

裁判字號：最高行政法院 92 年度判字第 494 號 行政

裁判日期：民國 92 年 05 月 01 日

案由摘要：所有權登記

最 高 行 政 法 院 判 決

九十二年度判字第 494 號

上 訴 人 塗榮源

塗榮茂

兼 右 二 人

送達代收人 塗榮麟

被 上 訴 人 雲林縣斗六地政事務所

代 表 人 張江水

參 加 人 陳麗玉

右當事人間因所有權登記事件，上訴人對於中華民國九十一年一月二十四日高雄高等行政法院九十年度訴字第一三九七號判決，提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：（一）查訴願決定書之事實欄記載「且經雲林縣政府核發系爭土地所有權狀，其背面土地所有權變更登記紀要載有『因互易而取得所有權全部』等字語」，自足使上訴人信賴其已登記取得所有權全部，因被上訴人所屬承辦人員之重大疏忽而否准更正，顯有違反信賴保護原則。（二）本件被上訴人於原審言詞辯論期日已變更聲明，求為撤銷原處分，並對上訴人之請求為認諾之表示，被上訴人為有權更正機關，且參加人為惡意復為兩造所是認，基於公益小於信賴保護原則，依照行政訴訟法第二百零二條規定，應本於被上訴人認諾而為其敗訴之判決。（三）系爭土地原所有人即訴外人陳瑞銘明知其已非所有權人，亦無所有權狀遺失之事實，竟以偽造文書之方法移轉此部分土地與雷碧珠，涉及偽造文書罪，復經臺灣高等法院臺南分院以八十三年度上易字第六八八號刑事判決處有期徒刑確定在案，足證其非善意第三人，參照最高法院十八年上字第一四〇二號、十九年上字第二四四八號判例，自不應受土地法第四十三條之保護；況系爭土地於民國七十六年九月間，由陳瑞銘惡意移轉登記與雷碧珠，八十年八月又再惡意移轉與參加人，均於聲請登記案件時註明「已通知優先購買權人，購買權人已放棄優先購買權，如有不實願負法律責任」。惟前開記載均不實，上訴人從未

接獲通知，足證陳瑞銘、雷碧珠與參加人間，有虛偽隱瞞移轉之情，並非善意第三人，更非真正權利人，不值得保護，從而，被上訴人之認諾，並不妨害原登記之同一性。（四）參加人主張其係以新臺幣四百八十萬元購買二筆房地云云，惟在原審均提不出任何事證證明，此涉及是否通謀虛偽移轉，是否為善意第三人，原判決就此未為調查，顯有未盡調查證據之違法。（五）原判決引用內政部六十二年七月二十三日台內地字第五二九七九五號函所發布之「更正登記法令補充規定」第六點、第七點，其規定更正登記均以不妨害原登記之同一性為限，惟此非土地法所明文規定，該規定有違「法律保留原則」，應不具拘束力；且本件係屬於遺漏情形，非為錯誤登記，不受登記同一性之限制，且不妨害登記之同一性，與原據以登記之原因證明文件相符，為此求廢棄原判決並撤銷訴願決定及原處分關於不利上訴人部分。

二、被上訴人於本審未為答辯。

三、參加人陳述略以：（一）上訴人質疑參加人係惡意第三人部分，係屬民事問題，應由普通法院審理，無在行政訴訟中爭執審究之必要，原審未針對此部分進行調查，自無違法。況且，系爭土地所有權之爭議，歷經臺灣雲林地方法院八十四年度訴字第一六一號、臺灣高等法院臺南分院八十五年度上更（一）字第五〇號、最高法院八十六年度台上字第二二〇四號歷審判決，於八十六年七月經最高法院判決確定，認定訴外人陳瑞銘與上訴人之父塗振文間之土地互易行為未完成登記，其父塗振文並未取得系爭土地之所有權，因此，訴外人陳瑞銘自始不曾喪失系爭土地所有權。是故，陳瑞銘出賣系爭土地予訴外人雷碧珠，雷碧珠再出售該地予參加人，其二人均係合法行使處分權，則參加人合法取得系爭土地所有權之事實，不容上訴人於行政訴訟中再行爭執。（二）上訴人稱其因信賴被上訴人核發系爭土地所有權狀背面之記載，認已取得系爭土地所有權，如今因被上訴人之疏失未完成登記，造成上訴人之重大損失一節，上訴人若有此項損害，應依土地法第六十八條規定，向被上訴人請求金錢上之損害賠償，斷無理由要求為更正登記而塗銷參加人合法、正當取得之所有權登記。（三）系爭土地所有權業已移轉登記為參加人所有，上訴人要求更正登記，勢必塗銷參加人及其前手雷碧珠之所有權登記，於回復訴外人陳瑞銘為所有權人之情形下才有可能。原審依土地登記規則第七條規定，認本件更正登記之權利主體不同，已不具登記同一性，在無普通法院民事判決命塗銷登記之情形下，被上訴人駁回上訴人更正登記之請求，並無違法之處。（四）按行政訴訟法第二百零二條雖明訂：「當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，以該當事人具有處分權及不涉及公益者為限，行政法院得本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決。」然依同法第一百三十四條規定

