

國立政治大學地政學系碩士在職專班論文



我國土地更正登記之研究

研究生：高明慧

指導教授：陳立夫

中華民國九十八年一月

謝辭

終於要寫謝辭了，這意味著「寫論文」這個艱難的任務已經完成了，我真的做到了！回首過往，往事一幕幕從腦中閃過，一切都好像昨日才經歷過的，心中百感交集！

從進研究所開始，其實就決定要拜在陳立夫老師門下，雖然很多同學及同事都覺得不可思議。第一次找陳老師，老師丟了二個問題給我，第一，找他對嗎？第二，明明 60 分就可以及格，為什麼要要求自己 85 分呢？事實證明我的決定是對的。不熟悉陳老師的人，總覺得老師非常嚴厲，但真的跟老師互動後，發見其實那只是老師對學術的一份堅持。還記得有一次上課時，因為感冒一直咳嗽，老師竟然利用下課時間回研究室拿了一顆日本的喉糖給我，當下真的感激涕零。感謝老師在指導論文的過程中，不惜犧牲假日及晚上的時間，不厭其煩的一而再，再而三的匡正論文方向、架構、以及內容誤謬之處，悉心教導，受益良多。

另外，感謝口試委員楊松齡教授及陳明燦教授的細心指正，使得本論文更臻完善；同時感謝在期初報告及期末報告時，評論人余郁芳學姐及張鈺光老師提供的寶貴意見，以彌補論文之不足。在研究所修業期間，感謝系上老師的諄諄教誨，使我獲益良多；也謝謝班上同學在求學期間一路陪伴相挺，學堅、文雄，跟你們一起修課，永遠有笑不完的事；金桂、學姐姿齡、思宜，謝謝妳們的鼓勵，在研究的這條路有了你們的相伴，讓我有信心能繼續寫下去，有幸能與你們齊聚在一起，真的很快樂！

此外，感謝一路提攜及教導的長官前地政司孫寶鉅司長、臺北縣政府地政局方銘記局長，給予我學習及成長的機會；更要感謝國峰、怡君、冠豪、鳳儀、念銘，在我寫論文遇到瓶頸時給予鼓勵，何其有幸能與你們共事！

最最要感謝的，是我的家人，感謝父母的養育之恩，不論在精神或物質方面都給我最好的，對我的愛不虞匱乏；銘芳、銘治、凌姬，謝謝你們精神上的支持，讓我無後顧之憂有機會完成這本論文。我愛你們！最後，我要感謝一個人—阿偉，謝謝你在我求學期間，幾乎每天接送我上、下課，撰寫論文期間，陪我到圖書館找資料，在我低潮時帶我去吃好吃的，給我鼓勵，給我支持，謝謝你！

謹將此論文獻給我最愛的家人及在天上的外婆！

高明慧 謹誌

99 年 12 月 16 日

摘要

我國土地登記制度立法上基本原理之一，為使登記簿記載內容與實體關係吻合，如土地登記事項與實體關係產生不一致時，自應予以釐正，以確保民眾權益及維護不動產交易安全。然而，登記機關在受理登記作業之過程中，恐因登記申請人或登記人員之疏失，而發生登記錯誤或遺漏之情事，因此，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。」以為更正錯誤或遺漏登記之依據。然而，關於更正登記之標準、適用範圍，土地法並無規定，行政及司法實務上存有諸多爭議，殊值探討。

更正登記之實質要件，包括「須因登記錯誤或遺漏」及「須不妨害原登記之同一性」，首先，更正登記之前提必須登記錯誤或遺漏，雖土地登記規則第 13 條規定登記錯誤或遺漏之定義，惟實務上或學說上之見解，似有不一致之情形；其次，通說認為更正登記必須不得妨害原登記之同一性，綜觀歷年來關於更正登記之行政訴訟案件，此為最主要的爭議問題，而要剖析此一問題之關鍵，在於釐清土地法第 69 條更正登記之適用範圍，是否包含土地登記規則第 144 條規定之塗銷登記。此外，如登記事項涉及土地法第 43 條公信力之保護，登記錯誤或遺漏是否必然得予更正；再者，倘受益人主張行政法上信賴保護之適用時，違法授益行政處分是否仍得予撤銷辦理更正，不無疑義。本文擬透過司法、行政實務，及學說見解，就以上更正登記之爭議問題加以探討、分析，並提出本文見解。

本論文總計分為五章，第一章「緒論」：敘及本文之研究動機、研究目的、研究方法、研究範圍及論文架構。第二章「我國土地登記制度與更正登記之概說」：簡要說明我國土地登記法制之沿革、土地登記制度之特點以及介紹更正登記之內容，作為本文評析相關爭議問題之立論基礎。第三章「土地法第六十九條關於更正登記規定之探討」：本章就現行更正登記之要件所產生之問題，亦即「登記錯誤或遺漏之意涵」、「更正登記不妨害原登記之同一性」等爭議逐一探討，並提出綜合評析。第四章「更正登記關連問題之探討」：本章就登記錯誤或遺漏應予以更正，以使登記事項與實體關係吻合，如已有善意第三人取得新權利，依土地法第 43 條規定，土地登記具有公信力，是否仍得辦理更正？再者，倘登記機關所為之更正登記，其性質屬行政處分者，乃涉及違法授益行政處分之撤銷，其應衡酌行政法上信賴保護原則之適用，倘權利人主張信賴利益保護，登記機關得否更正？是以，綜合以上爭議問題，藉由檢視相關學術論著及司法實務判決見解，予以探討及評析，最後就以上問題作一小結。第五章結論，總結及歸納前面章節所述問題分析之結果，提出我國土地更正登記未來應修正之方向。

第一章、緒論	
第一節 研究動機	1
第二節 研究目的及研究方法	7
第三節 論文架構	8
第二章、我國土地登記制度與更正登記之概說	
第一節 我國土地登記制度之概說	
一、我國土地登記法制之沿革	9
二、我國土地登記制度之特點	11
第二節 更正登記之內容	
一、更正登記之定義	14
二、更正登記之實質要件	16
三、更正登記之法律性質	18
四、更正登記之救濟途徑	20
第三章 土地法第六十九條關於更正登記規定之探討	
第一節、前言	25
第二節 登記錯誤或遺漏意涵之探討	
一、土地法第 69 條登記錯誤或遺漏之意涵	26
二、登記錯誤或遺漏意涵之爭議	32
三、本文見解	35
第三節 更正登記同一性問題之探討	
一、土地法第 69 條更正登記之適用範圍	37
二、更正登記不得妨害原登記同一性之爭議	41
三、本文見解	48
第四節 小結	50
第四章、更正登記關連問題之探討	
第一節 前言	52
第二節 更正登記與公信力保護適用之探討	
一、公信力保護之內涵	53
二、更正登記與公信力保護適用之問題	56
三、本文見解	64
第三節 更正登記與行政法上信賴保護適用之探討	
一、行政程序法關於違法行政處分撤銷之規定	66
二、行政法上信賴保護原則之概念	67

三、更正登記與行政法上信賴保護適用之問題	69
四、本文見解	74
第四節 小結	76
第五章、我國土地更正登記規範應修正之方向—代結論	78



第一章 緒論

第一節 研究動機

土地登記，為公示土地權利變更之制度，係指國家將所轄行政區域內所有公私土地及建築改良物之所有權與他項權利之得喪變更，依法定程序，登記於地政機關¹設置之特定登記簿冊之行為。²依我國民法第 758 條規定：「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。前項行為，應以書面為之。」關於不動產物權因法律行為而得喪變更，除當事人之意思表示外，必須踐行登記之程序。依土地法令所設程序辦理不動產物權登記，足生不動產物權登記之公示力與公信力，為確保不動產物權之重要制度，故登記須遵守嚴謹之程序，一經登記，其登記內容更須正確真實，俾與不動產上之真實權利關係完全一致，以保障人民財產權及維護交易安全³。

我國現行土地登記制度，除了採德國權利登記制外，兼採托崙斯登記制，即將二者融合而成的一種新權利登記制，⁴在此登記制度下，一般認為其目的，主要在於管理地籍，確定產權及將權利狀態公示於第三人，並作為課徵土地稅，推行土地政策之依據。⁵如上所述，維持登記簿記載之內容與實體權利關係完全一致，是建立我國土地登記制度相當重要的課題。但登記機關在受理登記作業之行政處理過程中，恐因登記人員誤寫、誤繕之疏失，或因誤解法令．．．等種種因素，造成登記簿登載之內容與實際法律關係未符，影響人民財產權益甚鉅。按土地登記制度立法上基本原理之一，為使登記簿記載內容與實體關係吻合之考量，且此為土地登記程序法上最核心之課題。⁶對於已登記完畢之土地權利，倘因登記申請人或登記人員之疏忽，致有錯誤或遺漏之情事而否准更正，使土地登記事項與實體關係不一致，將導致登記之權利產生糾紛，影響權利人權益，顯與登記應切合真實之旨趣未盡相符。因此，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

¹ 依土地法第 39 條規定：「土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。」目前我國土地登記，除金門縣於縣府地政局辦理外，其餘各直轄市或縣（市）地政機關均於轄區內分設地政事務所辦理土地登記事宜。

² 質言之，土地登記具有須由國家辦理、須登記有關土地權利事項、須依一定之程序及須記載於特定簿冊之特質。參閱陳鳳琪，『土地登記實用』，自版，76 年 2 月，2-3 頁。

³ 司法院釋字第 600 號解釋理由書。

⁴ 溫豐文，『土地法』，自版，93 年 4 月，152 頁。

⁵ 陳立夫，「更正登記及時效取得土地上權登記問題之探討—以最高行政法院 94 年判字第 997 號及第 1705 號判決為例」，收錄於『行政法院裁判評析』，台灣行政法學會，97 年 10 月，230 頁。

⁶ 陳立夫，前揭文（註 5），236 頁。

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。」但可否更正登記之標準、適用範圍，土地法並無規定，學說與實務執行上仍產生諸多爭議，尚有值得探討之課題。茲列述如下：

一、登記錯誤或遺漏之意涵

綜觀歷年來關於土地更正登記之行政訴訟案件，對於更正登記之要件最主要的爭議在於「是否確屬登記錯誤或遺漏」及「是否妨害原登記之同一性」之問題上。依土地法第69條規定，登記之更正，必須以有登記錯誤或遺漏為前提條件，而何謂登記錯誤或遺漏？依土地登記規則第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。」換言之，依現行土地登記規則之規定，土地法第69條更正登記所稱之錯誤或遺漏，必須登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符者，或應登記之事項而無漏未登記者，始得更正。

在司法實務上，行政法院判決對於土地法第69條所稱登記錯誤或遺漏之定義，率多認為即指土地登記規則第13條規定之情形。諸如：最高行政法院98年度判字第467號判決略以：「『登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，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69條前段訂有明文。又『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．．．』土地登記規則第13條亦有明定。故如登記事項與登記原因證明文件所載內容並無不符，縱其真實權利與登記不符，亦非屬土地法第69條之登記錯誤，而得申請更正之範圍。」其他相關判決亦多以該錯誤或遺漏之登記是否符合土地登記規則第13條所稱之情形，為審判之依據。⁷

民事法院負責審理土地法第68條因登記錯誤、遺漏或虛偽所致之損害賠償事件，關於登記錯誤或遺漏之見解，是否與行政法院判決相同？其實不然。參依最高法院76年台上字第470號判例意旨，土地登記規則第13條固有登記錯誤或遺漏之規定，惟此僅係就土地法第68條所定之登記錯誤或遺漏加以例示之解釋，非謂可限制土地法第68條之適用。要言之，土地法第68條所稱之登記錯誤或遺漏，並不限定土地登記規則第13條所指之情形而言，該條所規範之內容，僅屬例示性規定，非可一概而論。

⁷ 改制前行政法院88年判字第3876號判決、最高行政法院89年度判字第3191號判決、90年度判字第793號判決、93年度判字第1530號判決、95年度判字第1608號判決、95年度判1553號判決、95年度裁字第2199號判決、96年度判字第1337號判決、臺北高等行政法院92年度訴字第4027號判決、高雄高等行政法院93年度訴字第77號判決。

在現行實務上，行政機關是否嚴守土地登記規則第13條規定登記錯誤或遺漏之解釋，實有待商榷。對於因政府機關之疏失，而造成原始登記原因證明文件有錯誤或遺漏之情事者，似認同亦屬登記錯誤之範疇，而准予辦理更正登記。例如：戶政機關將權利人之姓名、住址或國民身分證統一編號等登記錯誤或遺漏，致權利人申請土地登記錯誤或遺漏，經戶政機關查明辦妥更正登記後，登記機關得准予更正登記；或者，地政機關因測量人員之計算錯誤，或於核發測量成果圖時抄錄錯誤或遺漏，致土地標示內容之登記發生錯誤或遺漏，經查明該項錯誤確屬技術或人員疏失所引起者，為符合土地事實狀態，亦准予更正登記。

關於此一議題，實務上或學說上之見解，似有不一致之情形，因此，土地法第69條規定「登記錯誤或遺漏」之意涵究竟為何，始能符合立法意旨，容有釐清之必要。

二、更正登記不得妨害原登記同一性之限制

參依改制前行政院48年判字第72號判例：「按依土地法第69條規定登記錯誤之更正，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；殊非可依上開規定申請更正登記，以變更原登記所示之法律關係。」及49年判字第20號判例：「登記機關發見登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性之前提下，得依土地法第69條規定，以書面聲請該管上級機關核准後更正外，依現行法令，縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記。」亦即，登記錯誤之更正，應不妨害原登記之同一性者為限。此外，司法院釋字第598號解釋理由書揭示：「土地法第69條所稱登記錯誤或遺漏，依上開土地登記規則第14條規定，『係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言』（現行土地登記規則改列為第13條，並於後段增訂『所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者』等語）。依實務作法，登記錯誤之更正，亦以不妨害原登記之同一性者為限（參照行政院48年判字第72號判例，及內政部81年5月22日台（81）內地字第8173958號函訂頒之更正登記法令補充規定第7點）。是土地法第69條之規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，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。」足見登記錯誤之更正，如已妨害原登記之同一性，即不在准許之列。

所謂「妨害原登記之同一性」，乃指登記之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符而言。⁸易言之，更正登記前後必須屬

⁸ 最高行政法院 99 年度判字第 519 號判決、98 年度判字第 467 號判決。

同一土地、同一權利種類以及同一登記權利人，即更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，不得變更。然而，土地標示、權利範圍或權利人錯誤，是否因違反原登記之同一性，而不得辦理更正登記？以下案例似有不同見解：

依內政部 58 年 1 月 28 日臺內地字第 302394 號函示：「二、查土地法第 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。本案高雄市民孫○○所有土地誤登記與高雄市政府所有如何處理一節，倘確如來函所敘該市政府與所有權人間對該項土地登記之錯誤並無異議，亦無其他情弊，得由原所有權人孫○○取得該市政府之承諾書，依上開土地法第 69 條規定申請更正登記。」⁹嗣後花蓮市公所申請土地權屬及管理機關更正登記，內政部核復准予更正登記；¹⁰國有財產局因出售國有建物與其基地時，將基地號填寫錯誤，致甲、乙二者取得之基地錯置，內政部亦准予辦理更正登記；¹¹改制前行政法院 60 年判字第 217 號判例：「土地持分登記錯誤，既因再審被告官署承辦登記人員疏忽所致，依土地法第 69 條規定，本有申請上級機關核准後予以更正之義務，乃其上級機關竟命轉飭再審原告須徵得全體共有人之同意，始准更正，否則由共有人訴請法院處斷，此項指示與上開土地法之規定顯有不合。且登記錯誤，事屬行政官署本身業務上之錯誤，並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，再審被告官署依照上述違法指示，拒予更正，自屬違誤。」上開案例皆因政府機關之囑託登記發生登記名義人或權利範圍錯誤，更正後顯已妨害登記之同一性，仍准予依土地法第 69 條辦理更正登記。是以，更正登記是否應以不妨害原登記之同一性為必要要件？恐有論述之空間。

三、更正登記與公信力保護適用之問題

依民法第 758 條規定：「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。前項行為，應以書面為之。」同法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」因此，我國民法對於不動產物權之得喪變更，如係因法律行為而發生變動者，除當事人之意思表示外，必須踐行登記之程序，否則不生效力；如係因法律行為以外之法律事實而發生變動者，必須踐行登記之程序，始得處分其物權。而依法完成之不動產物權登記，基於土地法第 43 條規定具有絕對效力，由於文字過於簡化含糊，參依司法院院字第 1919 號解釋及院字第 1956 號解

⁹ 陳向榮，『土地建物登記精義』（下）自版，72 年 12 月，499-500 頁。

¹⁰ 內政部 58 年 6 月 4 日台內地字第 315330 號函釋。

¹¹ 內政部 60 年 10 月 20 日台內地字第 440767 號函釋。

釋，所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人因信賴登記絕對真實而取得土地權利，即視登記為適法，不因登記原因之不成立、無效或撤銷而被追奪；真正權利人在已有第三人本於現存之登記，而為取得權利之新登記後，雖得依土地法第68條規定請求損害賠償，不得行使塗銷登記之追及權。¹²是以，實務或學說上通說之見解，認為基於土地法第43條規定，我國之土地登記是具有公信力。¹³

登記之公信力，係為保護交易安全，對於登記簿上所登載之權利事項，公眾可信賴其為正當、確定者；凡信賴土地登記而取得權利者，縱令該登記與實際之權利狀態不符，亦應受保護。¹⁴然而，我國土地登記簿分為標示部、所有權部及他項權利部，是否舉凡登記事項均受公信力之保護？此乃涉及倘發生登記錯誤或遺漏時，得否依土地法第69條規定辦理更正登記之爭議。土地登記制度之基本原理為使登記事項與實體關係相符，登記完畢後發見登記錯誤或遺漏時，登記機關應即依土地法第69條規定辦理更正，以符實際，惟如已有善意第三人因信賴土地登記而取得新權利時，是否仍得予以更正？實有斟酌之餘地。

四、更正登記與行政法上信賴保護適用之問題

土地登記為登記機關之行政行為，對人民申請案件所為之核准或拒絕之意思表示，不論基於何種原因，如對外已發生法律上之效果，自屬行政處分，對於登記錯誤或遺漏之違法行政處分，如屬授益處分性質者，其撤銷自應受行政法之規範。按違法授益處分之撤銷，依行政程序法第117條規定，撤銷行政處分所欲維護之公益大於信賴保護利益，自得依職權為全部或一部之撤銷，以匡正行政處分之瑕疵。反之，倘信賴利益值得保護，且顯然大於撤銷所欲維護之公益，基於行政行為應保護人民正當合理之信賴，行政處分則不得撤銷。因此，當登記發見錯誤或遺漏時，如受益人主張其有公法上信賴保護適用時，登記機關在面臨土地法第69條更正登記與行政程序法第117條違法行政處分之撤銷，二者應如何適用？應有釐清之必要。

有關土地登記錯誤或遺漏所衍生之更正登記爭議問題頗多，但綜觀我國現行有關土地登記之主要法規，僅土地法地籍編(第36條至第79條之2)及土地登記規則，輔以行政規則及函令解釋，除此之外，可以說是付之闕

¹² 李鴻毅，『土地法論』，自版，民國86年9月，228頁。

¹³ 民法物權編於民國98年1月增訂第759條之1：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」，將我國土地登記具有公信力，予以明文化。

¹⁴ 楊與齡，『民法物權』，五南圖書出版公司，民國73年4月三版，14頁；陳鳳琪，前揭書(註2)，50-51頁。

如，且國內探討有關我國土地更正登記課題之研究論文甚少，其較著重於更正登記涉及公信力及更正登記作業程序面改進等問題之探討，縱使論及以上問題，亦無完整深入之論述。再者，目前行政及司法實務上對於更正登記爭議問題仍存有不同見解，實有探索與闡明之必要，以確保民眾財產權益，遂引發研究之動機。



第二節 研究目的及研究方法

一、研究目的

土地登記之內容必須正確真實，始能確保人民之財產權及維護交易安全。登記機關如有登記錯誤、遺漏或虛偽之情事發生，將對民眾權益產生重大影響。雖學說上對於土地更正登記已有諸多文獻進行探討，惟實務衍生之糾紛及爭議仍然頻繁，值得深究。因此，基於上述之研究動機，本論文之研究目的可以歸納如下：

- (一) 對於行政實務與司法判決所持見解不一致或具有爭議性問題，加以分析探討，釐清問題並提出建議，以提供行政機關實務執行及司法判決之參考。
- (二) 研提修法建議，俾期減少土地更正登記相關爭議問題之產生，以確保民眾財產權益。

二、研究方法

本文之研究方法，主要係採文獻分析法，檢視相關政府出版文獻、行政解釋、司法實務判決及相關學術論著，加以分析探討，藉以檢視本文所歸納出之現行土地更正登記相關爭議問題，進而提出解決對策，並研擬未來修法之方向及內容。

