

高雄高等行政法院判決

109年度訴字第426號

民國110年4月13日辯論終結

原告 王輝發

被告 臺南市新化地政事務所

代表人 吳昭霖

訴訟代理人 王淑宜

李卓霓

參加人 住豪建設股份有限公司

兼代表人 胡景翔

上列當事人間有關登記事務事件，原告不服臺南市政府中華民國109年10月5日府法濟字第1091193865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。

事實及理由

一、爭訟概要：

緣原告於民國109年5月11日檢附土地登記申請書及相關資料，向被告申請辦理臺南市○○區○○段（下稱○○段00000000000000000000號等4筆土地地役權權利人之變更登記。案經被告審認上述土地未載有需役地資料，乃以109年5月15日登記補正字第456號補正通知書（下稱系爭補正通知書）通知原告限期補正其所有善文段331-1地號確為上述地役權之需役地相關證明文件。原告逾期未補正，被告遂依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以109年6月9日登記駁回字第71號駁回通知書駁回其申請。原告不服，提起訴願，

遭訴願駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

1、訴外人蘇東華、蘇開文（下稱蘇東華等2人）於日治昭和11、12年間，計奪原告父兄4筆房地祖產（即重測前善化段308、309、310地號，及311地號3分之1持分），並於昭和12年3月10日完成地役權設定登記（收件字第1881號，下稱系爭地役權），其中新化郡善化庄善化（下稱善化）310番地登載內容為承役地善化308號建物整地3厘壹毛5糸、309號建物整地4厘4毛，目的通行，範圍承役地西側幅7尺道長173尺（無需役地及權利人之登載）；善化308番地、善化309番地登載內容為目的通行，範圍承役地西側幅七尺、道長百七拾參尺，取役地善化310番地，地役權者：蘇東華、蘇開文（即善化310番地地主）。蘇東華等2人並於同日售出供役地善化308、309番地，而善化310番地及善化311番地3分之1持分，則因上述地役權，具通行通道之誘因（且確實有此通道），亦得以售出，且以善化310番地土地登記簿無需役地之登載為掩護，蘇東華等2人仍為地役權權利人。

2、34年10月25日臺灣光復，供役地主陳江存等人及當時役權人蘇東華等2人，於35年7月14日依土地法共同申請地役權（收件字號為善字6515號）。土地總登記後，重測前善化段308、309地號之土地登記簿他項權利部，已依法記載承繼26年3月10日收件字第1881號之地役權登記案，應視為依法所為之第一次登記，依土地法第43條具絕對效力。重測前善化段308、309地號土地於土地總登記時，或因申請人未詳盡填寫登記內容，或因登記人員疏漏，致需役地漏

01 未登記，但系爭地役權之內容經日治時期土地登記簿詳實
02 登載，攸關權利人之權益，豈容抹殺。被告稱需役地地主
03 於土地總登記時未申請地役權，顯已放棄不存在云云，並
04 不可採。

05 3、地役權權利人之讓與登記，係需役地地主基於地役權之從
06 屬性及不可分性，依法賦予之權利。蘇東華等2人於27年
07 將需役地賣給胡走，卻不願將地役權權利移轉，然依民法
08 第759條之1規定，需役地主胡走方為地役權權利人。被告
09 於109年5月15日通知補正後，原告多次向被告請領重測前
10 善化段308、309地號日治時期之土地謄本未果，但被告訴
11 願答辯書卻清楚陳述日治時期土地登記簿供役地之登載內
12 容。然供、需役地變動前後之土地謄本均登載承繼系爭地
13 役權設定（收件字第1881號），則被告要求之補正資料盡
14 在其中。

15 4、又依民法第853條規定，地役權不得與需役地分離或為其
16 他權利之標的物，故地役權應隨同需役地而讓與，取得需
17 役地所有權即取得地役權。需役地經繼承、買賣後，善文
18 段331地號依法仍為需役地。善文段331地號和北側同段33
19 0-2地號土地，於102年合併為同段331地號，再分割為同
20 段331及331-1地號（330-2地號並未銜接供役地，且供役
21 通道已界定供役地之西側，故依土地登記規則第87條及第
22 88條解釋無需會同關係人，且他項權利於土地合併、分割
23 後仍存在於變更前位置上不受影響），分割後同段331地
24 號及331-1地號依法仍為需役地。原告又將善文段331-1地
25 號內不屬於原需役地之土地分割為同段331-2地號，故剩
26 餘屬原需役地則為善文段331-1地號土地，純屬真正需役
27 地，而地主依法當然為系爭地役權權利人。被告稱需役地