「撤銷訴訟，當事人主張之事實，雖經他造自認，行政法院仍應調查其他必要之證據。」因此，本件撤銷訴訟雖被上訴人自認疏失未完成登記，原審依法律規定調查證據，認被上訴人並無塗銷登記之處分權，而未本於被上訴人之認諾為被上訴人敗訴之判決，自無違法之失。（五）本件上訴人之父塗振文與訴外人陳瑞銘間之互易、聲請登記行為，發生於六十年七月間，至上訴人所指八十年七月上訴人之父塗振文死亡，辦理繼承登記，始發現地政機關之錯誤，期間已逾二十年，依民法第一百二十五條、第一百二十八條之規定，請求地政機關更正登記之時效期間，應自上訴人之父塗振文聲請互易登記程序完畢之時（即地政機關在所有權狀備註欄記載取得所有權全部等字樣發還予塗振文之日）起算十五年，至七十五年間，上訴人之父塗振文仍在世之時，其公法上之請求權已罹於時效而消滅，是原判決並無違背法令，求為駁回上訴。

四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：（一）本件被上訴人對於上訴人之被繼承人塗振文與上開八筆原共有土地之全體共有人，六十年間以互易為原因，請求將土地共有權移轉登記之聲請案，就塗振文依互易契約，應取得系爭二五四及二五四之七地號土地所有權全部之登記，雖因承辦人員之疏失，漏未將系爭二五四地號土地互易原因及移付者姓名登記於土地登記簿內，致其土地登記簿關於該筆土地之所有權，仍維持共有登記，而有登記遺漏情形，固為被上訴人所是認，且有上述證據足供憑認；然查，系爭土地因遺漏登記之結果，仍維持原登記即陳瑞銘應有部分三六分之一四部分，於上訴人發現登記遺漏並聲請被上訴人更正登記前之八十年間，業經原共有人陳瑞銘於七十六年十一月二日，以買賣為原因，移轉登記與訴外人雷碧珠，雷碧珠又於八十年八月八日，以買賣為原因，移轉登記與陳麗玉之事實，亦有上述土地登記謄本等可考；則系爭應有部分三六分之一四土地權利登記，於本件更正登記聲請時，該應有部分之權利主體，既已非原共有人陳瑞銘，而現登記人即參加人陳麗玉亦非原互易契約當事人，縱系爭土地遭移轉與參加人，係因六十年間遺漏互易登記所致，然更正事項既涉及原登記以外之人之權利關係，且所聲請更正後之權利主體與原登記原因證明文件所載已不相符，揆諸行政訴訟法第二百零二條、土地登記規則第七條、土地法第六十九條及最高行政法院四十八年判字第七十二號判例暨內政部函頒「更正登記法令補充規定」第六點、第七點規定，業已與原登記之同一性有別，被上訴人不得逕依職權更正；是被上訴人就上訴人此部分之請求，以應由現登記權利人即參加人會同聲請，始得更正，如參加人有所爭執，應依法訴請司法機關審判以資解決等由，予以否准更正，即無不合。（二）被上訴人雖於言詞辯論期日變更聲明，請求撤銷原處分，對上訴人之請求為認諾之表示；然因本件課予義務訴訟之標的乃上開