第三節 論文架構

本論文總計分為五章，第一章「緒論」，敘及本文之研究動機、研究目的、研究方法、研究範圍及論文架構，其餘各章主要重點分述如下：

第二章「我國土地登記制度與更正登記之概說」：本章共分為二節，首先簡要說明我國土地登記法制之沿革，從而探討我國土地登記制度之特點；此外，維護土地登記事項與實體關係一致，為土地登記之基本法理，倘發生登記錯誤或遺漏時，應依土地法第 69 條辦理更正登記，因此，第二節將更正登記之內容作一介紹，並闡述現行更正登記之要件所產生之爭議，俾利後續深入探討。

第三章「土地法第六十九條關於更正登記規定之探討」：土地登記制度立法上基本原理之一，係使登記事項與實體關係一致，因此，土地登記如有錯誤或遺漏之情形，土地法第 69 條訂有更正登記之機制，以為因應。然而，更正登記之標準、適用範圍，土地法並無規定，行政、司法實務上產生諸多爭議，尚有值得探討之課題。首先，更正登記之前提必須登記有錯誤或遺漏，雖土地登記規則第 13 條明定何謂登記錯誤或遺漏，惟實務及學說上之見解，似有不一致之情形；次外，通說認為土地法第 69 條更正登記必須不得妨害原登記之同一性，而綜觀歷年來關於土地更正登記之行政訴訟案件，此為最主要之爭議問題，殊值探討。而要剖析此一問題之關鍵，在於釐清土地法第 69 條更正登記之內涵，如土地法第 69 條更正登記之適用範圍包括土地登記規則第 144 條之塗銷，則更正登記不得妨害原登記同一性之限制，恐有重新銓釋之必要。因此，本章就現行更正登記之要件所產生之問題，逐一分節探討，並提出本文見解，最後就以上問題作一小結。

第四章「更正登記關連問題之探討」：登記錯誤或遺漏應予以更正，以使登記事項與實體關係吻合，如已有善意第三人取得新權利，依土地法第 43 條規定，土地登記具有公信力，是否仍得辦理更正？再者，倘登記機關所為之更正登記，其性質屬行政處分者，乃涉及違法授益行政處分之撤銷，其應衡酌行政法上信賴保護原則之適用，倘權利人主張信賴利益保護，登記機關得否更正？是以，綜合以上爭議問題，藉由檢視相關學術論著及司法實務判決見解，予以探討及評析，最後就以上問題作一小結。

第五章「我國土地更正登記規範應修正之方向—代結論」：總結及歸納前面章節所述問題分析之結果，提出我國土地更正登記未來應修正之方向。

第二章 我國土地登記制度與更正登記之概說

土地登記，係登記機關依照法定程序，將所轄境內已辦竣地籍測量之公、私有土地與建築改良物之標示、所有權及他項權利得喪變更之權利狀態，登載於地政機關掌管之特定登記簿冊，藉以加強政府管理地籍，確保人民財產權益及交易安全，並作為課徵土地稅，推行土地政策之依據。以下先就我國土地登記法制之沿革予以說明，再說明我國土地登記制度之基本特點；此外，維護土地登記事項與實體關係一致，為土地登記之基本原理，如登記完畢發見登記事項與實際關係自始產生不一致時，應即更正，遂另就我國更正登記之內容予以概略說明，藉以瞭解爭議問題，俾利後續深入探討。

第一節 我國土地登記制度之概說

一、我國土地登記法制之沿革

前北京政府司法部仿倣日本不動產登記法，於民國 11 年 5 月 21 日公布「不動產登記條例」，計分總綱、登記簿冊、登記程序、登記費及附則等五章，152 條，施行細則 73 條，明定不動產登記之範圍、方法與程序，依不動產登記條例第 5 條規定：「不動產物權應行登記之事項，非經登記，不得對抗第三人。」其所規範之登記制度主要係採契據登記制度，即不動產權利之取得變更，當事人倘訂定契據即已發生效力，僅非經登記不得對抗第三人，登記機關於登記時不為實質審查，僅形式要件符合即准予登記，契據所載之內容有無錯誤、虛偽之情事，登記機關不予理會；而對於登記之權利如發現權源有瑕疵，登記可得推翻，並無公信力可言。¹⁵ 登記官吏於登記完畢後，發現登記有錯誤或遺漏時，應通知登記權利人及登記義務人，若係登記官吏之過失造成登記錯誤或遺漏，除第三人於該登記有利害關係外，應即呈明登記衙門長官更正之，有利害關係人應附具承諾書或其他證明書。¹⁶

民國 18 年 1 月 29 日，立法院第 10 次會議決議土地法由吳尚鷹等 5 人起草，歷時年餘始完成土地法初稿，經多次會議研商審查後，通過「土地法」草案，於民國 19 年 6 月立法院完成立法程序，由國民政府於同年 6 月 30 日公布（舊土地法），共分總則、土地登記、土地使用、土地稅及土地徵收等 5 編，計 31 章 397 條，對於土地登記專列於第二編，分為通則、登記簿冊及登記地圖、登記程序、登記費、土地權利書狀等 5 章，共計 109 條。嗣於民國 24 年 4 月 5 日，公布土地法施行法，關於土地登記計有 18

¹⁵ 陳鳳琪，前揭書（註 2），53-54 頁。

¹⁶ 陳向榮，『不動產登記新論』（上），氏著，85 年 1 月，28-29 頁。

條。土地登記，依據前述規定，係指已辦竣地籍測量之區域，無論公有或私有土地，均應辦理土地總登記，於土地總登記後，土地權利如有變更或消滅，應於一個月內聲請登記。登記機關對於所提出之證明文件，應予以實質審查，而登記之效力，依法所為之登記，具有絕對效力，不得推翻。¹⁷登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面通知或聲請土地裁判所審查後，不得更正。土地裁判所審查後認為於他人權利無損害者，得准予更正。¹⁸因登記錯誤、遺漏或虛偽致受傷害者，由地政機關負損害賠償責任。¹⁹而登記完畢後，應繕發土地所有權狀或他項權利證明書，以為權利取得之憑證。²⁰

民國 35 年 4 月 29 日修訂公布土地法，共分總則、地籍、土地使用、土地稅及土地徵收 5 編，總條文共計 247 條，關於土地登記部分，係將原第二編之編章土地登記部分改為地籍編，藉以含括地籍測量及土地登記，分為通則、地籍測量、總登記及土地權利變更登記等 4 章。另外，行政院地政署於 35 年 10 月 2 日訂頒土地登記規則，共 6 章，總條文 109 條，規範土地登記之書表簿冊及登記之程序。檢視修正後之土地法及當時公布實施之土地登記規則，登記機關仍應實質審查，且依該法所為之登記有絕對效力，即賦予登記以絕對真實之公信力。²¹登記人員或利害關係人，於登記完畢後發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正之。²²因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。²³

嗣後，為配合社經環境條件變遷，土地法分別於民國 44 年 3 月、64 年 7 月、78 年 12 月、84 年 1 月、89 年 1 月、90 年 10 月、94 年 6 月及 95 年 6 月，共歷經 8 次修正。此外，因應法規增修，以及配合實務執行需要，土地登記規則自民國 35 年 10 月 2 日公布施行以來，亦歷經 12 次修正作業。然而，土地法雖然係為解決土地問題之立法，而實際上大部分條文之適用，已多為特別法所排除取代之，或有條文規定內容不合時宜，有窒礙難行者，形同具文，整部土地法幾乎被架空，如何全面重整土地法，實為當務重要之課題。²⁴

¹⁷ 舊土地法第 36 條規定。

¹⁸ 舊土地法第 94 條規定。

¹⁹ 舊土地法第 39 條規定。

²⁰ 舊土地法第 89、90 條規定。

²¹ 土地法第 43 條規定。

²² 土地法第 69 條規定。

²³ 土地法第 68 條規定。

²⁴ 楊松齡，「土地法制定沿革與台灣實施經驗之評析」，台灣法制一百年論文集，台灣法學會，95 年 11 月，533-537 頁；陳立夫，「土地法總點檢」，台灣本土法學雜誌，第 16 期，89 年 11 月，1 頁以下。

二、我國土地登記制度之特點

依前所述我國土地登記法制之沿革而言，學者通說認為我國現行土地登記制度係擷取德國權利登記制及托崙斯登記制之優點，融合而成為一種新的土地登記制度，期能達成地籍整理、地權保障、規定地價之目的，以為實施平均地權，促進土地利用之目標。關於我國土地登記制度之主要特點，可分為下列四點²⁵：

（一）採登記主義

民法第 758 條規定：「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。前項行為，應以書面為之。」土地登記乃權利變動之生效要件。亦即，縱當事人間基於法律行為而有物權變動之事實，如不踐行登記之程序，亦不生物權變動之效力；反之，縱為登記，但如無物權變動的合意，則不生物權變動之效力。

另外，依民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」因法律行為以外事實之變動，無須登記，即生效力。質言之，此種登記並無創設物權變動之效力，在登記之前，即已發生物權變動之效力，登記僅係使權利狀態一致，並為權利人處分物權之前提要件。

因此，我國民法對於因法律行為之不動產物權得、喪、變更，除當事人之意思表示外，必須踐行登記之程序，否則不生法律效力；依法律規定或因法律行為以外之法律事實，不待登記即已發生物權變動之效力，惟處分其物權時，必須先經登記，否則該處分行為，應屬無效。²⁶

（二）登記具有公信力

依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」所謂「登記有絕對效力」，參依司法院民國 28 年 9 月 15 日院字第 1919 號解釋：「土地法（指舊土地法）第 36 條（即現行土地法第 43 條）所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪；惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外，剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張

²⁵ 溫豐文，前揭書（註 4），149-153 頁；黃志偉，『不動產登記理論與實務』（上冊），永然文化出版股份有限公司，83 年 3 月，34-36 頁；李志殷，「台灣光復初期土地權利憑證繳驗工作之研究」，國立政治大學地政學系碩士班碩士論文，92 年 12 月，44-46 頁；陳立夫，前揭文（註 5），230-236 頁；謝哲勝，『土地法』，台灣財產法暨經濟法研究協會，95 年 7 月，157-159 頁。

²⁶ 李志殷，前揭文（註 25），46 頁。

登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴，並得依土地法施行法第 28 條（指舊土地法施行法）向主管地政機關，聲請為異議登記（現行土地法第 75 條之 1，改由法院囑託登記機關辦理假處分登記）。」

另，司法院民國 29 年 1 月 16 日院字第 1956 號解釋：「施行法與其本法，同為依立法程序制定之法律，以施行法確定其本法之意義或限制其適用，本無不可。綜合土地法與其施行法（均指舊土地法）之規定，而探求其一貫之法意，土地法第 36 條（現行土地法第 43 條）所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力。真正權利人在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依土地法第 39 條（現行土地法第 68 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前，對於登記名義人仍有塗銷登記請求權，自無疑義。院字第 1919 號解釋，無須變更。」

綜上所言，我國土地法第 43 條所稱登記具有絕對效力，即登記之公信力，係對第三人而言。係指已登記之土地權利，如第三人因信賴登記絕對真實而取得土地權利，即視登記為適法，不因登記原因之不成立、無效或撤銷而被追奪；真正權利人在已有第三人本於現存之登記，而為取得權利之新登記後，雖得依土地法第 68 條規定請求損害賠償，不得行使塗銷登記之追及權。²⁷最高法院之判例²⁸亦持相同見解。質言之，登記之公信力，係為保護交易安全，對於登記簿上所登載之權利事項，公眾可信賴其為正當、確定者；凡信賴土地登記而取得權利者，縱令該登記與實際之權利狀態不符，亦應受保護。民法物權編於民國 98 年 1 月增訂第 759 條之 1 第 2 項，²⁹將我國土地登記具有公信力，予以明文化。

（三）登記採實質審查主義

地政機關受理登記申請案件，地政機關除應核對申請書之記載內容與、圖式，與地籍測量成果或登記簿所載是否相符外，並應就申請登記原因事項是否真實，有無違反強制或禁止之規定，保證書及其他附繳之文件有無虛偽，以及地政機關是否有管轄權、申請人是否適格等，從實體法上詳為審查，如審查結果有瑕疵者，即予限期補正或駁回，不予以登記。³⁰換言之，地政機關受理登記申請案件，應先依法定程序為程序上之審查，再為權利內容真偽之實質審查，如申請登記的權利是真實的或合法的，才准

²⁷ 李鴻毅，前揭書（註 12），228 頁。

²⁸ 最高法院 33 年上字第 678 號、第 4983 號、39 年台上字第 1109 號、40 年台上字第 1892 號、41 年台上字第 323 號判例。

²⁹ 民法第 759 條之 1 第 2 項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」

³⁰ 陳鳳琪，前揭書（註 2），56 頁；溫豐文、鍾政恭，「論土地登記之實質審查」，現代地政第 156 期，83 年 6 月，5 頁。

許登記。

(四) 地政機關設置登記儲金，負損害賠償責任

依土地法第 68 條第 1 項規定：「因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」另同法第 70 條第 1 項規定：「地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第 68 條所定賠償之用。」因我國土地登記具有公信力，為避免真正權利人之權利受到損害，特設置損害賠償制度，因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由登記機關負損害賠償責任，並設置登記儲金，專備登記賠償之用。土地法第 68 條規定之損害賠償責任，並未規定是否基於登記人員之故意或過失為必要，所以，有學者主張土地登記之損害賠償，係採無過失責任主義，³¹亦即，登記錯誤、遺漏或虛偽，致真正權利人受損害者，由地政機關負損害賠償責任，但經證明其原因應歸責於受害人時，地政機關無須負賠償責任。



³¹ 廖義男，『國家賠償法』，三民書局，85年4月增訂版，15頁；陳立夫，前揭文（註5），236頁；尤重道，「土地登記損害賠償之研究」，土地事務月刊第139期；土地事務月刊社，72年1月，12頁。

第二節 更正登記之內容

依我國土地法第 37 條規定，土地登記係指土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記，並於「地籍」編中將土地登記分為「土地總登記」及「土地權利變更登記」二章，內涵多種登記名稱，依其性質之不同，可分為以下幾類，包括：總登記，係指未經登記所有權之土地或建物，為第一次所有權及他項權利之登記；權利變更登記，總登記以後因土地權利移轉、分割、合併、設定、增減或消滅等原因所為之登記，乃係經常辦理，屬於經常登記；限制登記，因查封、假扣押、假處分、預告登記等所為之登記，登記效力為時短暫，屬暫時登記。如前所述，土地登記制度立法之基本原理之一，為使登記事項與實體關係吻合，土地登記完畢，倘發生登記事項與實體關係不一致時，卻不准釐正，勢將嚴重影響不動產交易安全，因此土地法第 69 條規定更正登記之機制，屬例外性質之登記。³²本節擬就更正登記之內容概要說明，並就現行實務上關於更正登記既存見解提出質疑，茲說明如下：

一、更正登記之定義

已登記完畢之土地登記事項，倘因登記申請人或登記人員之疏失，致有登記錯誤或遺漏之情事發生，而否准釐正，將造成土地登記內容與實體關係不一致，實非土地登記之目的。是以，為確保登記內容翔實無誤，舊土地法第 94 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以通知或聲請土地裁判所審查後，不得更正。土地裁判所審查後，認為於他人權利無損害者，得准其更正。」嗣後，土地法於 35 年 4 月全面檢討修正，修訂土地法第 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。」之後，司法院釋字第 598 號解釋認為原土地登記規則第 122 條第 2 項³³及第 3 項³⁴規定，如登記錯誤或遺漏有原始證明文件可稽者，授權由登記機關逕行更正，牴觸土地法第 69 條規定，與憲法法律保留原則及法律優位原則有違，內政部遂於 95 年 6 月 14 日公布修正土地法第 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。」，原土地登記規則第 122 條則予刪除。

³² 史尚寬，『土地法原論』，正中書局，64 年，73 頁；陳立夫，「土地更正登記之探討-土地法第 69 條規定之闡釋」，發表於 97 年度台北縣市訴願實務研討會，97 年 4 月，11 頁。

³³ 土地登記規則第 122 條第 2 項規定：「前項登記之錯誤或遺漏，如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，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。」

³⁴ 土地登記規則第 122 條第 3 項規定：「前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之。」

在學說見解上，經整理相關文獻，關於更正登記之定義，其見解大同小異。茲將相關學說見解內容分述如下：

史尚寬：³⁵登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記有錯誤或遺漏時所為之更正。

李鴻毅：³⁶更正登記，謂因登記之錯誤或遺漏，經一定程序，將之重加更正而為之登記。土地登記完畢後，權利之主體、客體及其內容，均無任何新事實或原因使之變更，僅登記上之錯誤或遺漏事項，經登記人員或利害關係人發見而為之更正，以期確實。

陳向榮：³⁷係指已經登記完畢之登記，於其登記當初之登記手續有錯誤或遺漏，致登記結果與實體關係之間，有原始的（即自登記開始）不一致之場合，為消除是項不一致將既有登記之內容之一部分，予以訂正補充為目的所為之登記也。

來璋：³⁸登記錯誤或遺漏，需予改正的登記。

楊松齡：³⁹更正登記，係指登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，以書面申請該管上級機關查明核准後，所為之登記。

蔡珠明：⁴⁰係指已登記之土地權利，因登記有錯誤或遺漏致與真正權利不符，為加強地籍管理，保障人民產權，由利害關係人或登記人員向地政機關申辦以回復其真正權利之登記。

黃成翔：⁴¹已登記完畢之土地權利，因登記有錯誤或遺漏，為地籍管理之正確性及保障人民財產權，由登記人員或利害關係人檢附有關證明文件申請地政機關辦理登記之更正或塗銷，以回復其真正權利之登記。

綜合歸納上開學說見解，有關土地法第 69 條更正登記應可定義為：土地權利登記完畢，如登記人員或利害關係人發見登記事項與實體關係自始

³⁵ 史尚寬，前揭書（註 32），102 頁。

³⁶ 李鴻毅，前揭書（註 12），224 頁。

³⁷ 陳向榮，前揭書（註 9），492 頁。

³⁸ 來璋，『土地法規大綱』，中國地政研究所，77 年 6 月，76 頁。

³⁹ 楊松齡，『實用土地法精義』，五南圖書出版社，95 年 11 月，176 頁。

⁴⁰ 蔡珠明，「土地建物更正登記之研究」，國立政治大學地政研究所碩士學位論文，80 年 6 月，44 頁。

⁴¹ 黃成翔，「我國土地登記之更正涉及公信力問題之探討」，國立政治大學地政學系碩士班論文，94 年 7 月，2-7 頁。

不一致者，得向登記機關申請更正登記，期使登記事項與實際權利關係切合，以確保民眾財產權益。

二、更正登記之實質要件

更正登記係登記機關為消弭登記事項與實體關係自始不一致所為登記，其主要之法令依據為土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條，內政部另外訂定更正登記法令補充規定，以為實務執行之依據。但何種情況可以更正，何種情況不准更正，法未明文規定。關於更正登記之實質要件，目前國內學說上及實務上大都肯認有二要件：「須因登記錯誤或遺漏」及「須不妨害原登記之同一性」，彙整相關法令規定及其他學說見解，簡要敘述如下：

（一）須因登記錯誤或遺漏

土地法第 69 條所稱之「登記錯誤或遺漏」，依土地登記規則第 13 條規定，⁴²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，例如法院囑託辦理 A 地號土地限制登記，惟登記人員誤登記為 B 地號。登記遺漏，係指應登記事項而漏未登記者而言，例如抵押人會同抵押權人申請 C 地號土地及其地上建物共同擔保之抵押權設定登記，契約書亦已載明，然登記人員因一時疏忽僅土地辦理登記，而建物卻遺漏辦理之情形。

行政實務上大都認為土地法第 69 條所稱之登記錯誤或遺漏，係指土地登記規則第 13 條之規定，即登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者及應登記事項而漏未登記者而言。在司法實務上，關於判斷何謂登記錯誤或遺漏，行政法院判決亦多以土地登記規則第 13 條之規定為審判標準。⁴³

然而，另有少數行政法院判決提出不同見解，如臺北高等行政法院 90 年度訴字第 1187 號裁定認為：「查土地法第 69 條、現行土地登記規則第 134 條規定（95 年 6 月 30 日業已刪除）所謂『登記錯誤或遺漏』，係指就登記合法要件及登記原因事實有形式上之錯誤或遺漏外，尚包括行政機關違反審查基準要求所為之登記。」其認為登記機關違反審查標準所為之登記，亦屬登記錯誤或遺漏之範圍，似肯認所謂登記錯誤或遺漏非僅限於土地登記規則第 13 條規定之登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符之

⁴² 土地登記規則第 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。」

⁴³ 改制前行政法院 88 年判字第 3876 號判決、最高行政法院 89 年度判字第 3191 號判決、90 年度判字第 793 號判決、95 年度判字第 1608 號判決、95 年度判 1553 號判決、95 年度裁字第 2199 號判決、96 年度判字第 1337 號判決、臺北高等行政法院 92 年度訴字第 4027 號判決、高雄高等行政法院 93 年度訴字第 77 號判決。

情況而已。且在學說上⁴⁴大都認為土地登記規則第 13 條規定所謂登記錯誤或遺漏之定義，係狹義解釋，僅為一例示性規定，不以此為限。

關於土地法第 69 條更正登記所稱之登記錯誤或遺漏，實務上常引用土地登記規則第 13 條規定之定義為判斷標準，但如上所述，此既存見解尚有其他不同看法，土地登記錯誤或遺漏得否辦理更正，將影響民眾財產權益，且涉及損害賠償事宜，登記錯誤或遺漏應如何解釋，實有探討之必要。