經多次移轉、合併及分割，致地役權已不存在云云，亦不可採。

5、供役地原為善文段349、350地號2筆土地，於109年4月間割出同段349-1、350-1地號，依法應均為供役地。然善文段349-1、350-1地號有轉載系爭地役權之登記，善文段349、350地號卻未轉載，則善文段349、350地號是否有申請塗銷地役權登記之案號？且同段349-1、350-1地號轉載為供役地，總長度約140尺，與系爭地役權之範圍西側幅7尺道長173尺並不相符。

（二）聲明：

1、訴願決定及原處分均撤銷。

2、被告應依原告109年5月11日之申請，作成准予將坐落善文段349-1、350、350-1地號土地地役權權利人蘇東華、蘇開文等2人變更登記為原告之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

（一）答辯要旨：

1、善文段349、350地號（即重測前善化段308、309地號）土地，經參加人即土地所有權人胡景翔、住豪建設股份有限公司（下稱住豪公司），以108年土地數值95200號土地複丈申請書及109年普字第43410號土地登記申請書，依地籍測量實施規則第207條、土地登記規則第34條及民法第857條等規定申請分割登記。經被告於109年4月16日辦竣分割登記，其上原本於26年間設定之地役權經轉載至分割後善文段349-1及350-1地號土地上。

2、善文段349-1地號（分割自同段349地號，即重測前善化段308地號）、善文段350-1地號（分割自同段350地號，即重測前善化段309地號）土地之地籍資料，上有26年3月10

日收件字第1881號設定之地役權登記、權利人為蘇東華等2人、設定權利範圍：承役地之西側幅7尺道長173尺，惟35年7月14日土地總登記時起，重測前善化段308、309地號之地役權登記並未同時記載需役地之相關資料。因系爭地役權登記設定於26年（即昭和12年）3月10日，查調上述2筆土地之日治時期土地登記簿，土地業主權（即所有權）原為蘇東華等2人，於昭和12年3月10日因買賣將所有權移轉登記為陳江存、陳新助、陳南發等3人時，同時辦理地役權登記，目的為通行、範圍為承役地之西側幅7尺道長173尺、取役地為善化310番地、地役權者為蘇東華2人（即當時善化310番地之土地所有權人）。而善化310番地之土地所有權人蘇東華等2人於昭和13年1月19日因賣買（即買賣）將所有權移轉予「胡走」時，設定於善化308、309番地上之地役權，未隨同讓與登記。

3、34年10月25日臺灣光復，土地登記自同日起，應依照我國民法、土地法等法規辦理。臺灣光復初期依據土地法、臺灣地籍釐正辦法及臺灣省土地權利憑證及換發權利書狀辦法，自35年4月下旬起，就日治時期已辦竣不動產登記或未登記而經地籍測量登錄於土地臺帳之公私有土地，開始辦理土地權利憑證繳驗申報，由縣市地政機關經過收件、審查、公告等法定程序後，隨即據以登記，編造土地登記總簿，並於36年7月起換發權利書狀，作為權利人之權利憑證。然權利人「胡走」所有之善化段310地號土地，在光復後土地登記簿、重造後新土地登記簿以及現行土地登記資料等簿冊，均查無其為需役地之記載。

4、重測前善化段310地號於35年7月15日土地總登記後，原土地所有權人胡走於46年8月30日因繼承登記，移轉登記為

01 胡新存、胡惕良；50年4月3日因買賣，所有權人移轉登記
02 為王榮華；土地標示於77年11月10日因地籍圖重測，重測
03 後標示變更為善文段331地號；79年10月8日因繼承登記，
04 所有權人移轉為王建興、王勝聰、王輝發等3人（權利範
05 圍各為3分之1）。之後，該地權利陸續於94年、99年、10
06 2年、109年間，分別以買賣、交換、合併、分割、共有物
07 分割等原因，數次申辦權利或標示變更登記在案（相關土
08 地之標示變更情形如本院卷1第253、254頁附表），依附
09 表編號4：善化段310地號（面積267平方公尺），於77年
10 11月10日因地籍圖重測，標示變更為善文段331地號（面
11 積248.88平方公尺）；附表編號9：善文段331地號（面積
12 248.88平方公尺）與善文段330-2地號（面積89.93平方公
13 尺）於102年6月17日合併，標示變更為善文段331地號、
14 面積338.81平方公尺；附表編號10：善文段331地號（面
15 積338.81平方公尺）於102年6月18日分割，標示變更為善
16 文段331地號（面積188.17平方公尺）、善文段331-1地號
17 （面積150.64平方公尺）。可證善文段331-1地號與日治
18 時期善化310番地之面積歷經如前所述多次的合併分割之
19 後已有所不同（分別為150.64平方公尺、267平方公尺）
20 ，2筆地號坐落之位置亦有差別（附圖3斜線部分、附圖4
21 斜線部分，善文段331-1地號面積原150.64平方公尺，因
22 於109年7月16日申請分割出331-2地號後，土地面積變更
23 為102.68平方公尺）。