土地應有部分權利之歸屬，依上述理由，被上訴人並無處分權，且該項認諾，足以影響土地登記絕對效力而涉及公益，依行政訴訟法第二百零二條規定，不得本於被上訴人認諾而為其敗訴之判決。（三）至上訴人及被上訴人均主張陳瑞銘、雷碧珠及參加人陳麗玉間，就系爭土地應有部分之買賣存有惡意移轉乙節，依彼等所述各情，雖非虛捏，然此部分要屬上訴人與陳瑞銘間本於互易契約衍生之私權爭執，得否依互易契約等法律關係向普通法院起訴請求救濟範疇；且於該私權爭執未獲判決確定或解決前，被上訴人依法亦不得以原登記權利人與現登記權利人間之移轉存有惡意，逕為塗銷、更正登記；本院就原登記權利人與現登記權利人間權利移轉過程是否存有瑕疵，縱加以審究，亦無從據以命被上訴人依職權更正本件遺漏之登記。（四）上訴人引述之最高行政法院六十年判字第二一七號判例，係於土地應有部分登記錯誤，純屬行政機關本身業務上錯誤所致，無涉及私權爭執情形下，始有適用餘地；本件更正之聲請，既已涉及私權爭執，自與上開判例所示情形有別，不得比附援引。第查，上訴人前以陳瑞銘、雷碧珠及參加人等人為被上訴人所提起之更正登記或塗銷移轉登記之民事事件，業經最高法院以八十六年度台上字第二二〇四號判決上訴人敗訴確定，然僅係就被上訴人遺漏登記部分，說明上訴人得聲請被上訴人繼續依其原聲請登記內容辦理而已，被上訴人受理聲請後，仍須本於職權，依相關法令規定審核而為准駁之決定，並不受上開民事確定判決內容之拘束。是上訴人以上開民事判決理由，作為本件聲請之依據，亦無可取。（五）土地法第六十八條第一項前段規定，係為保障真正權利人之權益而設，於第三人因信賴錯誤、遺漏或虛偽之登記而取得新登記受土地法之保障時，真正權利人就其所受損害，得請求地政機關賠償。故地政機關，於其所屬登記人員執行登記職務，因登記錯誤、遺漏或虛偽有故意或過失而致人民權益受損害時，即應負損害賠償責任，並不僅以故意為限。本件被上訴人既自認就系爭土地應有部分之互易登記，確有遺漏，且已致上訴人受有無法回復登記之損害；宜依上開土地法之規定，對上訴人之損害予以賠償，因而駁回上訴人之訴。

五、本院按：「依本法所為之登記，有絕對效力。」「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。」土地法第四十三條、第六十九條分別定有明文。另「土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定，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，則應訴由司法機關審判，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。」本院四十八年判字第七十二號判例業予指明。又「本條（現行土地

法第四十三條)所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依本法第三十九條(現行法第六十八條)請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求，而在未有第三人取得權利之新登記時，對於登記名義人仍有塗銷登記請求權自無疑義。」司法院亦著有院字第一九五六號解釋；至登記完畢，依行為時土地登記規則第七條第一項之規定，乃指土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章之謂。查：本件上訴人之被繼承人塗振文與上開八筆土地之原共有人全體，六十年間以互易為原因，請求被上訴人將各共有人之應有部分互為移轉而成為單獨所有之登記。就塗振文應取得系爭二五四地號土地所有權全部部分，被上訴人所屬承辦人員漏未將收件、登記、原因日期、姓名、住址、加註書狀變更登記紀要、移付者、備註、登記員蓋章部位予以登載；嗣原共有人陳瑞銘於七十六年十一月二日就其於二五四地號土地之應有部分三六分之一四，以買賣為原因，移轉登記與訴外人雷碧珠，雷碧珠又於八十年八月八日以買賣為原因，將之移轉登記與參加人陳麗玉；另塗振文於八十年七月二十五日死亡，上訴人等為其繼承人，於辦理遺產繼承登記時，發現其於系爭二五四地號土地之有關權利登記有所遺漏，乃向被上訴人申請為更正登記等情，為原審依法確定之事實，且有土地登記簿謄本附卷可稽。由此可知，塗振文與其他共有人前申請因互易而為之移轉登記，被上訴人並未予登記完畢。被上訴人就系爭土地既未因塗振文等之申請而登記完畢，則上訴人所為更正登記之申請即與更正登記須以登記完畢為必要者不合。另依前述規定及說明，參加人主張其係善意受讓系爭土地之第三人，其登記之權利不得塗銷；上訴人雖否認之，惟未能舉證證明參加人取得系爭土地權利係出於惡意，或係通謀虛偽移轉，尚難認輾轉自陳瑞銘受讓土地之參加人，不得因信賴土地登記而受保護。況上訴人與參加人就參加人此項土地權利登記應否塗銷之爭執，屬私權爭執，原應由民事法院判斷之，依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定意旨，被上訴人亦無權准為登記，是於上訴人取得參加人之權利登記應塗銷之民事勝訴確定判決前，不論陳瑞銘、雷碧珠是否有權將本件土地權利移轉與雷碧珠、參加人，被上訴人均不得將參加人此項權利之登記逕予塗銷或變更。再觀之上訴人之本件申請，乃請求將系爭二五四地號土地自塗振文、陳瑞銘等人共有，更正登記為塗振文單獨所有，再登記為上訴人所有；而系爭土地之登記情形為陳瑞銘將其應有部分移轉與雷碧珠，雷碧珠再移轉為參加人所有，則苟非先將登記於陳瑞銘之後之共有人雷碧珠及參加人之登記予以塗銷，回復為陳瑞銘所有，無法竟其功。亦即本件上訴人所為土地登記申請，含有先依序塗銷參加人、雷碧珠為系爭土地共有人之登記，回復為陳瑞銘所有，再