(二) 須不妨害原登記之同一性

改制前行政法院 48 年判字第 72 號判例：「按依土地法第 69 條規定登記錯誤之更正，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；殊非可依上開規定申請更正登記，以變更原登記所示之法律關係。」及 49 年判字第 20 號判例：「登記機關發見登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性之前提下，得依土地法第 69 條規定，以書面聲請該管上級機關核准後更正外，依現行法令，縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記。」亦即，登記錯誤之更正，應不妨害原登記之同一性者為限。

此外，內政部於 91 年 5 月 22 日訂定「更正登記法令補充規定」，以為登記機關審查更正登記之依據，其中第 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。」至於何謂原登記之同一性，仍未明確解釋，而綜觀學說上見解，大都認為乃指更正登記後，登記事項所示之法律關係，應與原登記者相同，不得變更。換言之，登記之更正，有無妨害原登記之同一性，須視更正後與原登記者，是否同一土地或建物，同一權利種類，及同一登記權利人、義務人。⁴⁵例如應為甲地之所有權取得登記，誤為乙地之所有權取得登記，不得為更正登記（非同一土地）。應為地上權登記，誤為地役權設定登記，不得為更正登記（非同一權利種類）。登記權利人應為張三，而誤登記為李四，亦不得為更正登記（非同一登記權利人）。行政法院亦多採此見解，以為判決標準。⁴⁶

⁴⁴ 李鴻毅，前揭書（註 12），231-232 頁；溫豐文，前揭書（註 4），178 頁；楊松齡，前揭書（註 39），192 頁。

⁴⁵ 陳鳳琪，前揭書（註 2），69-70 頁；李鴻毅，前揭書（註 12），235 頁；溫豐文，前揭書（註 4），179 頁；楊松齡，前揭書（註 39），192 頁；陳立夫，前揭文（註 5），244 頁；陳明燦，「台灣土地更正登記與損害賠償之法制經濟分析」；月旦財經法雜誌，第 5 期，95 年 6 月，166 頁。

⁴⁶ 最高行政法院 94 年度判字第 29 號判決、94 年度判字第 997 號判決、94 年度判字第 1084 號判決、95 年度裁字第 2199 號判決、96 年度判字第 27 號判決、96 年度判字第 1693

然而，是否登記全部錯誤或遺漏，即謂違反原登記之同一性，而不得辦理更正？陳立夫對於更正登記應「不妨害原登記之同一性」提出存疑；且司法實務上仍存有不同見解，舉例而言：關於申請人主張登記名義人登記錯誤申請登記機關更正登記，最高行政法院 94 年度判字第 29 號判決⁴⁷認為更正登記之結果妨害原登記之同一性，已逾土地法第 69 條規定登記錯誤更正之範圍，而改制前行政法院 83 年判字第 2406 號判決⁴⁸卻主張倘原告確為真正之土地所有權人，則不涉及妨害原登記同一性之問題，登記機關非不得依職權予以更正。再者，以權利範圍登記錯誤為例，最高行政法院 96 年度判字第 27 號判決⁴⁹意旨：不論申請人主張全部或持分部分移轉錯誤，其所申請之更正登記，均有礙登記之同一性，不應准許；而臺中高等行政法院 92 年度訴字第 876 號判決⁵⁰有不同見解。關於更正登記不得妨害原登記同一性之既存概念，實有闡明之必要。

三、更正登記之法律性質

更正登記之法律性質，涉及權利人或利害關係人如有不服者，應如何救濟之問題，此乃攸關人民基本權益之保障，遂有闡明之必要。為此，改制前行政法院曾先後作成判例，試分述如下：

號判決、96 年度判字第 1337 號判決、臺北高等行政法院 93 年訴字第 912 號判決、93 年度訴字第 1278 號判決、臺北高等行政法院 92 年度訴字第 4027 號判決、92 年度訴字第 4954 號判決、臺中高等行政法院 91 年度訴字第 369 號判決、93 年度訴字第 265 號判決、高雄高等行政法院 92 年度訴字第 307 號判決、93 年度訴字第 77 號判決。

⁴⁷ 最高行政法院 94 年度判字第 29 號判決：「土地所有權人更正登記之結果將影響該土地原登記所有權人之繼承人及嗣後承買人之權益，致變更原登記所示之法律關係及妨害原登記之同一性，已逾土地法第 69 條規定登記錯誤更正之範圍。」

⁴⁸ 改制前行政法院 83 年判字第 2406 號判決：「本件原告依據日據時期土地登記簿原為系爭土地真正所有權人，其據以於光復後申辦土地總登記，則其在總登記前仍為系爭土地真正所有權人，核原告請求更正登記之權利主體與原登記原因證明文件所記載之權利主體即屬相一致，則其申請更正登記，殊不涉及妨害原登記同一性之問題，亦非屬私權爭執之範圍。本案辦理總登記後未列其為共有人，此項權利主體登記不一致之情形，如係因登記人員記載時之疏忽所致，依土地登記規則之規定，登記機關及其有監督權之上級機關均非不得依職權予以更正。」

⁴⁹ 最高行政法院 96 年度判字第 27 號判決意旨：「不論上訴人申請更正登記所主張之登記錯誤之事實，係全部移轉之錯誤或持分四分之一移轉之錯誤，其所申請之更正登記，均有礙登記之同一性，與土地法及土地登記規則有關登記更正之規定不合，而不應准許。」

⁵⁰ 臺中高等行政法院 92 年度訴字第 876 號判決：「本件原誤載使江○○應有部分由 2560 分之 186，誤登為 2560 分之 1050，致江○○得以將其中 512 分之 83 贈與原告，自己保留 512 分之 127，原更正於無他項權利存在，尚屬的論，惟江○○係向賴○○借款始設定抵押權予賴○○，其同時以部分應有部分贈與原告，如早知其應有部分僅 2560 分之 186，其為求向賴○○借款，自不可能將該應有部分贈與原告，因而江○○當時應以先解決其借款設定抵押權為先，如有餘方將其所剩應有部分贈與原告，較合於江○○之真意，亦與常情較符合，是被告更正錯誤應有部分，剔除原告受贈部分使之歸零，保留江○○實際應有部分即 2560 分之 186，被告依據土地法第 69 條、土地登記規則第 134 條及第 144 條規定，函報請臺中縣政府查明核准，再依據土地登記規則第 28 條第 1 項第 2 款規定逕為更正登記，並無不當。」

1. 46 年判字第 64 號判例：「土地總登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤或遺漏時，依土地法第 69 條之規定，得以書面聲請該管上級機關查明核准後，予以更正。該管上級機關所為之核准或拒絕之意思表示，既足發生法律上之效果，自屬一種行政處分。」
2. 52 年判字第 173 號判例：「主管地政機關就人民之土地登記聲請所為之批駁，無論其基於何種原因，既足發生法律上之效果，要不能謂非行政處分，聲請人對之如有不服，除法令另有特別規定其救濟程序外，自得為行政爭訟，以求救濟。」
3. 55 年判字第 213 號判例：「依實施耕者有其田條例第 2 條規定，本件被告官署（台南縣政府）係實施本條例之主管機關，其認為於 42 年間將本件系爭土地徵收放領與原告，自始即屬錯誤。又認為該原告承領後有違法情事，因而於 54 年間令飭所屬鹽水地政事務所，撤銷原告之承領權，收回耕地，重行放領，並將原告土地所有權狀註銷，而以該令副本送達於原告，係被告官署本於其主管職權所為之單方行政行為，而能直接發生法律上之效果，不能謂非被告官署之行政處分。原告對之，自非不可提起行政爭訟。」
4. 56 年判字第 97 號判例：「土地登記之內容雖屬私權事項，但地政機關之登記行為或拒絕登記，則不能謂非行政行為。本件原告請求更正基地分割登記即變更原土地登記之內容，被告官署通知予以拒絕，此項拒絕通知，不能謂非消極之行政處分，原告對之不服，自得提起行政爭訟。」

參依上開判例，登記機關所為之土地登記，無論基於何種原因，如足以發生法律上之效果，應屬行政處分。此外，在學說上，來璋認為核准或拒絕更正登記之意思表示，既足發生法律上之效果，當屬一種行政處分；⁵¹吳庚⁵²援引最高行政法院判例，亦認為登記錯誤之更正係屬行政處分。是以，司法實務及學說係認為登記機關對於土地登記所為之行為，不因其用語、形式以及是否有後續行為，只要對外已發生法律效果，自屬行政處分；換言之，倘登記事項對外未直接發生任何法律效果，則非屬行政處分，僅屬事實行為，登記機關對於該事實行為所為之更正登記，或拒絕作成更正登記之要求，該更正登記或拒絕行為應屬事實行為。舉例而言，最高行政法院 99 年度 3 月第 1 次庭長法官聯席會議決議：「地政事務所土地登記簿標示部其他登記事項欄註記：『本土地涉及違法地目變更，土地使用管

⁵¹ 來璋，前揭書（註 38），235 頁。

⁵² 吳庚，『行政法之理論與實用』，氏著，97 年 2 月增訂 10 版，327 頁。

制仍應受原【田】地目之限制』，法律並未規定發生如何之法律效果，自非行政處分。地政事務所拒絕土地所有權人更正註銷系爭註記之要求，係拒絕作成事實行為之要求，該拒絕行為亦非行政處分，應屬事實行為。」

綜上，最高法院雖曾判決認為土地登記屬政府之管理行政行為，非屬行政處分，⁵³然而，土地法及土地登記規則所規範者，兼含實體法及程序法之規定，因此，土地登記之法律性質，應視該登記是否已對外產生法律上效果，而分別定性為行政處分、事實行為或觀念通知。是以，本文以為，更正登記乃土地登記意涵之一部分，倘登記機關所為更正登記之核准或拒絕，係基於公法上所為之意思表示，屬於就特定之具體事件所為之決定，對外既足以發生法律上之效果，應承認其具有行政處分之性質；惟如登記錯誤或遺漏之登記事項屬事實行為者，例如土地徵收註記登記，因土地徵收計畫須先經主管機關（內政部）核准，實際之行政處分已作成，登記機關僅係配合將核准徵收之行政處分，予以註記登記，對外並不發生法律上之效果，性質上應屬事實行為，⁵⁴因原註記內容有誤辦理更正登記，則該更正登記不發生法律上效果，故亦非屬行政處分，應定性為事實行為。

四、更正登記之救濟途徑

（一）行政爭訟

在法治國家，人民權利若受到國家侵害，應有救濟途徑，因此，登記機關辦理更正登記，人民權益若因此而受到侵害者，自應有其救濟管道。所有權人或利害關係人對於登記機關所為之更正登記，如認為違法者，自得要求登記機關排除其所為之更正登記。首先，登記機關對於更正登記之核准或拒絕之意思表示，對外已發生法律上效果者，自屬一種行政處分，倘權利人或利害關係人不服者，自應依不服行政處分之救濟途徑提起行政爭訟。行政爭訟包括訴願及行政訴訟，人民對於登記機關違法或不當之行政處分致損害其權利或利益者，得提起訴願。⁵⁵易言之，可以對登記機關之行政作為依法提起訴願者，僅得對行政處分而為之。登記機關對於該行政處分應先行重新審查是否合法妥當，如認為訴願為有理由者，得自行撤銷

⁵³ 最高法院 82 年台上字第 3167 號判決：「土地登記，係指將土地及建築改良物之標示、所有權、他項權利及其得喪變更之情形，依法定程序登載於政府掌管之登記簿之謂。屬政府之具體事件所為發生公法上效果之單方行政行為不同。又台灣光復後，政府辦理之土地總登記，其目的在整理地籍，僅為地政機關清查土地之一種程序，與物權登記無關，並不影響光復前原權利人因登記取得之物權。」

⁵⁴ 陳明燦，「土地徵收註記登記之法律效力」，月旦法學教室，第 27 期，94 年 1 月，24-25 頁。

⁵⁵ 訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」、同法第 2 條第 1 項規定：「人民因中央地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。」

或變更原行政處分；⁵⁶ 訴願決定確定後，有拘束原處分機關之效力，⁵⁷ 若申請人不服訴願決定，應向高等行政法院提起行政訴訟。⁵⁸

我國現制之行政訴訟種類，依行政訴訟法第 3 條規定得知，可劃分為撤銷訴訟、確認訴訟及給付訴訟三種類型，人民倘認為登記機關所為之更正登記違法，損害其權益而請求塗銷，即請求撤銷違法之登記處分，應提起撤銷訴訟，⁵⁹ 以資救濟。其次，人民倘主張登記機關所為更正登記無效或違法，得提起確認判決予以除去該更正登記。⁶⁰ 若係登記機關對人民依法申請更正登記之案件，予以駁回，或未於法令所定之期間內應作為而不作為者，則應提起課予義務之訴，請求登記機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分。⁶¹ 撤銷訴訟及課予義務之訴應先經訴願程序始得提起，即未經訴願前置程序，逕行提起撤銷訴訟或課予義務之訴，其起訴即因不備其他要件，於法不合。而確認訴訟須已向登記機關請求確認該行政處分無效，或違法之行政處分，於當事人未及提起訴願前，即已執行完畢或已消滅者始得提起之。

更正登記之性質屬事實行為者，在舊有行政訴訟法制下，僅行政處分始得提起救濟，而新行政訴訟法施行後，人民對於行政機關所為之事實行為亦得提起救濟。是以，倘登記機關所為之更正登記係屬事實行為，當事人主張已侵害其權益，認為該更正登記違法者，得向高等行政法院提起一般給付訴訟，請求排除侵害回復原狀，即回復未為更正登記之狀態。⁶² 簡言之，一般給付訴訟係針對登記機關所作行政處分以外之行政行為。

⁵⁶ 訴願法第 58 條第 2 項規定：「原行政處分機關對於前項訴願應先行重新審查原處分是否合法妥當，其認訴願為有理由者，得自行撤銷或變更原行政處分，並陳報訴願管轄機關。」

⁵⁷ 訴願法第 95 條規定：「訴願之決定確定後，就其事件，有拘束各關係機關之效力；就其依第 10 條提起訴願之事件，對於受委託行使公權力之團體或個人，亦有拘束力。」

⁵⁸ 訴願法第 90 條規定：「訴願決定書應附記，如不服決定，得於決定書送達之次日起二個月內向高等行政法院提起行政訴訟。」

⁵⁹ 行政訴訟法第 4 條第 1 項規定：「人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個月不為決定，或延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得向高等行政法院提起撤銷訴訟。」

⁶⁰ 行政訴訟法第 6 條第 1 項規定：「確認行政處分無效及確認公法上法律關係成立或不成立之訴訟，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。其確認已執行而無回復原狀可能之行政處分或已消滅之行政處分為違法之訴訟，亦同。」

⁶¹ 行政訴訟法第 5 條規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法令所定期間內應作為而不作為，認為其權利或法律上利益受損害者，經依訴願程序後，得向高等行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分。人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向高等行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。」

⁶² 行政訴訟法第 8 條第 1 項規定：「人民與中央或地方機關間，因公法上原因發生財產上之給付或請求作成行政處分以外之其他非財產上之給付，得提起給付訴訟。因公法上契約發生之給付，亦同。」

（二）損害賠償

土地登記記載之內容與實體權利關係一致，是我國土地登記制度相當重要的課題，倘登記發生錯誤或遺漏，其符合更正登記之要件者，應依土地法第 69 條辦理更正登記，以確保登記名義人之權益。然而，更正登記之結果，亦可能造成登記名義人權益受有損害。例如：土地標示部關於土地性質或事實之登記事項，如土地之面積、地目、使用地類別等土地性質之事項，縱有不真實，亦不受公信力之保護，自得依土地法第 69 條辦理更正登記，如土地或建物面積登記錯誤，更正後登記之面積減少，更正登記之結果將造成登記名義人受有損害。

此外，依土地法第 43 條規定，我國土地登記具有公信力，於善意第三人因信賴登記而取得權利時，土地登記縱有錯誤或遺漏，登記機關亦無法辦理更正登記，將登記內容回復與真實權利狀態一致，真正權利人因登記機關之登記錯誤或遺漏而受有損害。舉例而言：登記機關因辦理舊登記簿轉檔作業時，誤將原已辦妥登記之抵押權遺漏轉載，嗣後，系爭標的另已辦妥其他抵押權設定登記，此時，登記機關縱然發現原來之抵押權設定遺漏登記，因已有善意第三人辦妥取得新的抵押權設定登記，除取得該第三人同意外，自無從辦理更正登記，回復登記為第一順位抵押權，原抵押權人因該登記遺漏而受有損害。

因此，土地法第 68 條第 1 項規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」觀其立法意旨，在於貫徹土地登記之公示性及公信力，兼顧交易安全及權利人之權利保障，使其不因登記機關登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，乃就登記人員於土地登記有錯誤、遺漏、虛偽，致人民權益受損時，規定應由登記機關負賠償責任。

土地法第 68 條規範在土地法第三章土地總登記，所稱之登記錯誤、遺漏或虛偽，是否僅限於總登記所發生者，而不包括日後土地權利變更登記所發生者？依行政院 41 年 5 月 26 日內字第 2832 號函⁶³及最高法院 74 年度第 2 次民事庭會議決議，⁶⁴土地法第 68 條第 1 項之所謂登記，並不限於土

⁶³ 行政院 41 年 5 月 26 日內字第 2832 號函規定：「依照土地法第 43 條之規定，依法所為之登記，有絕對效力，故倘因登記錯誤、遺漏或虛偽，致受損害者，無論其為土地總登記或土地權利變更登記，該地政機關均應負損害賠償責任，土地法第 68、69、70 等條雖列第 2 編第 2 章，但為強化土地登記之公信力，並依據其立法意旨，仍應適用於土地權利變更登記。」

⁶⁴ 最高法院 74 年度第 2 次民事庭會議決議：「所謂土地登記，依土地法第 37 條第 1 項規定，係土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。觀之同法第 51 條及第 62 條等規定，該土地總登記章內，亦併規定關於他項權利之登記事項，更參照土地登記規則第 12 條（現行為第 13 條）之規定，可見土地法第 68 條之所謂登記，並不限於土地總登

地總登記，故無論不動產之總登記、權利變更登記或其他登記，均有其適用。⁶⁵故因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，無論其為土地總登記或土地權利變更登記，地政機關均應負損害賠償責任。

再者，關於土地法第 68 條損害賠償責任，該條並未規定是否須因登記人員之故意或過失為要件，學說⁶⁶及司法⁶⁷實務上認為因登記錯誤、遺漏或虛偽，致土地權利人受損害，係採無過失賠償責任主義。亦即，只要因為登記錯誤、遺漏或虛偽而致有受損害者，登記機關不論有無故意或過失，皆應負損害賠償責任，但此損害之發生，登記機關如能證明損害之原因應歸責於受害人時，則可免除賠償之責。而受害人向登記機關請求賠償，如遭拒絕，得向民事法院提起國家賠償訴訟。⁶⁸

倘若登記機關之登記錯誤、遺漏或虛偽，係因第三人之詐術行為所致者，是否屬土地法第 68 條賠償範圍？最高法院 57 年度台上字第 3295 號判決⁶⁹似認為如申請人以不法手段偽造證件，變造登記資料者，則登記機關不負損害賠償責任。最高法院 83 年台上字第 1904 號判決更明白指出，如地政機關之登記錯誤、遺漏或虛偽，係因第三人之詐術行為所致者，則不在土地法第 68 條第 1 項前段適用範圍，⁷⁰民事法院多以此裁判為論判基礎，認為因第三人之詐術行為所致登記機關登記錯誤、遺漏或虛偽，不適用土地法第 68 條規定。⁷¹亦有法院主張所謂虛偽登記，既係指地政人員明知或可得而知登記原因文件為不實仍為登記之情形，自係地政人員有故意過失之情形，縱使係屬因第三人實行詐術所致，倘承辦人員有未本於其專業知

記。故若因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，無論其為土地總登記或土地權利變更登記，該地政機關均應依土地法第 68 條負損害賠償責任。」

⁶⁵ 最高法院 95 年度台上字第 1684 號判決、95 年度台上字第 2181 號判決。

⁶⁶ 陳鳳琪，前揭書（註 2），61 頁；陳立夫，前揭文（註 5），6 頁；尤重道，前揭文（註 31），12 頁；廖義男，前揭書（註 31），15 頁。

⁶⁷ 最高法院 93 年度台上字第 2538 號判決。

⁶⁸ 土地法第 71 條規定：「損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。」

⁶⁹ 最高法院 57 年度台上字第 3295 號判決：「有關土地登記事項，固以土地登記簿之記載為準，但土地登記簿之記載及其原始資料，如確係出於變造者，自不能仍為該登記有絕對效力。」

⁷⁰ 最高法院 83 年台上字第 1904 號裁判：「按土地法第 68 條第 1 項規定『因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負擔損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。』此所謂登記錯誤或遺漏係指因登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者而言，土地登記規則第 12 條（現行為第 13 條）定有明文。又登記虛偽則指地政人員明知或可得而知登記原因文件為不實仍為登記者而言。如地政機關之登記錯誤、遺漏或虛偽，係因第三人之詐術行為所致者，則不在土地法第 68 條第一項前段適用範圍。」