24 5、關於地役權（現為不動產役權），民法第851條定有明文
25 ，而民法第787條規定則為袋地通行權，係所有權之相鄰
26 關係，核其本質乃民法為調和鄰接不動產之利用，擴張或
27 限制其不動產所有權之制度，此相鄰關係本於法律規定之

01 土地利用，而對土地所有權之法定限制，無須經由約定即
02 當然存在，依法毋須另為登記，倘有爭議則須提起確認訴
03 訟確認之；但前述不動產役權，則為以他人不動產供自己
04 不動產便宜之用的權利，係屬對不動產使用之「合意約定
05 」。故所謂袋地通行性質上並非獨立之權利，其請求權基
06 礎即係民法第767條之物上請求權中，基於民法第787條相
07 鄰關係之袋地通行。而不動產役權則為「意定」不動產物
08 權，其為不動產所有權人間基於合意而生之所有權擴張與
09 限制，其內容係經由當事人之約定，故不動產役權之設定
10 ，應經登記始生效力（民法物權，鄭冠宇著，新學林，20
11 14年9月四版第240頁；民法物權論（上），謝在全著，新學
12 林2013年10月修訂版第278頁）。兩者形同而實異，有最
13 高法院63年台上字第2117號判例可參。故原告主張因善文
14 段331-1地號有袋地通行必要，驟認○○○區○○段349-1
15 及350-1地號土地役權之需役地，顯屬無據。再依內政部
16 74年7月17日台內地字第322528號函示：「臺灣地區辦理
17 土地總登記後，日據時期之土地登記簿即停止適用，所有
18 土地權利均應以現土地登記簿之記載為準。」顯見原告之
19 主張與該內政部函示未合，並不足採。

20 6、系爭地役權自日治時期昭和12年設定以來，迄今逾80年有
21 餘，歷經臺灣光復後土地總登記、土地權利之主體、客體
22 更迭情形已如前述。參照最高法院42年台上字第1196號判
23 例意旨，系爭地役權自光復後辦理總登記程序時起，即未
24 見有需役地為何者之登記，又因年代久遠，已無從考證原
25 由。原告主張應依已不具登記效力之日治時期土地登記簿
26 之記載，抑或是依主張其共有之善文段331-1地號因屬袋
27 地有利用鄰地通行之需，逕認善文段331-1地號土地為同

段 349-1 及 350-1 地號上地役權所從屬之需役地，而申請將善文段 349、349-1、350、350-1 地號土地之地役權讓與登記（將 26 年設定之蘇東華等 2 人變更權利人為原告 1 人），應屬誤解法令，自難採據。況原告與鄰地所有權人間之地役權存在與否，倘協議不成仍有私權爭議，宜循民事訴訟解決之，非行政機關所得置喙，以符權力分立原則。

7、原告申請地役權讓與登記所指稱事項「善文段 331-1 地號為需役地」，因與土地登記簿記載不符，被告於 109 年 5 月 15 日以登記補正字第 456 號補正通知單通知原告提出善文段 331-1 地號確為需役地之相關證明文件，洵屬有據。因原告逾 15 日法定期限未完成補正，被告復依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回申請，並無違誤。

（二）聲明：原告之訴駁回。

四、參加人陳述要旨：

（一）善文段 349-1、350-1 地號地籍資料，其上雖有 26 年新地普自第 1881 號設定之地役權登記，權利人為蘇東華等 2 人，但依善文段 349、350 地號歷年地籍資料，該等土地自 35 年辦理土地總登記起，即未記載需役地之相關資料。依土地法第 43 條、第 51 條及內政部 74 年 7 月 17 日台內地字第 322528 號函釋，參加人以地籍登記資料信賴認定上述 2 筆自土地總登記後不存在需役地。此與被告答辯關於權利人蘇東華等 2 人在 27 年（昭和 13 年，土地總登記前）未將地役權隨同讓與的情況相吻合。況參加人購買善文段 349、350 地號土地時，曾從地籍登記資料核對尋找需役地，周邊土地包括同段 331-1 地號均查無任何相關地役權之登記。依土地登記規則第 109 條規定，周邊土地既無需役地之登記，參加人認為已不存在需役地，地役權當失其存在。