補辦因互易而移轉應有部分與塗振文之登記之意。上訴人以申請更正登記為名，而求為塗銷參加人取得系爭土地應有部分之登記，實不屬上開土地法規定更正登記之範圍。又參加人乃系爭土地共有人之登記，尚無法塗銷，已如前述，則上訴人向被上訴人申請將系爭土地應有部分登記為塗振文所有，即無從辦理，上訴人之申請，於法自難認為有據。次按行政程序法第八條規定，行政行為應保護人民正當合理之信賴。人民依前開規定主張其合理信賴應受保護者，須行政機關有一表示國家意思於外之外觀，或一事實行為存在，以為信賴之基礎；而人民因信賴，展開具體之信賴行為，如運用財產或為其他處理，而產生法律上之變動；嗣行政機關欲去除此項信賴基礎，人民之權利或利益將因之受有損害。查本件上訴人主張其因被上訴人所製作之所有權狀，有塗振文「因互易而取得所有權全部」之記載，上訴人因之產生信賴，此項信賴自應受保護云云。惟依前開說明，上訴人若欲主張其因前開土地所有權狀之記載而應受信賴保護，應僅於被上訴人欲將前開土地所有權狀之記載予以塗銷時，方可主張之。然被上訴人就前開所有權狀之記載並未為任何變動，即無除去上訴人之信賴基礎情形，上訴人自無從依前開規定主張適用信賴保護原則。況上訴人並未主張其因信賴前開所有權狀之記載而如何運用財產或為其他處理，致產生法律上之變動，及因被上訴人去除其信賴基礎之行為，將使上訴人之權利或利益因之受損，其主張與前述信賴保護之要件尚有不合，上訴人主張其應得適用信賴保護原則云云，自不足採。又上訴人再主張被上訴人於原審已為認諾，原審應為其敗訴判決一節，原判決所為被上訴人就系爭土地權利之歸屬並無處分權，及本件足以影響土地登記絕對效力，與公益有關，不得依被上訴人之認諾逕為被上訴人敗訴之判決等論述，核亦無不合。從而，原判決駁回上訴人之訴，實無違誤，上訴人上訴意旨，仍執前詞，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，爰依行政訴訟法第二百五十五條第一項、第九十八條第三項前段、一百零四條、民事訴訟法第八十五條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 二 年 五 月 一 日

最 高 行 政 法 院 第 三 庭

審 判 長 法 官	葉 振 權
法 官	鄭 淑 貞
法 官	吳 錦 龍
法 官	姜 仁 脩
法 官	吳 明 鴻

右 正 本 證 明 與 原 本 無 異

法院書記官 阮 桂 芬

中 華 民 國 九 十 二 年 五 月 一 日

資料來源：最高行政法院裁判要旨索引彙編第三輯（94 年 12 月）694 頁最高行政法院裁判要旨
彙編第 23 輯（93 年 12 月）1111 頁