⁷¹ 最高法院 92 年度台上字第 2369 號判決、臺灣高等法院 83 年度重上國字第 8 號判決、95 年度重上國字第 3 號判決、95 年度重上國字第 7 號判決、臺灣高等法院台中分院 94 年度重上國字第 1 號判決、臺灣台中地方法院 93 年度國字第 8 號判決。

識及技術盡職務上注意義務之情事發生，仍足認為屬於土地法第 68 條第 1 項前段所謂之虛偽登記範疇。⁷²我國土地登記制度立法上基本特點，其中對於登記係採實質審查主義，及登記之損害賠償係採無過失責任主義，本文以為，土地法第 68 條第 1 項但書已明白揭示地政機關之免責要件為「證明其原因歸責於受害人時」，倘受損害者已符合損害賠償要件，即須因登記錯誤、遺漏或虛偽、須有損害發生、損害發生須不可歸責於受害人及須存有因果關係，縱然係因第三人使用詐術所致，登記機關仍應負損害賠償責任。

土地法第 68 條第 1 項損害賠償請求權，性質上應國家賠償請求權；土地法第 68 條、第 70 條及第 71 條規定，為國家賠償法第 6 條所稱「國家損害賠償特別規定」，應優先國家賠償法而適用。關於土地法第 68 條賠償請求權之消滅時效，舊土地法施行法第 14 條規定：「土地法第 39 條規定之損害賠償請求權，自登記之日起，二年內不行使而消滅。」而現行土地法對於此點並未明定，學者⁷³主張自應適用國家賠償法第 8 條⁷⁴之規定，行政實務上亦採相同見解；⁷⁵然而，司法實務卻出現適用國家賠償法第 8 條⁷⁶及民法第 125 條⁷⁷二種不同判決。為解爭議，最高法院 98 年度第 6 次民事庭會議決議，關於土地法第 68 條登記機關損害賠償責任請求權消滅時效期間，土地法既未規定，即應依國家賠償法第 8 條第 1 項之規定，據以判斷損害賠償請求權是否已罹於時效而消滅。

⁷² 最高法院 96 年度台上字第 1938 號判決、臺灣高等法院 95 年度重上國字第 7 號判決、臺灣高等法院臺中分院 94 年度重上國字第 1 號判決、臺灣臺中地方法院 93 年度重國字第 5 號判決、臺灣臺北地方法院 94 年度重國字第 10 號判決。

⁷³ 來璋，前揭書（註 38），81 頁；李鴻毅，前揭書（註 12），231 頁；陳鳳琪，前揭書（註 2），64 頁；溫豐文，前揭書（註 4），177 頁。

⁷⁴ 國家賠償法第 8 條第 1 項規定：「賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同。」

⁷⁵ 內政部 77 年 2 月 12 日台(77)內地字第 574642 號函：「按登記損害賠償請求權之時效，現行土地法未為明定，惟既係公務人員之特定行為侵害人民權益，自應適用國家賠償法第 8 條第 1 項規定。至本部 76 年 3 月 19 日台(76)內地字第 485793 號函係針對登記儲金保留年限予以明定，並非對登記損害賠償請求權之時效期間重新另為特別核釋。」，收錄於地政法令彙編，內政部編印，民國 93 年 2 月，第 01-01-310 頁。

⁷⁶ 最高法院 83 年度台上字第 1723 號裁判、93 年度台上字第 1519 號判決、臺灣高等法院高雄分院 88 年度上國字第 10 號判決、89 年度重上更(一)字第 23 號判決、臺灣新竹地方法院 92 年度重國字第 2 號判決、臺灣臺北地方法院 95 年度訴字第 9384 號判決、臺灣高等法院台中分院 95 年度上國字第 1 號判決、臺灣高等法院 95 年度重上國字第 23 號判決、96 年度上易字第 488 號判決、臺灣士林地方法院 95 年度重國字第 1 號判決。

⁷⁷ 最高法院 84 年度台上字第 2060 號判決、85 年度台上字第 670 號判決、94 年台上字第 95 號判決、95 年台上字第 2644 號判決、臺灣高等法院台中分院 87 年度重上字第 114 號判決、臺灣高等法院高雄分院 91 年度上字第 97 號判決、臺灣板橋地方法院 96 年度重國字第 2 號判決。

第三章 土地法第六十九條關於更正登記規定之探討

第一節 前言

更正登記必須具備因登記錯誤或遺漏，以及不妨害原登記之同一性等實質要件，而歷年來關於土地更正登記之行政訴訟案件，最主要的爭議亦在於「是否確屬登記錯誤或遺漏」及「是否妨害原登記之同一性」之問題上。首先，何謂登記錯誤或遺漏？依土地登記規則第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。」換言之，登記之事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符者，及應登記之事項而無漏未登記者，即無登記錯誤或遺漏之處，不得更正。按土地登記事項與實體關係一致是土地登記制度最重要的原理，土地法第69條立法目的係為確保登記內容與實體關係相符，如以土地登記規則第13條規定作為認定得否更正登記之標準，是否真能消弭二者不一致之情形，實有探究之餘地。

此外，參依最高法院48年判字第72號及49年判字第20號判例，登記錯誤之更正，應不妨害原登記之同一性者為限。而所謂不妨害原登記之同一性，係指更正登記後，登記事項所示之法律關係，應與原登記者相同，不得變更。而學說上及實務上對於依土地法第69條所為之更正登記，以不妨害原登記之同一性為限之見解雖無二致，惟是否權利範圍、權利人更正即謂違反同一性，不得辦理？學說及司法判決似有不同見解，實有釐清之必要。以下就「登記錯誤或遺漏之意涵」及「更正登記不得妨害原登記之同一性」等問題分節探討分析之。

第二節 登記錯誤或遺漏意涵之探討

土地法第69條開宗明義就提及更正登記須確屬登記錯誤或遺漏之情形始得辦理，且因登記錯誤或遺漏而致權利人受有損害者，依本法第68條規定登記機關應負損害賠償責任。因此，「登記錯誤或遺漏之意涵」將影響登記機關得否辦理更正登記及應否負損害賠償責任。現行實務與學說上對於登記錯誤或遺漏之定義仍有不同見解，本節擬就現行行政、司法實務面，以及學說面之見解先予詳述，並就爭議問題加以探討。

一、土地法第69條登記錯誤或遺漏之意涵

(一) 行政實務見解

土地法第69條規定所稱之「登記錯誤或遺漏」，於35年10月2日地政署公布施行之土地登記規則原無相關定義解釋，因考量登記錯誤或遺漏為請求更正登記及損害賠償之前提要件，若不予以明定，恐生爭議，內政部嗣以65年6月18日台內地字第682305號函釋：「土地登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，不論其為權利聲請錯誤或地政機關登記錯誤所致，均得由登記人員或利害關係人檢具原始登記原因證明文件，依土地法第69條規定，聲請辦理更正登記；惟如原始登記原因證明文件亦有錯誤，則已逾更正登記之範圍，地政機關應不予受理。」於69年1月23日修正土地登記規則時參照上開解釋函令，增訂第12條規定：「土地法第68條及第69條所登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」，明定其涵義，以便認定。⁷⁸嗣後，為使登記人員瞭解登記錯誤或遺漏之區別，於90年9月14日修正土地登記規則第13條規定為：「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。」，以明定其定義。⁷⁹質言之，依現行土地登記規則之規定，登記事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符者，以及應登記之事項而無漏未登記之情形者，即非謂登記錯誤或遺漏，不得更正。

內政部訂頒「土地法第46條之1至第46條之3執行要點」第20點規定：「土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第232條辦理測量成果更正後，再依土地法第69條及土地登記規則第134條辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人。土地所有權人及他項權利人如有異議，應向司法機關訴請裁判。」、「辦理土地複丈與建物測量補充規定」第11點規定：「有左列測量錯誤情形之一者，地政事務所得依照土地法第69條規定辦理更正登記，並通知土地所有權人：

⁷⁸ 內政部編印「土地登記規則暨說明」，69年3月，7頁。

⁷⁹ 內政部編印「土地登記規則修正條文對照表」，90年9月，16頁。

(一) 土地面積係日據時期計算錯誤者。(二) 因都市計畫樁位測定錯誤致地籍分割測量錯誤，經工務機關依法完成樁位更正者。(三) 都市計畫樁位測定並無錯誤，因地籍逕為分割測量錯誤者。」上開規定對於登記事項與原始證明文件內容未有不符，惟其證明文件本身有錯誤仍得依土地法第 69 條規定辦理更正，顯與土地登記規則第 13 條之規定捍格。

綜觀 69 年增訂土地登記規則第 12 條（現行第 13 條）以前之行政解釋函令，關於土地有登記錯誤或遺漏之情事，縱算登記事項與登記原因證明文件並無不符，倘登記原因證明文件內容因不符法令規定而有錯誤之情形，新權利人、原權利人與利害關係人對於該項土地登記之錯誤並無異議，亦無其他情弊，仍得依土地法第 69 條規定辦理更正登記。諸如：內政部 58 年 1 月 28 日台內地字第 302394 號函：「二、查土地法第 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。本案高雄市民孫○○所有土地誤登記與高雄市政府所有如何處理一節，倘確如來函所敘該市政府與所有權人間對該項土地登記之錯誤並無異議，亦無其他情弊，得由原所有權人孫○○取得該市政府之承諾書，依上開土地法第 69 條規定申請更正登記。」、內政部 66 年 2 月 15 日台內地字第 731059 號函：「台中縣梧棲農地重劃區忠孝段 A 地號土地，其中原所有權人某甲持分額 50 分之 2，及某乙原持分額 50 分之 15，因重劃對照清冊繕寫錯誤，將兩人持分額互相顛倒，致登記錯誤，申請更正乙案，既經貴府查明其登記錯誤，係地政機關因重劃對照清冊繕寫錯誤所致，可准依照土地法第 69 條規定辦理，不受本部 65 年 6 月 18 日台內地字第 682305 號函主旨末段之限制。」⁸⁰

惟內政部嗣於 65 年 6 月 18 日台內地字第 682305 號函釋，將原解釋登記原因證明文件錯誤或遺漏仍得辦理更正登記，變更為如原始登記原因證明文件亦有錯誤，則已逾更正登記之範圍，不得更正，並於 69 年 1 月 23 日參照上開函釋將登記錯誤或遺漏之定義明訂於土地登記規則。

關於登記錯誤或遺漏之意涵，於增訂土地登記規則之規定後，始有明確規範，即必須登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，或應登記之事項遺漏而言，嗣後解釋有關土地法第 69 條更正登記所稱之登記錯誤或遺漏，亦多參酌土地登記規則第 13 條規定之定義。諸如：內政部 73 年 11 月 22 日台（73）內地字第 267554 號函：「查土地法第 69 條所稱登記錯誤或遺漏，依土地登記規則第 12 條規定（修正後 13 條）係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。本案土地登記為國有，係依土地

⁸⁰ 同樣解釋者，如地政部 37 年 10 月 22 日京地籍字第 2028 號電、內政部 58 年 6 月 4 日台內地字第 315330 號函、60 年 7 月 21 日台內地字第 423611 號函。

法第 53 條規定辦理，並無錯誤或遺誤情事，應無土地法第 69 條規定之適用。」、內政部 81 年 11 月 17 日台（81）內地字第 8113887 號函：「土地登記規則第 12 條規定：『土地法第 68 條及第 69 條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。』故因地籍圖重測錯誤，辦理更正登記，致善意第三人權益受損，並無上開法條之適用。」

然而，內政部嗣後之行政函釋是否均參酌土地登記規則第 13 條規定登記錯誤或遺漏之定義予以解釋？其實不然。舉例而言：內政部 82 年 7 月 16 日台（82）內地字第 8285554 號函：「（三）日據時期土地重劃地區地籍清理成果公告確定，並完成土地登記後，始發現測量界址錯誤者，應斟酌個案情況，查明如屬重測錯誤，仍得依土地法第 69 條及土地登記規則第 121 條規定辦理更正，惟不影響原公告確定之效力。」⁸¹、內政部 81 年 7 月 9 日台（81）內地字第 8108812 號函：「查本件債務人潘○○所有之不動產經法院強制執行查封後，因債務人於 77 年 12 月 25 日死亡，執行法院雖依前開強制執行法及未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫要點規定，通知地政機關由債權人謝○○代為申請辦理繼承登記後，已登記為債務人之繼承人潘宜○等三人共同共有，惟該繼承人如確有合法拋棄繼承之事實，在執行程序未終結前，應由執行法院通知地政機關辦理更正登記，執行程序終結後，則可由利害關係人逕向地政機關申請更正登記。」⁸²，上開解釋係關於重測後地籍圖與重測時地籍調查表記載之指界位置不符，係重測時界址測量錯誤所致之登記錯誤、或因政府機關核發之文件內容有誤所發生之登記錯誤，於辦理登記時確依所附之原因證明文件登記完畢，惟該原始證明文件本身發生錯誤，亦得辦理更正。

是以，關於土地法第 69 條登記錯誤或遺漏之意涵，相關行政函示解釋應符合土地登記規則第 13 條規定之內容，始為登記錯誤或遺漏；惟亦有函釋認為，倘登記錯誤或遺漏所依據之登記原因證明文件係政府機關之錯誤所致，縱然登記內容與原登記原因證明文件並無不符，亦屬登記錯誤或遺漏而准予更正，造成登記錯誤或遺漏之審認標準，產生不一致之情形。

⁸¹ 同樣解釋者，如內政部 70 年 8 月 7 日台內地字第 37458 號函：「本部 68 年 3 月 26 日台內地字第 10876 號函釋公告期滿無異議，即為確定，係指重測作業過程中無錯誤者而言，如發現登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符，應依照土地法第 69 條規定辦理更正。本案台北縣板橋市介壽段 861 地號及 862 地號土地鄰接界址，重測後地籍圖與重測時之地籍調查表所載指界位置不符，既經貴處測量總隊派員檢測，確定係重測時界址測量錯誤所致，自應依照上開法條意旨及土地登記規則第 121 條規定辦理更正登記後，通知雙方當事人。」

⁸² 同樣解釋者，如內政部 74 年 7 月 9 日台內地字第 330682 號函：「關於拍定人持法院核發不動產權利移轉證書申辦所有權移轉登記完畢後，執行法院囑託更正拍定人之權利範圍疑義案，貴處所擬准依執行法院函囑內容辦理更正之意見核屬可行，同意照辦。」

(二) 司法實務見解

1. 行政法院

部分行政法院判決見解認為，土地法第 69 條更正登記所稱之登記錯誤或遺漏，係指土地登記規則第 13 條規定之情形，即登記事項與登記原因證明文件所載內容並無不符或遺漏之情形，非屬土地法第 69 條所稱之登記錯誤或遺漏，不得辦理更正，舉例如下：最高行政法院 93 年判字第 682 號判決：「登記錯誤之更正，僅能更正為『記入土地登記簿之事項』與『登記原因證明文件所載內容』相符為止，不能超出『登記原因證明文件所載之內容』範圍。」、最高行政法院 94 年度判字第 79 號判決：「已登記之私權內容與實際不符者，登記機關除因登記錯誤或遺漏，得依土地法第 69 條規定更正外，非經民事法院確定判決，不得逕為更正登記。登記機關得更正之錯誤或遺漏，係指登記內容與登記所源自之原始文件不符而言。若因登記內容與原始文件以外之資料不符，即認為登記錯誤或遺漏而更正登記，自非適法。」⁸³

然而，亦有部分行政法院裁判對於土地法第 69 條所稱之登記錯誤或遺漏，不以土地登記規則第 13 條之定義為限，諸如：最高行政法院 92 年度判字第 1876 號判決：「土地重測如雙方所指界址事實上確屬一致，祇因重測人員之疏失，致地籍圖與實地不符，得准予依照土地法第 69 條規定，予以更正，於更正後通知雙方當事人，如尚有異議時，可囑向司法機關訴請裁決，復經內政部 69 年 3 月 18 日 69 台內地字第 2752 號函釋甚詳。」⁸⁴、最高行政法院 93 年度裁字第 309 號裁定：「土地登記規則第 134 條規定(已廢止)所謂「登記錯誤或遺漏」，係指就登記合法要件及登記原因事實有形式上之錯誤或遺漏外，尚包括行政機關違反審查基準要求所為之登記。」⁸⁵、最高行政法院 92 年度判字第 1456 號判決：「系爭依法院民事判決確定之土地登記，因法院作業之疏失，誤發民事判決確定證明書，致發生登記錯誤情事。該原始登記原因證明文件(判決確定證明書)，既經原核發之法院發現有誤而予以撤銷，且此項錯誤不涉及登記所示私法關係之爭執，依上開規定，上訴人本有聲請上級機關台中縣政府查明核准後予以更正之義

⁸³ 同樣見解者，如改制前行政法院 81 年度判字第 1169 裁判要旨：「系爭土地移轉登記時，登記事項同樣見解者，如改制前行政法院 81 年 6 月 18 日裁判要旨：「系爭土地移轉登記時，登記事項與登記原因證明文件所載內容並無不符，縱登記原因證明文件所載內容不實，或證明文件係偽造無效，亦非土地法第 69 條及土地登記規則第 121 條所稱之『登記錯誤』而得逕予更正。」、最高行政法院 91 年度判字第 1899 號判決、93 年度判字第 918 號判決、93 年度判字第 1121 號判決、93 年度判字第 1530 號判決、94 年度判字第 824 號判決、94 年度判字第 997 號判決、94 年度判字第 1084 號判決、95 年判字第 1553 號判決、95 年度判字第 1608 號判決、95 年度裁字第 2899 號裁定、96 年度裁字第 431 號裁定、96 年度判字第 1337 號判決、96 年度裁字第 4190 號裁定、97 年度裁字第 3211 號裁定。

⁸⁴ 同樣見解者，如最高行政法院 92 年度判字第 1456 號判決。

⁸⁵ 同樣見解者，如臺北高等行政法院 90 年訴字第 1187 號裁定。

務，乃其上級機關竟命轉飭被上訴人仍需再經法院判決塗銷，始得據以申請塗銷登記。此項指示與上開土地法及土地登記規則之規定未合。上訴人依照上開違法指示，拒予辦理更正，自屬違誤。」

2. 民事法院

登記完畢後發見登記錯誤或遺漏，應依土地法第69條辦理更正登記，期使登記事項符合實體關係，確保民眾財產權益及不動產交易安全；惟不符更正登記之要件而無法辦理更正時，為確保權利人權益，我國土地登記制度之特點之一，係設置登記損害賠償責任，即登記錯誤或遺漏致受有損害者，依土地法第68條規定，地政機關應負損害賠償責任。因此，土地法第68條損害賠償所稱「登記錯誤或遺漏」之意涵，應可供作土地法第69條更正登記所稱「登記錯誤或遺漏」之參考。

綜觀民事法院對於土地法第68條規定登記錯誤或遺漏之定義，多認為土地登記規則第13條之規定乃屬例示事項。諸如：最高法院76年台上字第470號判例：「土地登記規則第12條（現行第13條）固有『土地法第68條所謂登記錯誤或遺漏係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言』之規定，惟此僅係就土地法第68條所定之登記錯誤或遺漏加以例示之解釋，非謂可限制土地法第68條之適用。此就土地登記規則第12條（現行第13條）解釋土地法第68條所定之『登記錯誤或遺漏』而未就同法所稱之『登記虛偽』有所解釋，不難推知。」依此判例之指示可知：土地法第68條所稱之登記錯誤或遺漏並不限定土地登記規則第13條所指之情形而言。之後民事法院判決亦一再重申此一見解。⁸⁶另最高法院93年度台上字第1519號判決闡釋：應由權利人及義務人會同申請辦理之所有權移轉案，僅由權利人單獨申請而未會同義務人，登記機關竟准予登記，自屬土地法第68條所規定登記錯誤之情形。

綜上，目前行政法院及民事法院關於土地法第69條「登記錯誤或遺漏」之意涵，是否侷限於土地登記規則第13條規定之定義，似有莫衷一是之情形。

（三）學說見解

陳鳳琪⁸⁷：土地登記規則第12條規定：「土地法第68條及第69條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」此於認定登記損害賠償責任之歸屬，並無不妥，其於登記之更正，

⁸⁶ 同樣見解者，如最高法院89年度台上字第1461號判決、90年度台上字第1233號判決、91年度台上字第462號判決、91年度台上字第1172號判決、臺灣高等法院臺中分院90年度重上國字第3號判決。

⁸⁷ 陳鳳琪，前揭書（註2），65-66頁。

則反滋窒礙。更進一步指出，一般而言登記原因證明文件之製作，皆頗為審慎，然非謂登記原因證明文件均無漏誤者。倘另有足資證明其漏誤之文件，而認其非屬登記之錯誤或遺漏，必將導致因登記人員疏忽致登記之漏誤，得申請更正，其因申請人之疏忽所致者則否，顯有失公平，並難以適應實際需要，土地登記規則第 12 條（現行為第 13 條）規定實尚有予以斟酌餘地。