01 (二) 參加人108年10月28日向被告申請測繪善文段349、350地
02 號地役權之範圍，經被告108年12月18日發給複丈成果圖
03 ，隨後再就登記簿所載該地役權範圍於109年4月16日辦理
04 完成地籍分割，其上原於26年設定之地役權經轉載至分割
05 之同段349-1、350-1地號土地上。辦理上述測繪及分割程
06 序，被告均以權利人蘇東華等2人為通知及公示送達對象
07 ，非以原告為權利對象，顯然就登記效力而言，原告並非
08 系爭地役權之權利人。

09 (三) 依系爭地役權範圍所分割後之善文段349-1、350-1地號土
10 地現況來看，分割後善文段349-1地號土地面積27.19平方
11 公尺，其中有12.88平方公尺是自由路18號房屋圍牆內庭
12 院使用；分割後善文段350-1地號土地面積62.43平方公尺
13 ，其中有7.62平方公尺是自由路24巷2號和自由路18號之
14 房屋基地及其圍牆內庭院使用。因此系爭地役權範圍內土
15 地自始未供地役權目的之使用。又原告所有之善文段331-
16 1地號土地，分割自同段331地號，分割前331地號與330-2
17 地號合併為331地號，依法務部107年8月22日法律字第107
18 03509120號函釋及民法第851條、第856條規定參照，需役
19 不動產辦理土地合併分割後，雖然供役不動產之他項權利
20 位置圖並未因合併分割而增加，惟因該不動產役權所從屬
21 之需役不動產面積已增加，於該不動產役權之特定便宜目
22 的範圍內，將可能增加供役不動產所有人之容忍或不作為
23 負擔，故仍應取得供役不動產所有權人同意，或由供役、
24 需役不動產雙方所有權人就該不動產役權內容另依協議定
25 之，以兼顧雙方權益。倘若善文段331地號是需役不動產
26 ，則其與非需役不動產合併時，需役不動產面積增加，依
27 法應取得供役不動產所有權人之同意，同時將役權變動情

形分別記載於需役及供役土地登記簿上。然善文段331-1地號土地歷多次分割、合併，登記簿均未有役權變動之記載，顯然相關土地所有權人自始均未主張有地役權之存在，故原告主張登記為地役權權利人顯然無理。

(四) 原告所有之善文段331-1地號土地，與原告單獨所有土地同段329、329-1地號及持分所有同段330-3地號土地毗鄰，並臨接北側中興路，直接與道路聯繫進出，實無需使用他人土地達其通行目的。原告復於109年7月16日自善文段331-1地號分割出同段331-2地號，是否意圖以「袋地通行權」阻撓參加人土地開發，不得而知。惟若有此主張，應另行提起確認訴訟，而與系爭地役權無關。又善文段349地號等4筆土地上之建物屋齡已60、70年，參加人依都市危險及老舊建築物加速重建條例，擬具土地重建計畫案，向臺南市政府申請含系爭4筆土地之共9筆土地為重建範圍，面積合計1828.98平方公尺，業經臺南市政府109年12月21日府都更字第1091496502號函核准在案。原告利用本件登記之申請，提起訴訟，意圖阻撓鄰地所有權人之土地開發利用，不論是主張地役權權利或以地籍分割方式形成袋地，均屬無理。

五、爭點：

被告審認原告109年5月11日地役權權利人變更登記之申請，以原告所提資料有所欠缺，經通知補正未能補正，而予以駁回，是否適法？

六、本院的判斷：

(一) 前提事實：爭訟概要欄所載事實，業經兩造分別陳述在卷，並有原告109年5月11日土地登記申請書及附件（本院卷1第109至124頁）、系爭補正通知書（同上卷第127頁）、

原處分（同上卷第125頁）及訴願決定書（同上卷第131至135頁）附卷可以證明，堪予認定。

（二）應適用的法令：

1、土地法第37條：「（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。」

2、土地登記規則：

（1）第1條：「本規則依土地法第37條第2項規定訂定之。」

（2）第56條：「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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。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者。四、未依規定繳納登記規費者。」

