然國家檔案文件本有保存期限之規範，並不能僅憑此遽爾推斷被告未依法定程序公告。否則無異於在欠缺法律明文規範下，逕將舉證責任倒置，不令主張有利於己之當事人負責舉證，反而要求對造須負責提出反證，自非有理。且39-1地號土地自44年3月14日登記為國有土地時起，迄至109年9月22日原告提出更正申請時止，期間長達65年原告歷任管理人均未提出任何異議，亦與常情有違。原告另稱依被告提供之臺中市○○區○○○段新庄子小段36-11、36-12、38-1、38-2、324-1、324-2、363-1、363-2、366-1、367-1、367-2地號土地總登記申報資料一覽表（本院卷一第665頁），確有部分分割後之土地，僅有分割前登記濟證，或未提出總登記申報書，仍由地政機關逕將分割後土地併同登記為權利人所有，本件亦有適用等

語。然上開地號土地於光復初期舊登記簿上均已記載總登記申報之收件字號，然而39-1地號土地登記簿上並未記載任何收件字號，亦無申報書，兩者情形截然不同，自難以彼類此，指為有利於原告之認定。

㈤次按，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。」第13條規定：「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。」第144條第1項規定：「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。」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。因此，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。

㈥從而，土地登記完畢後，利害關係人發現登記錯誤時，固得依土地法第69條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限，若登記人以外之人對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由一般民事法院審判，以資解決，殊非可依上述規定聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係（最高行政法院48年判字第72號原判例意旨參照）。本件原告主張依土地登記規則第144條第1項第2款規定，訴請被告塗銷39-1號國有土地登記，並更正登記為原告所有，因涉及權利主體之變動，顯已違反上述登記同一性之要件，自應循民事訴訟途徑，聲明請求法院判決其所有權存在，而塗銷國有登記，不得逕以更正登記為由，迴避司法程序，而變更39-1號土地權利主體。原告申請辦理39-1地號土地更正登記之證明文件為日據時期土地台帳及舊土地登記簿等文件，然該等資料並非現行法制登記原因之證明文件，亦不足以證明地政機關未依法定程序逕將39-1地號土地辦理國有登記，自與土地登記規則第13條所指「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」之要件不合。故本件原告請求被告應作成塗銷39-1地號國有土地登記，並更正登記予原告所有，已妨害原登記之同一性，涉及所有權之私權變動，亦非土地登記規則第13條之登記錯誤情形，原告上述更正登記申請，於法無據，被告否准其請求，自屬正確無誤。

㈦綜上所述，本件原告主張均不可採，原處分駁回原告申請，並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告起訴請求撤銷訴願決定及原處分，並請求被告應作成塗銷39-1地號國有

土地登記，並更正登記予原告所有之行政處分，亦無理由，應予駁回。又本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併此敘明。

六、結論：原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　24　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　陳　文　燦

法　官　楊　嵎　琇

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　　110　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　凌　雲　霄