李鴻毅⁸⁸：所稱錯誤，指登記事項與實際不符。所稱遺漏，指應登記事項未為登記。惟依土地登記規則第 14 條（現行為第 13 條）規定，所稱錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。此項規定，係從狹義解釋，與土地法第 68 條之立法精神不符，僅能以例示視之（最高法院 76 年度第 5 次民事庭會議決議），非謂可限制土地法第 68 條之適用（最高法院 76 年度台上字第 470 號判決）。

溫豐文⁸⁹：所謂登記錯誤或遺漏，依土地登記規則第 14 條（現行為第 13 條）規定，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。惟此僅係例示規定而已，其他情形之錯誤或遺漏，只要符合更正登記之要件，亦得更正。

楊松齡⁹⁰：土地登記規則第 13 條所稱謂登記錯誤或遺漏之定義，為一例示性之規定。

蔡珠明⁹¹：土地登記規則第 13 條對登記錯誤或遺漏，定義為指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言，較不週延，因為登記錯誤或遺漏除土地登記規則所指的情況外，尚包含登記原因證明文件與登記事項之記載相符，但證明文件有錯漏，因而登記事項亦不正確，遂建議修正登記錯誤或遺漏之定義為「登記之錯誤或遺漏得以更正登記方式辦理者，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符，或雖相符，但登記原因證明文件係行政機關核發錯漏而言。」在適用上必須注意，若為私人以此方法行之應不允許，以防弊端。

學說上亦多認為將土地法第 69 條規定登記錯誤或遺漏之意涵，限縮在土地登記規則第 13 條之規定，應有未妥，土地登記規則第 13 條所稱之登記錯誤或遺漏，係狹義之解釋，為一例示性質，非以此為限。

⁸⁸ 李鴻毅，前揭書（註 12），231-232 頁。

⁸⁹ 溫豐文，前揭書（註 4），178 頁

⁹⁰ 楊松齡，前揭書（註 39），192 頁。

⁹¹ 蔡珠明，前揭文（註 40），94 頁以下。

二、登記錯誤或遺漏意涵之爭議

(一) 問題提起

關於土地登記錯誤或遺漏之定義，土地登記規則第 13 條訂有明文，即登記之事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符者，及應登記之事項而無漏未登記者，即無登記錯誤或遺漏之處，不得更正。土地登記事項與實體關係一致是土地登記制度最重要的原理，土地法第 69 條立法目的係為確保登記內容與實體關係相符，如以上開標準作為認定得否更正登記之要件，恐難消弭二者不一致之情形。舉例而言，倘申請人依土地登記規則第 119 條規定檢具繼承系統表及相關證文件辦理繼承登記完畢後，其他被隱匿之繼承人主張登記之內容有錯誤、遺漏之情事，在未有善意第三人取得權利前，經所有合法繼承人會同申請更正登記，依土地登記規則第 13 條規定，登記機關認定其不屬登記錯誤或遺漏，而不予受理；又，地籍圖面積與土地登記簿面積不符，係因登記機關辦理分割測量，面積誤植所致者，登記事項與登記原因證明文件（測量成果圖）並無不符之情形，不得辦理更正⁹²。上開案例並非私權有所爭執，縱然訴諸法院，法院亦無從審理，行政機關又否准更正登記，將造成登記事項與實體關係不吻合而無法解決之窘境。因此，登記錯誤或遺漏限縮於符合土地登記規則第 13 條規定之情形始能更正，似與土地法第 69 條之立法目的未合。惟行政、司法實務出現不同見解，實有探究之必要，以下擬以法院判決為例，提出本文見解。

(二) 行政法院案例探討

1. 法院撤銷原核發之判決確定證明書，登記機關拒絕辦理更正回復原所有權—最高行政法院 92 年度判字第 1456 號判決

(1) 事實概要

甲為被繼承人林○○原所有座落 A 地號等 17 筆土地應有部分 12 分之 1 之合法繼承人之一，而該等土地經臺灣臺中地方法院民事判決確定：甲等應將被繼承人林○○所有 A 地號等 17 筆土地應有部分 12 分之 1 辦理繼承登記後，所有權移轉登記與乙，並由乙持臺灣臺中地方法院所發「判決確定證明書」向地政事務所申辦土地所有權移轉登記，地政事務所於 83 年 6 月間准予登記完竣，惟該判決確定證明書已由原核發之法院於 88 年 9 月間撤銷，甲乃據以向地政事務所申請塗銷目前土地所有權尚登記為乙所有之登記，並回復登記為甲等所有，經地政事務所函復：「．．．兩造之權利是否准予撤銷原登記，依前開法令規定，仍需再經法院判決塗銷，始得據以申請塗銷登記。」，甲不服，提起訴願遭決定駁回，遂提起行政訴訟，案經臺中高等行政法院 89 年度訴字第 381 號判決訴願決定及原處分均撤銷，地政事務所提起上訴，經最高行政法院 92 年度判字第 1456 號判決駁回上訴。

⁹² 最高行政法院 95 年度判字第 1608 號判決。

(2) 判決理由

按「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。」為土地法第 69 條所明定。系爭依法院民事判決確定之土地登記，因法院作業之疏失，誤發民事判決確定證明書，致發生登記錯誤情事。該原始登記原因證明文件（判決確定證明書），既經原核發之法院發現有誤而予撤銷，且此項錯誤不涉及登記所示私法關係之爭執，地政事務所本有聲請上級機關查明核准後予以更正之義務，乃其上級機關竟命轉飭甲仍需再經法院判決塗銷，始得據以申請塗銷登記，此項指示與土地法規定未合。地政事務所依照上開違法指示拒予辦理更正，自屬違誤。

(3) 分析

依民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」上開案例乙因為法院判決確定，不經登記即已取得系爭土地所有權，其物權已真實產生變動，且辦理所有權移轉登記完畢，惟事後法院判決確定證明書已由原核發之法院予以撤銷，則據以發生物權變動之依據業已失所附麗，即乙取得土地所有權之依據已不復存在，乙已非系爭土地之所有權人，登記機關所為之登記，雖該登記事項與原始登記證明文件未有不符之情事，非土地登記規則第 13 條所稱之登記錯誤，然事實上則發生登記事項與實體關係不一致之情形，自屬登記錯誤之型態，登記機關應依土地法第 69 條規定予以更正塗銷該移轉登記，自無從要求另行訴請法院判決後始得塗銷。是以，本文贊同法院判決見解，對於土地登記規則第 13 條所稱之登記錯誤或遺漏，應解釋為例示規定，縱算登記事項與登記原因證明文件相符，惟該登記原因證明文件發生錯誤而造成權利關係不存在，肇致登記事項與實體關係不吻合，應屬登記錯誤之態樣。

2. 土地標示面積登記錯誤－最高行政法院 95 年度判字第 1608 號判決

(1) 事實概要

甲所有坐落 A 地號土地，前參加其自辦 56 年度東勢寮農地重劃，重劃結果公告該筆土地面積為 2.284 公頃，惟因系爭土地與同小段其他地號土地，均位處於 60 年度安仁農地重劃區邊緣，地形彎曲不整，故縣政府乃將上開土地納入安仁農地重劃區截彎取直，而後重新計算取直後面積，並於 69 年 12 月間函請地政事務所將面積訂正登記為 2.6427 公頃。嗣地政事務所於 91 年間辦理擴大縣治所在地都市計畫區公共設施用地逕為分割測量時，發現系爭土地地籍圖面積與土地登記簿面積不符，函請縣政府查明後辦理更正。案經地政事務所辦理面積

更正登記為 2.284 公頃，並通知甲業已辦理更正登記完竣。甲不服，提起訴願遭駁回，遂提起行政訴訟，案經高雄高等行政法院 93 年度訴字第 615 號判決駁回甲之訴，甲亦不服提起上訴，經最高行政法院 95 年度判字第 1608 號判決廢棄原判決，並撤銷訴願決定及原處分。

(2) 判決理由

①「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 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。」行為時土地法第 69 條、土地登記規則第 13 條分別定有明文。關於登記錯誤之認定，應依行為時土地登記規則第 13 條規定為之，即「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符」，始屬登記錯誤而得予更正。

②地政事務所認定系爭土地面積登記錯誤，無非以其於 91 年間辦理擴大縣治所在地都市計畫區公共設施用地逕為分割測量時，發現土地登記簿登記之面積與地籍圖不符，乃函請縣政府處理。經縣政府查閱截彎取直後地籍圖，並派員實地檢測，發現 60 年間辦理截彎取直，並未涉及系爭土地地籍圖線更動，且依地籍圖重新計算其土地面積為 2.284 公頃，與 56 年度東勢寮農地重劃結果公告面積一致為據，然並未主張系爭土地於 70 年 1 月 6 日之登記面積，與登記原因證明文件所載內容不符；況地政事務所亦稱 69 年縣政府之前開案卷業已銷燬，無可稽考，是本件自難認有「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符」情形，亦即系爭土地於 70 年 1 月 6 日所為面積為 2.6427 公頃之登記，並無行為時土地法第 69 條規定之登記錯誤情形，地政事務所將面積更正登記為 2.284 公頃，即與土地法第 69 條規定有違。

(3) 分析

本案系爭土地原始登記面積為 2.284 公頃，69 年因故重新計算面積發現計算錯誤，遂將面積更正登記為 2.6427 公頃，嗣於 91 年地政事務所辦理逕為分割測量時，發現系爭土地地籍圖面積與土地登記簿面積不符，經查發現當年重新計算面積時並未涉及系爭土地地籍圖線更動，且依地籍圖重新計算其土地面積確為 2.284 公頃，與原先登記之面積一致，顯示 69 年面積之訂正係屬錯誤，地政事務所依土地法第 69 條規定，報請上級主管機關查明後，辦理面積更正。惟最高行政法院判決認為，69 年所辦理之面積更正，登記事項與登記原因證明文件

未有不符之情形，依土地登記規則第 13 條之規定，非屬登記錯誤之情況，遂判決撤銷原處分，即撤銷更正登記，回復原錯誤之面積。本文以為，土地面積乃為土地之物理狀態，為一事實狀態，69 年辦理面積更正時，地籍線亦未更動，純粹係計算錯誤所致，該錯誤面積與事實狀態自始產生不一致，當屬登記錯誤之態樣，地政事務所為顧及地籍完整與圖簿一致，依土地法第 69 條規定辦理更正登記，自屬適法，法院判決見解將登記錯誤限縮在土地登記規則第 13 條之規定而否准更正，將造成錯誤登記永久存在，甚而影響繼受取得者之權益，實非土地登記之本旨，此一法院判決見解，恐有待商榷。

三、本文見解

土地登記內容與實體關係不一致時，應予以釐正，以維地籍資料之正確。所謂實體關係，關於土地標示之登記上，指土地真實之物理狀態；關於土地權利之登記上，指真實之物權變動，即物權之得喪變更。⁹³因此，本文以為，凡登記事項與實體關係自始不符，即所謂登記錯誤或遺漏。要言之，登記錯誤或遺漏係指該實體之權利關係或表示物之物理上狀況之記載，與現實被登記之部分，二者有不吻合之情況而言。登記錯誤或遺漏使得土地登記與實體關係間自始產生不一致之情形，大體可分為三種態樣：實體關係不存在或無效，但存在登記；實體關係存在且有效，但登記不存在；或實體關係存在且有效，雖存在登記，但登記內容與實體關係有差異。⁹⁴而土地登記規則第 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。」所規範之情況，僅為上述部分錯誤態樣，而非全部。再者，基於土地法第 69 條之立法目的，在於確保土地登記內容與實體關係間正確無誤，因此，土地登記規則第 13 條所稱登記錯誤或遺漏之定義，應解釋為僅屬一例示性質，非可侷限於該條文所稱之情形。

具體言之，如登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，自符合土地法第 69 條所稱登記錯誤或遺漏之情形；惟登記事項雖與登記原因證明文件相符，倘能證明原始證明文件有錯誤之情事，而致實體關係無效或不存在，卻存在登記，亦應解釋屬於登記錯誤。否則，將產生明知有登記錯誤之情形，卻無從辦理更正登記之窘境。

本文以為，土地登記制度立法上基本原理之一，為使登記簿記載內容與實體關係吻合，如土地登記事項與實體關係產生不一致時，自應予以釐正。登記錯誤或遺漏應指對於本應登記而未予記載，或記載事項非屬正確

⁹³ 陳立夫，前揭文（註 5），229 頁。

⁹⁴ 陳立夫，前揭文（註 5），247 頁。

之登記，而造成實際權利關係或物之事實狀態與登記事項有不符之情形，土地登記規則第 13 條規定登記錯誤或遺漏之意涵，僅錯誤樣態之一，應解釋為一例示性規定，非可將登記錯誤或遺漏限縮於「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」及「應登記事項而漏未登記者」，其他登記錯誤或遺漏而符合更正登記之標準者，亦得准予更正，始符合土地法第 69 條更正登記之立法精神。



第三節 更正登記同一性問題之探討

土地法第 69 條規定，登記錯誤或遺漏者，得辦理更正登記，然對於更正登記之適用範圍並無規定，依改制前行政法院 48 年判字第 72 號判例及 49 年判字第 20 號判例意旨，得為更正登記者，必須不妨害原登記之同一性，倘有礙原登記之同一性，則不許更正。綜觀歷年來更正登記之訴訟案件，多以妨害原登記之同一性而否准更正登記，應如何判斷有無違反登記同一性？此乃涉及我國土地法第 69 條更正登記之適用範圍究竟及於何處？本節擬就現行法令規定、學說見解加以闡述，並就實務之爭議問題探討分析，藉以釐清土地法第 69 條更正登記之適用範圍，並以法院判決為例，個案分析更正登記不得妨害原登記同一性之解釋。

一、土地法第 69 條更正登記之適用範圍

(一) 現行法令關於消弭登記錯誤或遺漏之處理方式

如何消弭登記錯誤或遺漏，依土地法第 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。」另外，內政部於 84 年 7 月 12 日修正土地登記規則時增訂第 132 條：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，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。」嗣後配合行政程序法公布，內政部爰於 90 年 9 月 14 日修正該條文，條次調整為第 144 條：「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。」且學者亦曾主張：按登記錯誤或遺漏之更正，以不妨害原登記之同一性為限。如有害其同一性時，則不許為更正登記，應依塗銷登記之方法為之。⁹⁵

綜上所述，依現行土地登記相關法令規定，消弭登記錯誤或遺漏之處理方式，土地法第 69 條「更正登記」及土地登記規則第 144 條「塗銷」均屬之。

(二) 土地登記規則第 144 條規定「塗銷」之定義

內政部於 84 年 7 月 12 日修正土地登記規則時增訂第 132 條：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，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。」觀其立法意旨，認為依土地登記規則不應登記，純

⁹⁵ 張龍文，「民法物權實務研究」，漢林出版社，66 年 6 月，71 頁、225 頁。

屬登記機關之疏失而錯誤登記者，並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，於第三人取得該土地登記權利前，自應由登記機關依職權撤銷原處分，辦理塗銷登記。⁹⁶嗣後，因應行政程序法公布，考量違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第 117 條及第 119 條規定，登記機關或其上級地政機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，⁹⁷內政部爰於 90 年 9 月 14 日修正該條文，條次調整為第 144 條：「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。」是以，土地登記其性質屬行政處分者，登記錯誤該行政處分自有瑕疵，登記機關應本於職權查明後撤銷該行政處分，上開土地登記規則第 144 條所規範者，即指原依法不應登記而誤予登記之違法行政處分，在第三人取得該土地權利之新登記前，由登記機關查明後依職權予以塗銷該錯誤登記，另為適法之處分。

（三）土地法第 69 條更正登記與土地登記規則第 144 條塗銷登記之關係

土地登記規則第 144 條所稱錯誤登記之「塗銷」，應係指錯誤行政處分之撤銷，另為適法處分，其與土地法第 69 條規定登記錯誤之更正，二者間關係為何？土地登記規則第 144 條規定錯誤登記之塗銷，是否為土地法第 69 條更正登記之一種型態？茲分就司法實務及學說見解闡述如下：

1. 司法實務見解

依改制前行政法院 48 年度判字第 72 號判例主張，更正登記應以不妨害原登記之同一性為限，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。行政法院判決見解亦多以該判例為立論基礎，認為藉由更正登記之方式，實為塗銷土地權利，業已違反登記之同一性，自非屬土地法第 69 條規定更正登記之範圍。舉例而言：最高行政法院 94 年度判字第 1186 號判決：「惟依行為時土地登記規則第 132 條規定：『依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，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』，其中應報請上級機關核准後塗銷之特別規定，更為慎重行政監督程序，以保障登記名義人之權益，應優先適用。是登記機關於無致生公益之重大危害及受益人之信賴利益應受保護之情形下，報請上級機關核准後塗銷之，即屬於法有據。．．．被上訴人塗銷系爭土地之分割繼承登記，與更正不同。」

⁹⁶ 內政部編印「土地登記規則修正條文對照表」，84 年 7 月，129 頁。

⁹⁷ 內政部編印「土地登記規則修正條文對照表」，90 年 9 月，121-122 頁。

此外，臺北高等行政法院 96 年度訴字第 2695 號判決：「土地法第 69 條所謂『登記錯誤或遺漏之更正』，是否包括『所有權回復登記之更正』？原告主張被告於 63 年間辦理標示部分變更登記，漏未將系爭土地所有權登記為其父所有，即屬錯誤，以及嗣於 89 年 10 月 12 日誤將之視為無主土地並執行代管，期滿收歸國有，均應為無效。顯係就登記所示之所有權私法關係，有所爭執，揆諸首開說明，自不能援引上開土地法第 69 條而為更正登記之申請，以改變原登記所示之所有權法律關係，而妨害原登記之同一性。況原告申請更正登記，係請求回復為其父黃○○總登記之原狀，並由其辦理繼承登記，是名為申請更正登記，實係要求塗銷國有登記，自不屬土地法第 69 條規定之範圍。」

上開案例法院判決認為雖申請人名為申請更正登記，實則係要求塗銷所有權，係就登記所示之所有權私法關係有所爭執，自不屬土地法第 69 條規定之範圍。然而，另有行政法院判決持不同見解。例如：臺北高等行政法院 95 年度訴字第 1682 號判決理由：「系爭土地於公告期滿，記入土地登記簿時，即應依原登記濟證及不動產登記簿之內容為轉載，即登記為被繼承人單獨所有，詎當時登記機關於 36 年 7 月 1 日為總登記時，卻將系爭兩筆土地應有部分各 1/2 誤載為簡○○所有。揆諸前開說明，應屬登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符，構成土地法第 69 條所稱登記錯誤之情形，登記機關負有更正之義務。」

有關土地登記規則第 144 條之塗銷登記是否屬於土地法第 69 條更正登記之範圍，目前司法判決似有不同見解，應有探討之餘地。

2. 學說見解

關於土地法第 69 條更正登記之適用範圍究竟及於何處，國內學者甚少觸及此一課題，陳立夫於「更正土地登記及時效取得地上權登記問題之探討—以最高行政法院 94 年判字第 997 號及第 1705 號判決為例」及「土地更正登記之探討—土地法第 69 條規定之闡釋」等文研究指出：⁹⁸就我國土地法規定觀之，其關於消弭土地登記與實體關係自始不一致情形者，土地法第 69 條規定之更正登記屬之，乃為當然。然而，土地法所稱塗銷登記，並未蘊含因登記原因自始即不存在或有登記錯誤，而應將既存登記塗銷者在內。對於實體關係自始即不存在或無效之既存登記（例如土地登記規則第 144 條所定登記機關得塗銷既存登記之情事），無妨解為屬土地法第 69 條所稱「登記錯誤」之範疇，而得為更正之對象。

⁹⁸ 陳立夫，前揭文（註 5），252-253 頁；陳立夫，前揭文（註 32），12-14 頁。

楊松齡⁹⁹：已登記完畢之土地權利，若登記錯誤、遺漏或虛偽，除應賠償土地權利人外，自應予以更正，以杜絕弊端，並有助公示原則之確立。其中提及登記「虛偽」除賠償受害人外，應予以更正，按虛偽登記應由登記機關查明後將該項土地權利辦理塗銷，似乎意謂著更正登記亦得以塗銷方式為之。

蔡珠明：¹⁰⁰登記錯漏虛偽之處理方式有更正，塗銷登記，回復登記等三種方式，有者將此三者均統稱為更正登記，而我國對於後二者雖未明確規範，習慣上亦均以更正登記視之，即遇到登記與事實不符時，以更正登記方式加以處理。

黃成翔¹⁰¹，更正登記應將土地登記規則第 144 條第 2 項得塗銷之規定，即依法不應登記而登記之土地權利，為維護地籍管理之正確性及保障人民財產權，應得以更正或塗銷之方式為登記之更正。