（3）第57條第1項第4款：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

（三）原告請求被告將系爭土地地役權權利人由蘇東華等2人變更登記為原告，所提資料有所欠缺，經通知補正而未補正，被告以原處分駁回其申請，核無違誤：

1、按土地法第38條規定：「（第1項）辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記。（第2項）前項土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。」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。如係土地他項權利之登記，應由權利人及義務人共同聲請。」土地法施行法第11條規定：「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。」查，臺灣省於日治時期因日本政府曾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「臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」，為依土地法施行法第11條規定，對於土地法施行前，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。換言之，於日治時期已實施地籍測量與土地登記之地區，為土地總登記，並不須經踐行確定土地界址之地籍調查程序。故臺灣地區光復後實際辦理總登記，對於日據時期已辦不動產登記之區域，不動產權利人應將所持登記書，向主管地政機關繳驗，經審查公告無異議後，即換發土地所有權狀或他項權利證明書，並編造登記簿（最高行政法院107年度判字第495號判決意旨參照）。又日治時期日本政府於臺灣所採行之土地登記制度，與我國制度不同，臺灣光復後，關於土地權利之登記，自應適用我國法律辦理。

2、原告於109年5月11日檢附其身分證影本、善文段349、350地號土地登記簿、土地登記謄本、善文段331-1地號土地登記謄本、重測前善化段310地號土地登記簿、日治時期善化310番地土地登記簿、善文段331-1地號土地所有權狀等資料，以其為需役地即善文段331-1地號土地之土地所

有權人，受讓從屬該地之系爭地役權，向被告申請將系爭地役權之權利人變更登記為原告等情形，有土地登記申請書及其附件在卷（本院卷1第109至124頁）可以證明。經查，重測前善化段310地號土地，於77年11月10日重測後變更為善文段331地號，後來於102年6月與同段330-2地號合併分割為同段331及331-1地號土地（本件原處分作成後，原告又將善文段331-1地號土地分割增加331-2地號）；而重測前善化段308、309地號土地，於77年11月10日重測後變更為善文段349、350地號，後來於109年4月16日分割分別增加349-1、350-1地號等情形，此有上述土地重測前後合併分割明細表（本院卷1第253至254頁）、善文段331地號土地合併分割複丈圖（同上卷第195頁）、善文段349、350地號土地分割複丈圖（同上卷第197頁）、土地登記簿（同上卷第267、279、289頁）及土地建物異動清冊（同上卷第315至322頁）等資料附卷足以證明。又依日治時期善化308、309番地之土地登記簿所示，系爭地役權登記於26年（昭和12年）3月10日，該地役權設定之目的為通行、範圍為承役地西側幅7尺道長173尺、承役地為善化310番地、地役權者為蘇東華等2人（本院卷1第155頁、第161頁）；對照日治時期善化310番地之土地登記簿，亦有系爭地役權之設定登記，並記載承役地為善化308番地、善化309番地、目的為通行、範圍為承役地西側幅七尺道長百七拾參尺（本院卷1第167頁），兩者得互為勾稽。再依上述日治時期善化310番地之土地登記簿觀之，該土地原所有權人蘇東華等2人於27年（昭和13年）1月19日將善化310番地所有權移轉給訴外人胡走（本院卷1第165頁），然關於系爭地役權當時並未隨同移轉登記給訴外人胡走，

01 故訴外人胡走是否有同時取得該地役權已有疑問？又上述
02 善化308、309、310番地經土地總登記變更為重測前善化
03 段308、309、310地號，當時善化段310地號土地之權利人
04 並未就系爭地役權辦理繳驗權利憑證程序，故重測前善化
05 段310地號土地登記舊簿並無供役地之註記，且善化段308
06 、309地號土地登記舊簿亦無系爭地役權總登記及發給他
07 項權利書狀的記載（本院卷1第169至175頁、第255至256
08 頁、第265頁、第278頁、臺灣臺南地方法院109年度訴字
09 第935號民事卷1影印節本第26至27頁）。綜合上述日治時
10 期善化308、309番地之土地登記簿，及重測前善化段308
11 、309地號土地登記舊簿他項權利部關於系爭地役權之記
12 載，足見重測前善化段308、309地號土地登記舊簿關於系
13 爭地役權之記載，應僅係單純轉錄日治時期土地登記簿之
14 內容，而重測後善文段349、350、349-1、350-1地號等4
15 筆土地關於系爭地役權之記載，亦僅係延續重測分割前之
16 記載，上述土地登記簿關於系爭地役權之記載，均無法證
17 明該地役權仍存續，並由原告取得該地役權。故原告以重
18 測前善化段308、309地號土地登記簿他項權利部已依法登
19 載、承繼系爭地役權之登記，且權利內容經日治時期土地
20 登記簿詳實登載為由，主張重測前善化段310地號應為系
21 爭地役權之需役地云云，自不可採。