是以，學說見解對於更正登記是否包括全筆土地權利事項之塗銷，似採肯定之見解。

本文以為，土地法所稱之塗銷登記，係指原已合法完成登記之土地權利，因法律關係變動或法律規定使土地權利消滅，致登記事項與實體關係產生嗣後不一致所為之登記，屬土地權利變更登記之範圍，土地登記規則第 144 條之塗銷，觀其立法意旨，係指錯誤登記（瑕疵之行政處分）經登記機關依職權查明後所為之撤銷處分，二者性質截然不同，非可歸於同類型，最高行政法院 94 年度判字第 1082 號判決亦持相同見解。¹⁰²是以，土地法第 69 條更正登記係為消弭登記錯誤或遺漏之錯誤登記，土地登記規則第 144 條所規範者，乃登記機關塗銷錯誤之既存登記，故解釋上，宜將土地登記規則第 144 條規定之塗銷，解釋為屬於土地法第 69 條更正登記之範疇，始能達到消弭登記事項與實體關係不一致之目的。而此一問題之釐清，將有助於解釋更正登記不得妨害原登記同一性之限制。

⁹⁹ 楊松齡，前揭書（註 39），192 頁。

¹⁰⁰ 蔡珠明，前揭文（註 40），57-58 頁。

¹⁰¹ 黃成翔，前揭文（註 41），2-7 頁。

¹⁰² 最高行政法院 94 年度判字第 1082 號判決：「人民如依土地登記規則第 144 條第 1 項規定，主張登記機關應將已為之登記予以塗銷，其於行政法上之意義，乃主張登記機關應依行政程序法第 117 條規定，撤銷已為之違法登記處分。另土地登記規則第 143 條第 1 項規定之塗銷登記，係就原存在之登記權利，嗣因故消滅時，所應為之登記，於行政法上，並不具撤銷違法登記處分之意義。」

二、更正登記不得妨害原登記同一性之爭議

(一) 問題提起

參照改制前行政法院 48 年判字第 72 號判例，登記錯誤或遺漏之更正登記，應以不妨害原登記之同一性為限，嗣後行政法院亦多以有無妨害原登記之同一性為判決得否辦理更正登記之論斷基礎。所謂不妨害登記之同一性者，係指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，不得變更而言。換言之，登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人，均不得與登記前相異。¹⁰³如不符此一要件，即違反原登記之同一性，不得更正。申言之，登記錯誤之更正，僅能更正為僅能更正為「記入土地登記簿之事項」與「登記原因證明文件所載內容」相符為止，不能超出「登記原因證明文件所載之內容」範圍。倘進一步發見「登記原因證明文件所載之內容」亦有瑕疵，而發生爭執，僅能訴請司法機關審判，以資解決，依憑確定判決內容辦理，而非登記機關可依職權或依申請辦理更正登記。¹⁰⁴即在登記主體及客體不變動之前提下，就登記事項之一部份存有錯誤或遺漏者，得予以更正；倘藉由更正登記之方式，實則涉及登記主體或客體之改變，即謂妨害原登記之同一性，則不許更正。

向來學說及實務上對於依土地法第 69 條所為之更正登記，不得妨害原登記同一性為限之見解以觀，應有所據。惟是否登記全部錯誤或遺漏，即謂違反原登記之同一性，而不得辦理更正？如上所論，土地法第 69 條更正登記之適用範圍，應包括土地登記規則第 144 條消弭不應登記而誤予登記之塗銷。例如誤將 A 地號土地之抵押權設定登記於 B 地號土地，B 地號土地上之抵押權自始即不存在，係屬錯誤之登記，應予塗銷；或如前節案例，登記名義人因法院撤銷判決確定證明書而無從取得所有權，其所有權移轉登記自應塗銷。此等類型皆屬登記主體之變動，依土地法第 69 條更正登記之結果，自與登記之同一性有違，此時，登記之同一性應如何解釋？關於土地法第 69 條更正登記不得妨害原登記同一性之既有概念，或有重新審思之必要。

為釐清更正登記不得妨害原登記同一性之爭議，茲整理相關行政法院判決發現相同案例究竟得否准予更正，似有不同見解，以下分別就相同案例為例，就法院判決之正、反理由加以彙整，並提出本文見解。

¹⁰³ 最高行政法院 92 年度判字第 813 號判決、92 年度判字第 1090 號判決、93 年度判字第 348 號判決、94 年度判字第 1084 號判決、96 年度判字第 1337 號判決。

¹⁰⁴ 最高行政法院 93 年度判字第 682 號判決。

(二) 行政法院案例探討

1. 土地標示更正—臺中高等行政法院 94 年度訴字第 184 號判決及最高行政法院 94 年度判字第 997 號判決

(1) 臺中高等行政法院 94 年度訴字第 184 號判決

① 事實概要

甲之父所有台中縣大里市○○○段 A 地號及 A-1 (內) 地號土地，於民國 59 年間參加農地重劃，按該土地之重劃前後對照清冊所載：「重劃前土地標示：涼傘樹段 A、A-1 (內) 地號，重劃後土地標示：涼傘樹段 B 地號。」重劃前涼傘樹段 A 地號，業已參與重劃交換分合，惟重劃前地籍遺漏辦理截止記載登記，甲於 68 年間辦理繼承登記完竣，致系爭涼傘樹段 A 地號土地有土地登記資料，而實地已不存在，滋生地籍誤謬。為釐正涼傘樹段 A 地號「有簿無圖」且實地已不存在之地籍誤謬，縣政府函囑託地政事務所辦理涼傘樹段 A 地號截止記載登記，以符實際。甲不服，提起訴願遭決定駁回，遂提起行政訴訟，經臺中高等行政法院 94 年度訴字第 184 號判決駁回，甲不服遂提起上訴，最高行政法院 (96 年度判字第 919 號判決) 雖將原高等法院判決廢棄，惟其廢棄理由，係認為 A 地號土地於繼承登記前已生截止記載之登記之理由，應先將甲之所有權塗銷登記，回復為得辦理截止記載之登記狀態，始得為截止登記，並未推翻登記機關依土地法第 69 條規定辦理 A 地號土地之截止記載登記。

② 判決理由

甲於 68 年間辦理繼承登記完竣，惟該重劃前 A 地號土地遺漏辦理重劃後地籍截止記載登記，致仍有土地登記資料，而實地已不存在，滋生地籍誤謬，依土地登記規則第 91 條規定，本件因土地重劃辦理變更登記時，本應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記，經登記機關發覺上述誤謬後，函報上級機關是否辦理截止記載，循經上級機關查明後函復核准辦理截止記載登記，亦符合土地法第 69 條規定之法律程序。

(2) 最高行政法院 94 年度判字第 997 號判決

① 事實概要

甲係 A 地號土地之所有權人，登記機關於民國 81 年間辦理 B 地號土地鑑界時發現，69 年度地籍圖重測時 A 地與 B 地重疊，遂報請土地測量局查明核准，登記機關乃於 82 年間依土地法第 69 條、土地法第 46 條之 1 至 46 條之 3 執行要點第 28 點規定，予以更正註銷 A 地號土地之所有權。甲不服提起行政救濟，經臺北高等行政法院 92 年度訴更一字第 23 號判決，以「A 地號土地實係僅有地號而無實際之土地，是

系爭土地係重測錯誤結果而生之地號，被告援依前揭規定予以更正註銷，於法尚屬有據。」為由駁回，甲不服復提起上訴，經最高行政法院判決撤銷原處分。

② 判決理由

- I 因標示變更登記錯誤，須將該標示登記註銷，致原登記權利人之權利已無所附麗應予註銷者，則登記前後之情形已呈現標示存在、不存在，及權利存在與不存在之不同，已非屬更正登記之範疇，自無土地法第 69 條及前開執行要點第 28 點規定之適用。
- II 本案係因辦理地籍圖重測之錯誤，而非登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，顯非屬土地法第 69 條、行為時土地登記規則第 121 條所訂之登記錯誤。另系爭土地更正登記之結果，原標示已不存在，甲於系爭土地上之所有權亦隨標的物之不存在而不復存在，即更正登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人悉與更正登記前不同，顯已妨害登記之同一性，核非法之所許。

(3) 分析

前述二個案例皆係發生「存有土地登記資料，而實地卻不存在之地籍誤謬」，惟法院判決見解卻截然不同，實有探討之必要。經查二案法院判決理由，主要之差異在於更正登記之結果是否妨害原登記之同一性。案例一原告主張將系爭土地截止登記，實際上係使其喪失土地之財產權，此顯與所謂「不妨害原登記之同一性」有所不合，請求撤銷原處分，法院判決雖未就是否妨害原登記之同一性加以論述，惟判決登記機關塗銷該筆土地登記之處分符合土地法第 69 條規定，應可推論該更正登記沒有不得妨害同一性之適用。相反地，案例二法院判決認為更正塗銷系爭土地之結果，將造成原標示不存在，原所有權人之所有權亦隨標的物之不存在而失所附麗，即已違反登記之同一性，而判決應撤銷該更正登記。

誠前所析，對於純屬登記機關之疏失，致不應登記而誤為登記之處理方式，雖土地登記規則第 144 條規定以塗銷方式為之，惟解釋上仍應屬土地法第 69 條更正登記之範疇，因此，非謂依土地法第 69 條辦理更正登記，皆全然應符合登記之同一性。換言之，如屬消弭不應登記而誤為登記之塗銷登記，應無更正後不得妨害同一性之適用。基於土地法第 69 條之立法目的，係為確保土地登記事項與實體關係之間翔實無誤，上開案例系爭土地既然實地確已不存在，登記機關卻存在登記，自屬登記錯誤，為維護地籍資料之正確性，登記機關依土地法

第 69 條更正塗銷該錯誤之登記，依法應無違誤，解釋上應解為沒有登記同一性之適用為宜。¹⁰⁵因此，本文贊同案例一之法院見解。

2. 登記名義人更正—臺北高等行政法院 95 年度訴字第 1682 號及最高行政法院 98 年度判字第 467 號判決

(1) 臺北高等行政法院 95 年度訴字第 1682 號判決

① 事實概要

甲前於民國 84 年 6 月 30 日及同年 9 月 11 日向登記機關申請就坐落樹林市○○○段 350、354 地號土地之他共有人簡○○應有部分 2 分之 1 逕行更正登記為其被繼承人所有，經登記機關以更正登記法令補充規定第 7 點所明定之更正登記不妨害原登記之同一性為限，函復礙難受理。復於 94 年 6 月 30 日提出更正申請，觀其檢附之各項證明文件，認其主張雖有日據時期登記濟證等文件為證，惟依相關法規審核結果，其被繼承人既未依臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法規定，於光復初期提出驗證，亦未於總登記受理之公告期間提出書面異議，則土地總登記程序業依法完成，物權登記事項自屬確定生效；加以年代長遠，時隔日久，查無其他事證證明原告主張之事項為真，爰否准甲之所請，甲不服提起訴願，訴願結果以「『登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限』，係指登記錯誤之更正，僅能更正到『記入土地登記簿之事項』與『登記原因證明文件所載內容』相符為止，不能超出『登記原因證明文件所載之內容』範圍。．．．甲之被繼承人既未依台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法規定，於台灣光復初期辦理土地總登記之公告期間提出書面異議，所有權即屬依法確定。．．．相關之土地總登記申報書業已銷毀，致本件有無登記錯誤之情事，因乏相關原始登記原因證明文件可稽，地政機關無從辦理更正。．．．是本件因無土地法第 69 條規定之適用，不得辦理更正登記。」為由，決定駁回，甲不服，遂提起行政訴訟，經臺北高等行政法院判決訴願決定及原處分均撤銷。

② 判決理由

I 系爭土地於昭和 12 年間即由其他共有人一同將其持分贈與給甲之被繼承人，連同自己本身原持分，成為單獨所有權人。此項贈與事實於昭和 13 年間申請登記，獲登記於日據時期土地登記簿並取得登記濟證，日據時期土地台帳之業主欄亦從「共有」變更登記為被繼承人一人。有甲所提日據時期土地登記簿、當時台北地方法院出張所製發內含贈與證書的登記濟證及土地台帳等影本附原處分卷、本院卷可稽，經核其內容悉相符合，且提出登記濟證原本。甲

¹⁰⁵ 陳立夫，前揭文（註 5），252-253 頁。

主張系爭土地於台灣光復後辦理總登記之時，其權利已歸屬為其被繼承單獨所有等情，堪以信為真實。

II 依「台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法」以及「台灣省各縣市政府辦理土地權利公告辦法」規定，換發書狀之程序，須土地權利人提出日據時期不動產登記濟證向地政機關申請繳驗；地政機關受理後，要把申請書、所繳驗之日據時期不動產登記濟證與日據時期土地台帳、不動產登記簿互相核對，三者相符的話，就要在日據時期不動產登記濟證上蓋驗訖發還戳記及審查人員印章，然後發還給土地權利人，同時辦理公告。準此，系爭土地登記濟證既經總登記受理機關蓋章發還，足證申請書、所繳驗之登記濟證與土地台帳、不動產登記簿業經受理機關互相核對相符，故系爭土地於 35 年申請總登記時，其權利歸屬應如登記濟證及登記簿所示，為被繼承單獨所有，且該管登記機關所公告之內容亦係如登記濟證及登記簿所示，為被繼承人單獨所有無疑。

III 系爭土地於公告期滿，記入土地登記簿時，即應依原登記濟證及不動產登記簿之內容為轉載，即登記為被繼承人單獨所有，詎當時登記機關於 36 年 7 月 1 日為總登記時，卻將系爭兩筆土地應有部分各 1/2 誤載為簡○○所有。揆諸前開說明，應屬登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符，構成土地法第 69 條所稱登記錯誤之情形，登記機關負有更正之義務。

(2) 最高行政法院 98 年度判字第 467 號判決

① 事實概要

上述案例經高等行政法院判決登記機關應撤銷原處分（否准原告申請更正登記應予撤銷，准予辦理），登記機關不服，提起上訴，經最高行政法院判決原判決廢棄，發回臺北高等行政法院。¹⁰⁶

② 判決理由

I 「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 69 條前段定有明文。又「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。．．．」土地登記規則第 13 條亦有明定。故如登記事項與登記

¹⁰⁶ 本案經臺北高等行政法院 98 年度訴更一字第 67 號判決決定，駁回原告申請更正登記之請求，即廢棄原 95 年度訴字第 1682 號判決，其主要之判決理由係參酌最高行政法院 98 年度判字第 467 號判決發回更審之理由，遂不再贅述。

原因證明文件所載內容並無不符，縱其真實權利與登記不符，亦非屬土地法第 69 條之登記錯誤，而得申請更正之範圍。復「按土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第 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 48 年判字第 72 號亦著有判例。司法院釋字第 598 號解釋理由書亦揭示：「土地法第 69 條之規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，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。」足見登記錯誤之更正，如已妨害原登記之同一性，即不在准許之列。又所謂登記同一性之違反，係指登記之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符而言。

- II 本件被上訴人雖主張登記錯誤，但對於是否屬登記錯誤之待證事實「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符」，則未見被上訴人舉證證明本件土地總登記時，究實際繳驗何種產權憑證作為登記原因證明文件，而填報於當時總登記之申請書上。依上開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，繳驗之原權利憑證文件，並不限於登記濟證，甲提出之登記濟證究是否確為當時申請人所實際繳驗之權利憑證，誠屬有疑。況本件係涉及有否「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符」之爭議，而是否為「登記原因證明文件」復應就甲提出之登記濟證與土地台帳、不動產登記簿是否合於上開臺灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法規定判斷之，惟原審未就上開所指各疑點及與規定不符之處予以論斷，即逕採認甲之主張，亦有判決不適用法規及理由不備之違法，而其違法又於判決結果有影響。
- III 甲聲請更正登記—請求回復土地總登記前之原狀，其名為聲請更正登記，乃係塗銷土地權利人就系爭土地所辦理之總登記，果系爭土地於總登記時，確係以簡○○等二人名義申請，則更正之結果，將使當時經人民申請而辦理之土地總登記之權利主體、種類、範圍、標的全部除去，將違反原登記同一性，原審未詳予調查審認，自有未洽。

(3) 分析

上開案例係關於已登記為不動產權利之登記名義人，是否得辦理更正登記，即已登記為甲之不動產，得否辦理更正為乙之問題，臺北高等行政法院與最高行政法院判決結果迥異，實有探討之必要。

按改制前行政法院 48 年判字第 72 號判例及 49 年判字第 20 號判例意旨，登記錯誤之更正應不妨害原登記之同一性為限，非得藉由申請更正登記以改變原登記所示之法律關係。基此，上開案例係申請將登記名義人甲更正登記予乙，訴願決定駁回申請案，觀其訴願理由：所謂不妨害原登記之同一性者為限，係指登記錯誤之更正，僅能更正到「記入土地登記簿之事項」與「登記原因證明文件所載內容」相符為止，不能超出登記原因證明文件所載之內容，查本案已無相關原始登記原因證明文件可稽，遂無法證明確為登記錯誤，故無土地法第 69 條更正登記之適用，參依上開判例意旨，此訴願決定似無疑義，然訴願人不服，訴請行政法院審理。

本案經高等行政法院判決撤銷訴願決定及原處分，即准予辦理登記名義人更正。觀其法院判決理由，法院係就系爭土地之登記名義人予以事實認定，即依申請人提出之佐證文件及登記當時之法令規定，實體審認登記名義人確因登記機關之疏失而有登記錯誤之情事，登記機關負有更正登記之義務。然而，登記機關以該更正登記結果將有違原登記同一性，依法礙難受理為由，提起上訴，按經最高法院廢棄原判決，觀其理由，主要係認為申請人所提出之登記濟證，不足以證明確為總登記當時之登記原因證明文件，遂無法確認是否屬登記錯誤之情形，且更正登記之結果將違反原登記之同一性。

土地法第 69 條之立法目的，係為確保土地登記事項與實體關係之間翔實無誤，登記事項與實體關係自始產生不一致，即屬登記錯誤，應辦理更正登記。因此，本案例應先審認真正之權利人究竟為何者。倘經查明相關證明文件，登記名義人確係登記機關之疏失而登記錯誤，自始產生登記之權利主體與實體關係不一致，屬不應登記而誤予登記之情形，在善意第三人取得權利前，應依土地法第 69 條更正塗銷是項登記，以恢復真正權利人之名義。於此，更正前、後權利主體不同，係因更正塗銷該錯誤登記，應可解釋為不受原登記同一性之限制。

同樣情形者，如被繼承人死亡後，由繼承人檢附相關證明文件辦理繼承登記，依民法第 1166 條第 1 項規定，胎兒為繼承人時，非保留其應繼分，他繼承人不得分割遺產。因此，倘遺產之分割登記未保留

該胎兒之應繼分，該分割繼承登記自難謂為合法，其非屬私權爭執，自無從訴請法院審判，故經全體繼承人同意，自得准依土地法第 69 條規定辦理更正登記，於此情形下之雖為更正登記，實則為塗銷登記名義人之所有權，應可解釋為不受登記同一性之限制。

三、本文見解

土地登記是將土地權利之變動情形登載於登記簿冊，且登記事項具有公信力，登記完畢後，將發生二種情況，一種是登記事項與實體關係一致，則無更正登記之問題；另一種是土地登記事項與實體關係自始產生不一致，自應予以釐正。而關於土地登記事項與實體關係自始產生不一致之情形，又可分為：登記事項與實體關係內容部分不一致，即實體關係存在且有效，雖存在登記，但登記內容與實體關係有差異；以及登記事項與實體內容完全不一致，即實體關係自始的不存在或無效，但卻存在登記，或實體關係存在且有效，但登記不存在等情形，土地法第 69 條更正登記自屬消除土地登記事項與實體關係不一致之方式。

綜觀我國土地法暨相關登記法令規定，關於消除登記錯誤或遺漏之方式，原先僅土地法第 69 條規定以更正登記方式為之，嗣於 84 年增訂現行土地登記規則第 144 條之塗銷方式，依前所述，該條文所稱之「塗銷」係指違法行政處分之撤銷，即錯誤登記之塗銷，與土地法規定合法完成登記之土地權利，因權利消滅所為之塗銷登記，二者性質不同，非可歸於同類型。土地登記規則第 144 條所規範者，既係指登記機關塗銷錯誤之既存登記，而土地法第 69 條更正登記亦為消弭登記錯誤或遺漏之違法行政處分，故解釋上，宜將土地登記規則第 144 條規定之塗銷，解釋為屬於土地法第 69 條更正登記之範疇，始能達到消弭登記事項與實體關係不一致之目的。

此外，對於實體關係不存在或無效，但卻存在登記之錯誤登記，舉例而言，抵押權遭人持偽冒之清償證明書辦理抵押權塗銷登記完畢，或誤將限制登記予以塗銷，上開塗銷登記為違法之錯誤登記，此等不應塗銷之錯誤登記，在實務執行上，除依土地法第 69 條辦理更正登記，將誤以塗銷之登記回復原登記外，應無其他登記方式。然而，我國土地法關於回復登記之規定，係出現在土地法第二章地權篇，其中第 12 條規定之所有權復權，即私有土地因天然變遷為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅，如土地回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。同時佐以內政部訂定「登記原因標準用語」，其中關於回復之定義，係指「依土地法第 12 條第 2 項規定所為之回復所有權登記。」換言之，關於不應塗銷而誤予塗銷，應回復其原來之登記，綜觀我國土地法及土地登記規則，尚無是項登記。因此，不應塗銷而誤予塗銷，此種登記錯誤之回復登記，

在解釋上，亦應屬於土地法第 69 條更正登記規範之範疇，以彌補立法疏漏之缺失。

本文以為，為達到消弭登記事項與實體關係自始不一致之狀態，在解釋上，土地法第 69 條更正登記之適用範圍，應包括既存登記一部分錯誤或遺漏之更正登記、土地登記規則第 144 條不應登記而誤予登記之塗銷，以及不應塗銷而誤予塗銷之回復登記等三種型態。登記內容之一部分與實體關係不一致，而就該部分予以更正，更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同。亦即，更正之結果須為同一土地或建物，同一權利種類，及同一登記權利人，如不符此一要件，即違反原登記之同一性，不得更正。而土地登記規則第 144 條消弭不應登記而誤予登記之塗銷，例如誤將 A 地號土地之抵押權設定登記於 B 地號土地，B 地號土地上之抵押權自始即不存在，係屬錯誤之登記，應予塗銷；至於誤將不應塗銷而誤予塗銷之回復登記，舉例而言，建物實體上仍存在，卻誤辦滅失登記，則須辦理更正回復原登記，此等類型皆屬登記主體或登記客體之變動，依土地法第 69 條更正登記之結果，自與登記之同一性有違，在解釋上，類此情形應認為沒有同一性之適用為宜。

綜上所述，關於土地法第 69 條更正登記不得妨害原登記同一性之既有概念，應有重新解釋之必要。換言之，更正登記不得違反原登記同一性之限制，非謂更正登記之必要要件，即此認定標準不得一概而論，應就具體個案逐一判斷，始為妥適。

第四節 小結

一、關於登記錯誤或遺漏之意涵方面：

土地法第 69 條後段規定登記錯誤或遺漏，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。換言之，無原始登記原因證明文件可稽者，須由縣市政府查明後核准之。如依土地登記規則第 13 條規定，將登記錯誤或遺漏限制在登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符或應登記事項而漏未登記者而言，似僅有原案可稽者始得查明是否符合土地登記規則第 13 條之規定，無案可稽者則無辦理更正登記之可能。再者，土地登記制度立法上基本原理之一，為使登記簿記載內容與實體關係吻合，如土地登記事項與實體關係產生不一致時，自應予以釐正。是以，凡登記事項與實體關係自始不符者，即所謂登記錯誤或遺漏。要言之，登記錯誤或遺漏係指該實體之權利關係或表示物之物理上狀況之記載，與現實被登記之部分，二者間有不吻合之情況而言。土地登記規則第 13 條規定登記錯誤或遺漏之定義，僅為登記內容與實體關係不一致之錯誤登記之一種態樣。

本文以為，土地登記規則第 13 條規定登記錯誤或遺漏之意涵，應解釋為一例示性規定，非可將登記錯誤或遺漏限縮於「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」及「應登記事項而漏未登記者」，其他登記錯誤或遺漏而符合更正登記之標準者，亦得予更正，始符合土地法第 69 條之立法精神。

二、更正登記不妨害原登記同一性之限制方面：

綜觀我國土地法暨相關登記法令規定，關於消除土地登記錯誤或遺漏之方式，土地法第 69 條更正登記自當屬之，內政部嗣於 84 年增訂土地登記規則第 144 條之塗銷，係指違法行政處分之撤銷，即錯誤登記之塗銷，與土地法所規範合法登記之土地權利消滅所為之塗銷登記不同。既然土地登記規則第 144 條所規範者，係指登記機關塗銷錯誤之既存登記，而土地法第 69 條更正登記亦為消弭登記錯誤或遺漏之違法行政處分，故解釋上，宜將土地登記規則第 144 條規定之塗銷，解釋為屬於土地法第 69 條更正登記之範疇。再者，不應塗銷而誤予塗銷之錯誤登記，在實務執行上，除依土地法第 69 條辦理更正登記，將誤以塗銷之登記回復原登記外，別無其他登記方式。而現行土地法關於不應塗銷而誤予塗銷，應回復其原來之登記，尚無是項規定。因此，在解釋上，宜認為屬登記錯誤之範疇，符合更正登記之標準者亦得更正之，以彌補立法疏漏之缺失。

因此，為達到消弭登記事項與實體關係不一致之狀態，在解釋上，土地法第 69 條更正登記之適用範圍，應包括既存登記之一部分錯誤或遺漏之更正登記、土地登記規則第 144 條不應登記而誤予登記之塗銷，以及不應塗銷而誤予塗銷之回復登記等三種類型。是故，就登記事項之一部分錯誤或遺漏予以更正，更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，不得妨害原登記之同一性，當無疑義。而土地登記規則第 144 條消弭不應登記而誤予登記之塗銷，以及不應塗銷而誤予塗銷之回復登記，此等類型皆屬登記主體或登記客體之變動，依土地法第 69 條更正登記之結果，自違反登記之同一性，在解釋上，類此情形應認為沒有同一性之適用。要言之，關於土地法第 69 條更正登記不得妨害原登記之同一性，非可謂更正登記之必要要件，應就具體個案逐一判斷，始為妥適。



第四章 更正登記關連問題之探討

第一節 前言

土地登記制度之基本法理之一，為使登記內容與實體關係一致，倘發見登記錯誤或遺漏時，應依土地法第 69 條規定辦理更正登記，以使登記事項與實體關係吻合。如前章所論，首先應查明是否確屬登記錯誤或遺漏之情形，其次，土地法第 43 條規定依本法所為之登記，具有絕對效力，所稱絕對效力通說上認為係指公信力。而登記事項包括標示部、所有權部及他項權利部，是否所有登記事項皆受公信力之保護？如已有善意第三人取得新權利時，倘發生登記錯誤或遺漏之情事，基於登記之公信力，是否必然得辦理更正？實有斟酌之餘地。

此外，登記錯誤或遺漏得否依土地法第 69 條辦理更正登記，除考量更正登記之要件及公信力外，誠如前述，更正登記屬行政處分者，自應受行政法之規範。登記錯誤或遺漏屬違法之行政處分，而違法授益行政處分之撤銷，應受行政程序法第 117 條規定之限制，即受益人如無信賴不值得保護之情形，且其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者，則該登記錯誤或遺漏之情事，尚不得藉由更正登記予以撤銷。因此，登記如發現錯誤或遺漏者，倘受益人主張行政法上信賴保護原則適用時，是否仍得予更正登記？容有探討之空間。

綜上所論，雖然發現登記有錯誤或遺漏之情事，基於登記事項應與實體關係一致之基本法理，登記機關應依土地法第 69 條辦理更正登記，惟發生錯誤即予更正而毫無限制，恐影響土地登記之效力，不得不慎。因此，首要判斷者，必須確屬登記錯誤或遺漏及更正登記之適用範圍；再者，倘已有善意第三人取得新權利時，依土地法第 43 條規定登記具有絕對效力，是否必然得辦理更正？此外，如錯誤或遺漏之登記係屬授益行政處分，則撤銷該違法之處分，必須考量行政法上信賴保護之適用。以下謹就上述各項問題分節說明之。

第二節 更正登記與公信力保護適用之探討

按土地登記發現有錯誤或遺漏之情事時，應由登記機關依法定程序，報請上級主管機關查明核准後，予以更正登記，回復真正之權利內容。然而，我國土地登記制度特點之一為登記具有公信力，是否舉凡登記事項皆受公信力之保護？當已有善意第三人取得新權利，而登記錯誤或遺漏之登記事項受有公信力保護時，將產生土地法第 43 條及第 69 條規定二者應如何配合之問題。茲分析如下：

一、公信力保護之內涵

（一）公信力保護之適用範圍

我國土地登記簿分為標示部、所有權部及他項權利部，登記公信力之適用範圍究竟及於何處？是否舉凡登記事項均受公信力之保護？事涉發生登記錯誤或遺漏得否更正，茲分就學說及司法實務見解闡述如下：

（一）學說見解：

史尚寬主張，¹⁰⁷ 公信力所保護者，為登記之物權的權利，而非事實之記載或面積之內容。陳鳳琪認為，¹⁰⁸ 依法所為之登記有絕對效力，仍有一定之範圍與限制，第三人信賴登記而取得之權利有絕對效力，係指土地所有權（或他項權利）移轉或設定登記之情形而言。此外，陳立夫明確指出，¹⁰⁹ 登記事項須與所有權、限制物權、擔保物權之變動或此等物權之處分禁止有關，始為公信力保護之對象，而純粹事實關係之登記事項，如土地之面積、形狀、地目、編定使用種類等土地性質之事項，縱有不真實，亦不受公信力之保護。換言之，如登記事項屬物權之權利取得、設定或變動，如有第三人取得權利，則屬公信力保護範圍；反之，倘登記事項純屬事實關係之記載，縱有第三人取得權利，亦非屬公信力保護範圍。

（二）司法實務見解：

最高法院 97 年度判字第 156 號判決理由五：「次按土地法第 37 條及土地登記規則第 2 條第 1 項規定之『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。』，係指涉及所有權與他項權利之私權部分而言，此部分固有土地法第 43 條規定之適用；至於其他如土地登記規則第 85 條規定之標示變更登記及第 28 條規定，應由登記機關逕為登記者，則應視其登記，是否已涉及土地所有權人之權利，而分別予以定性為私法關係、

¹⁰⁷ 史尚寬，「關於土地登記錯誤遺漏的更正之研究」，53 年 1 月，法學叢刊第 33 期，8 頁。

¹⁰⁸ 陳鳳琪，前揭書（註 2），61 頁。

¹⁰⁹ 陳立夫，「土地登記之公信力及其保護對象之範圍」，收錄於『土地法研究』，新學林出版股份有限公司，96 年 8 月，133-134 頁。

行政處分、事實行為或觀念通知等，此係因土地法及土地登記規則之規定，兼含公法、私法、實體法及程序法之規定所致。」

此外，最高行政法院 99 年度裁字第 1349 裁定：「查土地法第 43 條規定所謂登記有絕對效力，應係指土地及建築改良物之所有權與他項權利等關於私權之登記而言。至於土地登記簿所載標示部部分，諸如登記日期、原因、地目、面積、使用分區、使用地類別、公告土地現值及其他登記事項等，其登記之目的無非係作為主管機關管理土地、稅捐機關課稅及土地徵收補償費計算之依據，此部分登記均與公益有關，並經由公示之方法，使人民對土地之管制一目瞭然。」

綜上所述，土地法第 43 條賦予土地登記事項有絕對之公信力，為避免影響不動產交易安全，該登記事項限於與權利相關之登記事項。具體言之，公信力保護範圍之登記事項包括：所有權人及他項權利人、權利次序（如抵押權之次序）、權利範圍、權利種類等，倘涉及此等登記事項之錯誤或遺漏，則應考慮公信力保護之適用。至於標示部中關於土地性質之登記事項，例如：面積、地目、編定使用種類或使用限制等，因屬純粹事項之表徵，則不在公信力保護之列。

例外者，關於地籍線之更正，雖然係反映於登記簿之面積更正，惟地籍線，因其為證明土地於地表之所在與構成，係土地狀態之記載，並與土地權利所及範圍有不可分之關係，故不得將其與土地性質為等同視之，其仍屬公信力保護之範圍，是故，地籍線之錯誤，解釋上亦屬公信力保護規定適用之對象。¹¹⁰

（二）公信力保護之對象

凡物權之變動，必須以一定之公示方法為之，始能發生變動之效力，而依公示方法所表示之物權，縱使與真實物權狀態不一致，對於因信賴該公示方法所表示之物權而為交易之人，法律上應予保護，此為公信力保護，簡言之，即物權變動係依法律行為而生者，始有公信力保護之適用，而非因法律行為而生之物權變動，則無公信力保護之適用。¹¹¹至公信力保護之對象，參依最高法院 33 年上字第 678 號判例：「土地法第 36 條（現行為第 43 條）所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力。第一次所有權登記在第三人尚未信賴該登記而取得權利之前，並不能據以除斥真正之權利，真正權利人在訴請塗銷登記前，主張其

¹¹⁰ 陳立夫，「地籍線更正與土地登記公信力」，月旦法學教室，第 72 期，97 年 9 月，26-27 頁。

¹¹¹ 謝在全，「民法第 759 條爭議問題之研究」，收錄於『民法物權爭議問題研究』，蘇永欽主編，五南圖書出版有限公司，88 年 1 月，5 頁。

權利自無不可。」¹¹²、39年台上1109號判例：「依土地法所為之登記有絕對效力，固為同法第43條所明定，惟參照司法院院字第1919號解釋，在第二者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人既仍得對登記名人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴，自不能據以除斥真正之權利。」暨40年台上字第1892號判例：「土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土地權利之第三人而設，故登記原因無效或得撤銷時，在第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名義人自仍得主張之。」準此而言，土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為已登記之第三人¹¹²而設，而非對於原登記名義人¹¹³而言，倘當事人有詐欺、虛偽而為矇冒登記，其登記之土地權利，仍可推翻，並無絕對效力。¹¹⁴

惟是否無論善意或惡意之第三人，其登記均具有公信力保護？上開解釋雖未見說明，參依最高法院44年度台上字第828號判例：「但上訴人買受該房屋係在法院查封及蔡以成異議之訴第二審判決敗訴之後，依一般情形買受房屋須看明買賣標的及探詢來歷，乃上訴人明知該房屋已被查封竟予買受，顯有惡意，其所為登記自難認為信賴登記而為新登記應不受土地法第43條之保護，．．．」及63年度台上字第1895號判例：「土地法第43條規定之絕對效力，係為保護善意第三者因信賴登記而設，夫妻如係以法定財產制為其夫妻財產制，則以妻為登記名義人之不動產，除屬妻之原有財產或特有財產外，在善意第三者因信賴登記，自妻受讓取得不動產所有權以前，依民法第1017條第2項規定，應認為屬於夫之所有。」¹¹⁵取得權利之第三人如屬惡意者，即明知登記有不真實之情形者，則不在公信力保護範圍。

（三）公信力保護之要件

關於土地登記之公信力，其應具備之要件如下¹¹⁶：

1. 須原登記有不真實之情事

第三人主張公信力保護之適用，須以土地登記事項與實體權利關係有不一致之情形發生為前提，始有請求保護之實益。而原登記不真實發生之原因，是否歸責於登記名義人或登記機關之疏失，均在所不問。但倘當事人有詐欺、虛偽而為矇冒登記，其登記之土地權利仍可

¹¹² 第三人係指現存登記簿所載之權利人之外之權利人，不包括繼承人。

¹¹³ 登記名義人係指登記簿上有土地權利名義之人。

¹¹⁴ 李鴻毅，前揭書（註12），229頁。

¹¹⁵ 同樣見解者，如最高法院63年度台上字第522號判例。

本則判例經最高法院91年度第8次民事庭會議決議不再援用，並於91年9月9日由最高法院依據最高法院判例選編及變更實施要點第9點規定以(91)台資字第850號公告之。不再援用理由：民法第1016條已刪除、第1017條已修正，本則判例不再援用。

¹¹⁶ 陳立夫，前揭文（註109），130-132頁。

推翻，並無絕對效力。¹¹⁷又第三人所信賴之登記，必須依據我國土地法及相關法令所為之登記，如屬日據時期辦理之登記，依最高法院 42 年度台上字第 1196 號判例意旨¹¹⁸，為貫徹保護真正權利人起見，認為無公信力可言。

2. 須登記名義人與第三人間有效之法律行為，且已完成物權變動登記

登記之公信力係為確保不動產之交易安全，故必須有交易（如：買賣、贈與、交換等法律行為）存在，始有犧牲真正權利人之權利，而對信賴登記取得不動產權利之第三人加以保護之需要；換言之，倘非基於法律行為而取得權利者，如繼承、強制執行、公用徵收等原因而取得權利，縱已辦理權利登記，亦不受公信力之保護。

3. 須第三人取得權利為善意

所謂善意，係指不知土地登記有不真實之情形而言，縱其不知係出於過失者，仍為善意。換言之，如第三人取得權利係屬惡意，即明知土地登記有不真實之情形，則不受公信力之保護。但取得權利之第三人係屬惡意，嗣後又有第三人取得權利，而該第三人如為善意，則仍有公信力保護之適用；或不受公信力保護之第三人（例如：繼承人），嗣後因交易而使他人取得權利時，取得該權利之人如為善意，則受公信力保護之適用。又，主張信賴登記受公信力之保護，無須證明其為善意；相對地，主張該第三人為惡意者，應負舉證責任。

二、更正登記與公信力保護適用之問題

（一）問題提起

土地法第 43 條規定依本法所為之登記，具有絕對效力，由於文字過於簡化含糊，解釋上不無疑義。然參依司法院民國 28 年 9 月 15 日院字第 1919 號解釋、民國 29 年 1 月 16 日院字第 1956 號解釋，第三人因信賴登記絕對真實而取得土地權利，即視登記為適法，不因登記原因之不成立、無效或撤銷而被追奪；真正權利人在已有第三人本於現存之登記，而為取得權利之新登記後，雖得依土地法第 68 條規定請求損害賠償，不得行使塗銷登記之追及權。最高法院 41 年台上字第 323 號判例：「土地法第 43 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，故真正權利人祇許在未有第三人取得權利前，以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求，至若已有第三人本於現存之登記而為取得權利之新登記

¹¹⁷ 李鴻毅，前揭書（註 12），229 頁。

¹¹⁸ 最高法院 42 年度台上字第 1196 號判例：「土地法第 43 條所謂依本法所為之登記有絕對效力，係指第三人信賴登記而為新登記而言，而第三人所為信賴之第一次登記，又應以依吾國法令所為之登記為限。若第一次登記係在日據時期，則為貫徹保護真正權利人起見，自不能認為信賴登記，其基此所為之登記即無絕對效力之可言。」

以後，則除得依土地法第 68 條規定請求損害賠償外，不得更為塗銷登記之請求，因之真正權利人對於第三人依此取得之不動產，訴請返還，自無法律上之根據。」實務及學說上通說認為依土地法第 43 條規定，我國土地登記具有公信力，真正權利人對於登記有無效或得撤銷之原因，於第三人取得新權利以前，得訴請塗銷之；倘已有第三人取得權利，則僅能訴請損害賠償，無從訴請返還所有權，此為確保不動產物權之安定性及維護不動產交易安全。要言之，於善意第三人信賴登記而取得權利時，登記縱有錯誤或遺漏，因土地法第 43 條賦予其絕對效力，登記名義人應受公信力之保護，而無法辦理更正登記，使登記狀態回復與真實權利狀態一致，真正權利人因登記錯誤、遺漏而受有損害，由登記機關負損害賠償責任。

然而，當錯誤或遺漏之登記事項涉及權利取得，於善意第三人因信賴登記而取得新權利，縱有登記錯誤或遺漏，亦不得辦理更正，惟行政院與普通法院似有不同見解，以下擬以法院判決為例，提出本文見解。

（二）法院案例探討

1. 土地所有權人遭偽冒辦妥繼承登記，且併案辦理抵押權設定登記—臺灣高等法院 93 年度重上字第 152 號及臺灣板橋地方法院 89 年度訴字第 1847 號判決

（1）臺灣高等法院 93 年度重上字第 152 號判決

①事實概要

查甲所有 A 地號等 5 筆土地，甲現尚生存，詎訴外人乙等竟偽造甲之戶籍謄本，記載甲於 88 年 12 月 6 日死亡，並持偽造之戶籍謄本、遺產分割契約書、印鑑證明書、切結書、遺產稅繳清證明書及土地登記申請書等文件，向地政事務所申請辦理分割繼承登記予乙，乙於領取權狀後，隨即虛偽設定最高限額 3,600 萬元之抵押權予丙，嗣因審認系爭土地係遭持偽造不實之資料所為之分割繼承登記，業已回復為甲名下所有，從而訴外人乙所為之抵押權設定亦屬無效，自應就本件抵押權設定併為塗銷，以維護甲之權益，惟主管機關並未就本件抵押權設定併予塗銷登記，遂提起本件訴訟，訴請塗銷抵押權設定登記，案經台灣桃園地方法院 90 年度重訴字第 558 號判決駁回甲請求塗銷抵押權之訴，甲不服，遂提起上訴，經台灣高等法院 93 年度重上字第 152 號判決上訴駁回在案。

②本案爭點：

兩造爭執之點：丙與乙之設定系爭抵押權是否為通謀虛偽意思表示，而共同侵害甲之系爭土地所有權？亦即丙是否為設定抵押之善意第三人，應受土地法第 43 條登記之絕對效力保護？