22 3、況且，需役不動產辦理土地合併、分割後，供役不動產之
23 他項權利位置圖雖未因合併分割而增加，但因該不動產役
24 權所從屬之需役不動產面積已增加，於該不動產役權之特
25 定便宜目的之範圍內，將可能增加供役不動產所有人之容
26 忍或不作為負擔，故仍應取得供役不動產所有權人同意，
27 或由供役、需役不動產雙方所有權人就該不動產役權內容

另依協議定之，以兼顧雙方權益，業經內政部107年8月28日台內地字第1070440543號函解釋在案（本院卷1第19頁），核與民法關於不動產役權規定之立法精神相符，故地役權人因合併擴張其需役地範圍，增加供役地之負擔，自須取得供役地所有權人同意。查，重測前善化段310地號土地於地籍圖重測後，變更為善文段331地號，土地登記面積為248.88平方公尺，後來善文段331地號土地與北側同段330-2地號土地，於102年6月17日合併為善文段331地號，登記面積338.81平方公尺；合併後善文段331地號土地於同年月18日，再分割為同段331及331-1地號土地（登記面積依序為188.17平方公尺、150.64平方公尺），此有善文段331地號土地登記簿（本院卷1第289頁）、善文段330-2、331地號土地建物異動清冊（同上卷第315至317頁），上述土地合併、分割之複丈圖（同上卷第195頁）附卷可以證明。則系爭地役權原需役地即善文段331地號土地與非需役地合併後，土地面積顯然有所擴張，致供役地所有權人有加重負擔之虞，而原告亦無法證明上述土地合併時，有徵得當時供役地所有人的同意，且合併後再行分割之同段331、331-1地號，土地坐落位置與日治時期善化310番地均存有差異，故尚難認定原需役地即善文段331地號土地於合併分割後，仍當然取得系爭地役權。原告以地役權於土地合併、分割後，仍存在於變更前位置上不受改變，主張善文段331、331-1地號土地仍為系爭地役權之需役地云云，尚難憑採。從而，被告審認原告對於善文段349地號等4筆土地為系爭地役權權利人變更登記之申請，未能具體證明原告所有之善文段331-1地號確為系爭地役權之需役地，遂依土地登記規則第56條規定，以系爭補正通

01 知書，通知原告於收受通知書之日起15日內補正，核屬有
02 據；原告逾期未為補正，顯有未照補正通知書所載事項為
03 補正之情形，則被告依土地登記規則第57條第1項第4款規
04 定，作成駁回原告申請之處分，於法並無不合。又地政機
05 關受理土地登記之申請，固應就申請人提出之文書及證明
06 資料，本於職權依法審查，惟審查範圍有其界限。登記事
07 項如涉及私法上權利存否爭議時，因人民私權之確定，屬
08 國家司法權範圍，人民應循民事訴訟程序由民事法院確定
09 之，非得由地政機關以行政處分決定，附此敘明。

10 (四) 綜上所述，原告之主張，均不足採。被告依土地登記規則
11 第57條第1項第4款規定，以原處分駁回原告登記之申請，
12 並無違誤；訴願決定遞予維持，亦無不合。原告訴請撤銷
13 ，及請求被告應依原告109年5月11日之申請，作成准予將
14 善文段349-1地號等3筆土地地役權權利人由蘇東華等2人
15 變更登記為原告之處分，為無理由，應予駁回。

16 (五) 又本件為判決基礎之事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方
17 法及所提訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影
18 響，無一一論述之必要。

19 七、結論：原告之訴為無理由。

20 中 華 民 國 110 年 5 月 4 日

21 高雄高等行政法院第二庭

22 審判長法官 李 協 明

23 法官 林 韋 岑

24 法官 廖 建 彥

25 以上正本係照原本作成。

26 一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其
27 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

01 書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁
02 定駁回。

03 二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴
04 訟法第241條之1第1項前段）

05 三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同
06 條第1項但書、第2項）

07 08 09 10	得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
11 12 13 14 15 16 17 18 19	（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。
20 21 22 23 24 25 26 27	（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

01
02
03
04
05
06
07

	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。	

08 中 華 民 國 110 年 5 月 4 日
09 書記官 蔡 玫 芳