③判決理由

- I 按土地法第 43 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，故真正權利人僅在未有第三人取得權利前，得以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求，至若已有第三人本於現存之登記而為取得權利之新登記以後，則除得依土地法第 68 條規定請求損害賠償外，不得更為塗銷登記之請求，因之真正權利人對於第三人依此取得之不動產，訴請返還，自無法律上之根據（最高法院 41 年台上字第 323 號判例意旨參照）。又土地法第 43 條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪（司法院院字第 1919 號、第 1956 號解釋參照）。經查甲雖主張系爭抵押權係乙與丙通謀虛偽意思表示之結果而無效，僅就丙與乙所訂合建契約所載合建內容或條件之合理性加以懷疑，且其懷疑僅係其個人之判斷或見解，惟未能提出雙方係通謀虛偽意思表示之任何證據以實其說，是甲所為通謀虛偽意思表示之主張，自屬無據。
- II 本件甲所提證據，僅能證明其所有權存在遭乙侵害之事實，對於丙應負侵權行為責任之故意、過失事實，則未能證明，甲迄未舉證丙非善意取得抵押權之事實，而甲對丙及地政事務所辦理登記事務之承辦人員、承辦代書等人提出刑事瀆職、偽造文書之告發、告訴，亦經台灣桃園地方法院檢察署檢察官為不起訴處分，顯示乙之繼承登記，在連同地政機關多人之層層審查下猶無法察覺其中有異，益證丙善意取得抵押權登記之情。
- III 丙因信賴乙為系爭土地所有權人之登記，因此與之訂立合建契約，為確保合建及先行支付 3000 萬元履約保證金之追索權，而與乙設定抵押權為擔保，並經地政事務所審核登記在案，應受土地法第 43 條規定之保護。乙之分割繼承登記取得之所有權縱使有無效或得撤銷之原因，唯乙持以與丙辦理抵押權設定乃屬真正，甲既未能舉證證明表意人之乙就抵押設定之表示為非真意，亦不能證明丙係明知乙為非真意而故為合意，甲主張丙通謀而為虛偽意思表示，共同侵害伊之所有權，尚不能舉證以實其說，其訴請塗銷系爭抵押權設定登記，為無理由，應予駁回。

(2) 臺灣板橋地方法院 89 年度訴字第 1847 號判決

① 事實概要

原告甲所有 A 地號土地被歹徒以偽造甲身份證及所有權狀破損換發書狀及變更住址，取得新權狀，向被告乙等貸得 1,800 萬元與設定地上權及預告登記，而甲之土地所有權狀並未破損，未向地政事務所換發權狀，身份證亦未遺失，歹徒於偽造工作完成後向乙貸得 1,800 萬元及地上權登記及預告登記，甲未見過乙亦不認識乙，未向乙貸款設定抵押權，亦未同意設定地上權等，並無意思表示合致，請求塗銷抵押權設定登記，案經板橋地方法院判決塗銷系爭抵押權設定登記。

② 判決理由

- I 按「依土地法所為之登記有絕對效力，固為同法第 43 條所明定，惟參照司法院院字第 1919 號解釋，在第三者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人既仍得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴，自不能據以除斥真正之權利。」亦有最高法院 39 年台上字第 1109 號判例可參，則甲主張系爭土地上有乙等人之抵押權登記，對其所有權之行使有所妨害，自得訴請塗銷該登記一節，自非無理由，應屬可採，被告抗辯稱依照土地法第 43 條之規定，依土地所為之登記有絕對效力，原告不得請求塗銷云云，自非可採。
- II 抵押權之設定為物權行為，係以直接發生抵押權為目的之法律行為，以當事人意思表示為基礎，必須當事人雙方意思表示合致，方能成立生效，依照民法第 153 條第 1 項之規定，如無當事人間互相表示之意思表示合致，自無成立契約之餘地，則依據該當事人間所成立之物權契約所為之登記即有無效之原因存在，真正權利人自非不得請求塗銷之。而甲與乙等人之間並無消費借貸關係存在，已如前述，則甲請求塗銷系爭土地上為被告等設定之抵押權登記，自應認為有理由，應予准許。

(3) 分析

前述案例皆係發生因遭人持偽冒之證明文件辦理所有權登記後，接續辦理抵押權設定登記，真正權利人訴請法院判決塗銷抵押權設定登記，惟行政法院與普通法院判決見解迥異。本案主要之爭議在於抵押權人是否受土地法第 43 條公信力之保護？誠上所述，如受土地法第 43 條公信力之保護，則無從依土地法第 69 條規定更正塗銷抵押權設定登記；反之，則自得准予更正塗銷之。案例一法院判決認為經過一連串之查明均無法證明抵押權人與偽冒之人有通謀而虛偽之意思表示，

該抵押權設定應屬真正，應受土地法第 43 條公信力之保護；案例二則相反，法院認為抵押權人主張受土地法第 43 條公信力之保護不得塗銷抵押權登記，依最高法院 39 年台上字第 1109 號判例應不可採，且該物權契約非經當事人相互意思表示合致，據以所為之抵押權登記即存有無效之原因，遂判決塗銷該抵押權登記。

如前章所論，登記錯誤或遺漏之意涵，本文認為土地登記規則第 13 條之規定為一例示性規定，非得限縮於該條文規定之範圍，因此，上開案例之抵押權設定登記係遭偽冒所為之登記，非出自於真正權利人之真意，自屬登記錯誤之範圍，應無疑義，惟是否得依土地法第 69 條規定辦理更正登記？應探究者，係該抵押權人是否為善意第三人？即是否受土地法第 43 條公信力之保護？依司法院民國 28 年 9 月 15 日院字第 1919 號解釋：「土地法（指舊土地法）第 36 條（即現行土地法第 43 條）所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪。．．．」要言之，為保護善意第三人，將依法所為之登記賦予絕對真實之公信力，對於信賴登記而取得權利之善意第三人，應視為適法，國家應給予保護，不因登記原因之無效或撤銷，而使其已取得之權利被剝奪，真正權利人不得為塗銷登記之請求，倘因而受有損害者，僅得依土地法第 68 條規定請求損害賠償；相對地，如為惡意之第三人，即明知土地登記有無效或得撤銷之原因而取得權利者，自無信賴可言，不受公信力之保護。

按信賴登記而取得新登記之第三人，係指取得所有權或其他物權者，其反面意思係真正所有權人喪失其所有權或受權利之限制。¹¹⁹上開案例土地所有權人遭偽冒辦理繼承登記，並經設定抵押權，該繼承登記有無效之原因，其繼承人即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第 43 條公信力之保護，應予塗銷；而抵押權人因信賴土地登記而設定抵押權時，則須判斷該抵押權人是否為善意第三人，倘屬善意第三人，自應因登記之公信力而受保護，取得抵押權，即該抵押權仍應存在於系爭土地上，真正所有權人因受權利之限制不得請求塗銷抵押權。¹²⁰案例一，真正權利人因遭人持偽冒證明文件辦理繼承登記致喪失其所有權，又為第三人設定抵押權，經查明該抵押權人確為善意之第三人，自應受公信力原則之保護，不得更正塗銷抵押權設

¹¹⁹ 張風謨，『民事法論文集』，氏著，80 年 3 月，172 頁。

¹²⁰ 最高法院 68 年度第 5 次民事庭推總會議決議：「甲私擅將乙所有土地移轉登記予己，並已為善意之丙設定抵押權登記，甲之移轉登記如有無效之原因，即非信賴登記而取得新登記之善意第三人，不受土地法第 43 條之保護，縱令丙之抵押權登記應受同條之保護，乙仍可訴請塗銷甲之所有權移轉登記，而丙之抵押權即存在於乙之所有土地。」

定登記，本文贊同案例一法院判決之見解。案例二，被告曾主張其抵押權應受土地法第 43 條規定公信力之保護，惟判決理由僅敘及真正權利人因其所有權之行使有所妨害，得基於妨害排除請求權訴請塗銷抵押權登記，對於未採抵押權人主張依土地法第 43 條規定真正權利人不得請求塗銷乙節，則未見著墨。我國土地登記制度之特點之一為登記具有公信力，如前所言，更正登記不得妨害公信力保護之原則，除非能證明該抵押權人與偽冒之人有通謀虛偽之意思表示，即明知登記有無效或撤銷之原因，否則，其因信賴登記而取得之抵押權，自應受土地法第 43 條公信力之保護，而不得更正塗銷之，因此，關於案例二法院判決准予塗銷抵押權登記，不無商榷之餘地。

2. 登記機關誤將土地所有權人之權利範圍轉載錯誤，且已移轉予第三人—臺灣高等法院高雄分院民事判決 90 年度上國更（一）字第 3 號及臺北高等行政法院 97 年度訴字第 1691 號判決

(1) 臺灣高等法院高雄分院民事判決 90 年度上國更（一）字第 3 號判決

①事實概要

甲之前手所有坐落高雄縣鳳山市○○段 8-1 地號土地應有部分為 360 分之 9，登記機關於辦理舊登記簿轉載時，誤予登載應有部分 360 分之 15，嗣後甲向其前手買受系爭土地應有部分辦理登記完畢後，詎登記機關逕以登記錯誤為由，依土地法第 69 條規定報由上級機關核准後，將甲伊所有之系爭土地應有部分更正為 360 分之 9，致甲受有減少應有部分 360 分之 6 之損害。

②判決理由

I 甲之前手就系爭土地應有部分正確應為 360 分之 9，為甲不爭之事實，甲繼受前手之權利當不能逾越其應有部分，登記機關嗣因發現登記錯誤，而依土地法第 69 條聲請該管上級機關查明核准後，為更正之登記，其該為之更正登記要非同法第 68 條所指之「登記錯誤」。至於土地法第 43 條規定「依本法所為之登記，有絕對效力」，純為保護善意第三人信賴登記之公信力，使其因信賴登記而取得之土地權利，不因登記有無效或得撤銷之原因，而被追奪而已，非謂善意第三人一經登記後，登記內容縱有錯誤，亦有絕對效力，而不得為更正。登記機關更正其錯誤之應有部分，使共有人全體應有部分合計為一，此不涉及其他共有人私法上法律關係之爭執，非登記不動產本身（例如將甲地登記為乙地）、或權利本身（例如將應為地上權登記，誤為地役權）、或登記名義人本身（如以甲為乙）之錯誤，而僅係權利範圍之登記錯誤，其更正登記並未妨害原登記之

同一性，自得以更正錯誤，並無抵觸土地法第 43 條規定。

- II 登記機關發現登記有錯誤時，在不妨害原登記之同一性原則下，得依土地法第 69 條規定，以書面聲請該管上級主管機關核准後更正之。本件登記機關因發現系爭應有部分有將 360 分之 9 登記為 360 分之 15 之錯誤，故而聲請上級主管機關核准後，更正登記為 360 分之 9，其更正並不妨害原登記之同一性，已如前述。登記人員此舉乃依法律規定行之，依土地登記規則第 69 條第 1 項規定，於發現錯誤後，報經上級地政機關查明核准更正之，亦為登記人員之義務，其依法執行職務並無故意或過失不法侵害人民權利之情，乃甲指地政人員於執行職務行使公權力時，因故意、過失不法侵害其權利，地所應負損害賠償責任，殊非可取。至甲如對該更正認有錯誤，應循行政爭訟程序救濟。
- III 按時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第 144 條第 1 項定有明文。甲損害賠償請求權之消滅時效既已完成，則登記機關執時效抗辯，拒絕給付，於法有據。

(2) 臺北高等行政法院 97 年度訴字第 1691 號判決

① 事實概要

桃園縣中壢市○○段 155 地號土地總登記共有人名簿其持分和等於 1，惟原告甲於 74 年判決移轉取得之持分有誤，應扣除取得自○○○、○○○（自○○○取得）、○○○（自○○○取得）等 3 人合計多出之持分 47/1120，正確持分應為 1027/1575，登記機關依土地法第 69 條規定辦理更正登記完畢並通知甲，惟甲不服提起訴願及行政訴訟，經臺北高等行政法院判決訴願決定及原處分均撤銷。

② 判決理由

I 桃園縣中壢市○○段 155 地號土地總登記共有人應有部分總和原等於 1，其後 57 年間申辦買賣登記案（共有人袁○○等 3 人移轉部分應有部分予邱○○），因登記機關辦理移轉登記時，將渠等應有部分之分母 840 誤登為 480，致邱○○取得之應有部分誤登為 23/480（多計 23/1120），甲其後輾轉取得渠等土地之應有部分中有因前揭誤登多計之 47/1120，應予更正，業經登記機關提出系爭土地地籍圖謄本、桃園縣中壢市○○段 155 地號沿革表、土地登記謄本、系爭土地之土地地籍整理清冊、土地登記簿、和解筆錄等為憑，雖非無據；惟查，上開 57 年間之買賣登記案因逾保存年限已銷燬，且復未能另行提出該買賣登記案之原始登記原因證明文件釋

明本件登記錯誤純屬登記人員記載疏忽，核與土地法第 69 條但書所定登記機關得逕行更正之要件即有不符，從而，登記機關於登記完畢後，發見系爭土地登記錯誤，未踐行同條前段「以書面聲請該管上級機關查明核准」規定之程序，遽依同條但書逕行辦理更正，於法自有未合。

- II 登記機關於登記完畢後，發見系爭土地登記錯誤，無原始登記原因證明文件，且未以書面聲請該管上級機關查明核准，即逕以原處分將原告就系爭土地之應有部分由 4997/7200 更正登記為 1027/1575，核與土地法第 69 條之規定尚有未合，訴願決定疏未注意，亦有未洽。

(3) 分析

前述案例係發生登記機關誤將土地所有權人之權利範圍轉載錯誤，該錯誤之權利範圍亦已移轉予第三人，嗣後，登記機關依土地法第 69 條辦理更正登記。案例一民事法院判決主張權利範圍之登記錯誤，其更正登記並未妨害原登記之同一性，自得以更正錯誤，並無抵觸土地法第 43 條規定；案例二行政法院雖判決登記機關應撤銷該更正登記，惟其理由係因該錯誤登記係屬無案可稽，登記機關未依土地法第 69 條前段以書面報請上級主管機關查明核准，而自行辦理更正登記，與法未合，僅程序未完備，應可推論法院判決肯認該轉載錯誤之權利範圍縱已移轉第三人，仍得依土地法第 69 條辦理更正登記。

關於權利範圍之錯誤純屬登記機關疏忽所致，依最高行政法院 60 年判字第 217 號判例：「土地持分登記錯誤，既因再審被告官署承辦登記人員疏忽所致，依土地法第 69 條規定，該官署於發見錯誤後，本有申請該管上級機關核准後予以更正之義務，乃其上級機關竟命轉飭再審原告須徵得全體共有人之同意，始准更正，否則應由共有人訴請法院處斷，此項指示，與上開土地法之規定顯有未合。且登記錯誤，事屬行政官署本身業務上之錯誤，並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，再審被告官署依照上述違法指示，拒予更正，自屬違誤。」在第三人取得權利前，自得依土地法第 69 條辦理更正登記，以維護地籍資料之正確性，且應解釋為更正後無妨害原登記之同一性。

倘已有善意第三人因信賴該錯誤登記之權利範圍而取得權利，得否主張其受土地法第 43 條公信力之保護而不予更正？按土地法第 43 條規定所謂登記有絕對效力，係指土地登記簿上關於權利之登記事項而言；至登記簿上土地標示部關於面積、地目等事實之登記事項，並

非該條保護之範圍，是以，所有權部之權利範圍自當屬之。登記完畢後，如申請人主張權利範圍登記錯誤申請更正登記，惟該應有部分業已移轉登記予他人，依最高行政法院 73 年判字第 39 號裁判意旨，¹²¹更正登記業已失其原登記之同一性，且該更正登記損及他共有人之權利，應依法提起民事訴訟，以茲解決。換言之，倘登記機關查無登記錯誤之情事，申請人主張權利範圍登記錯誤，且已有第三人取得權利者，自受公信力之保護而不得更正。

至於肇因於登記機關之疏失而將所有權人之權利範圍轉載錯誤，縱然該錯誤之權利範圍業已移轉予他人，登記機關為維護地籍之正確性，就事實上不存在的權利範圍，依土地法第 69 條辦理更正登記，使共有人全體應有部分合計為一，此不涉及其他共有人私法上法律關係之爭執，其更正登記並未妨害原登記之同一性。再者，原權利人之權利範圍純屬登記人員疏失而轉載錯誤，其自無從將大於本身之權利為處分，應解釋為該權利範圍之錯誤係屬事實狀態，而無土地法第 43 條公信力保護之適用，第三人因該錯誤登記受有損害者，自得依土地法第 68 條規定請求損害賠償。否則，倘認為該錯誤之權利範圍受有公信力保護之適用，將無法辦理更正登記，使錯誤之地籍資料永久存在，對公益造成更大之危害，實非土地登記制度之本旨。是以，本文贊同法院判決見解。

三、本文見解

我國之土地登記，基於土地法第 43 條規定，是具有公信力，而登記之公信力，即為保護交易安全，對於登記簿上所登載權利事項，公眾可信賴其為正當、確定者；縱使登記與真實權利關係不一致時，亦保護因信賴登記而為交易取得權利者之利益。是以，當登記事項與實體權利關係產生自始不一致時，應依土地法第 69 條規定辦理更正登記，惟錯誤或遺漏之登記事項屬物權之權利取得、設定或變動，於善意第三人信賴登記而取得權利時，基於土地法第 43 條公信力保護原則，登記縱有錯誤或遺漏，亦應保護因信賴登記而為交易取得權利者之利益，尚不得依土地法第 69 條規定辦理更正登記，使登記狀態回復與真實權利狀態一致，真正權利人因該登記錯誤、遺漏或虛偽而受有損害者，僅能依土地法第 68 條規定，向登記機關請求損害賠償，無從辦理更正回復正確之狀態。

¹²¹ 最高行政法院 73 年判字第 39 號裁判：「原告主張徐xx、林xx買受系爭土地時，二者應有部分之比率為二比一，光復後總登記時竟誤載為各持分二分之一，惟查系爭土地各共有人既已將應有部分移轉登記於他人，業已失其原登記之同一性。有關土地應有部分之更正登記損及他共有人之權利，經原告另案提起民事訴訟，經駁回其訴確定，足見本件土地總登記並無錯誤，從而被告機關否准原告更正應有部分登記之申請，洵無不合。」

簡言之，只要有善意第三人存在時，即使是土地法第 69 條更正登記及土地登記規則第 144 條塗銷登記，均不得抵觸土地法第 43 條辦理更正，亦即更正登記應不得妨害土地法第 43 條公信力之保護，因而受損害者，則依土地法第 68 條請求損害賠償。¹²²相對地，倘登記事項純屬事實關係之記載，應非屬公信力保護範圍，登記機關發見登記錯誤或遺漏，縱然已有善意第三人取得權利，登記機關無須考量土地法第 43 條公信力之保護，而依土地法第 69 條規定辦理更正登記，以維事實狀態之正確性，否則，登載事實狀態之地籍資料將永久存在錯誤無法更正，將造成公益更大之危害。



¹²² 陳立夫，「土地更正登記之探討－土地法第 69 條規定之闡釋」，臺北市政府訴願審議委員會，98 年 5 月，
<http://www.appeal.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=63099&ctNode=6424&mp=120031>。

第三節 更正登記與行政法上信賴保護適用之探討

更正登記其性質屬行政處分者，登記機關於辦理更正登記時，應受行政法之規範。按違法授益行政處分之撤銷，應考量當事人之信賴保護，如有行政程序法第 117 條但書所稱撤銷將對公益造成重大危害者，或受益人無信賴不值得保護之情形，且其信賴利益顯然大於公益時，則該違法之行政處分不得撤銷。因此，土地法第 69 條撤銷錯誤登記所為之更正登記，其與公法上信賴保護原則之適用是否會產生競合？應有說明之必要。

一、行政程序法關於違法行政處分撤銷之規定

早在行政程序法施行前，我國行政法院實務見解，對於違法之行政處分，即認為行政機關本於職權自得為撤銷原處分或另為適法之處分。¹²³之後，亦有法院判決主張行政機關撤銷違法行政處分時，應將信賴保護納入考量。例如改制前行政法院 83 年判字第 151 號判決：「行政機關於審酌是否撤銷授予利益之違法行政處分時，除受益人具有：以詐欺、脅迫或賄賂方法使行政機關作成行政處分、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分、明知行政處分違法或因重大過失而不知等信賴不值得保護之情形外，依行政法上信賴保護原則，為撤銷之行政機關固應顧及該受益人之信賴利益，但為撤銷之行政機關行使裁量權之結果，倘認為撤銷該授予利益之違法行政處分所欲維護之公益顯然大於受益人之信賴利益者，該機關仍非不得依職權為全部或一部之撤銷。」，其他尚有法院判決持相同見解。¹²⁴

嗣後，行政程序法參考國內外學說及法院實務見解、德國聯邦行政程序法之相關規定，將違法行政處分之撤銷正式予以法制化。依行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第 119 條¹²⁵

¹²³ 改制前行政法院 24 年判字第 4 號判例：「未經訴願決定之案件，原處分官署既自覺其處分為不合法，本於行政上之職權作用，原得自動的為撤銷原處分之處分或另為處分。」；44 年判字第 40 號判例：「行政官署對其已為之行政行為發覺有違誤之處，而自動更正或撤銷者，並非法所不許。」；47 年判字第 52 號判例：「行政官署如發現該已具形式的確定力之放領行為確屬錯誤，基於公益上之理由，依職權予以更正，則非不可。且其更正行為係另一處分，當事人對之自得依通常程序提起訴願及行政訴訟。」

¹²⁴ 改制前行政法院 76 年判字第 474 號、81 年判字第 1169 號、83 年判字第 560 號、83 年判字第 1520 號判決。

¹²⁵ 行政程序法第 119 條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」

所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」

綜上得知，行政程序法第 117 條違法授益處分之撤銷，應衡酌信賴利益保護原則，處分相對人有值得保護的信賴時，斟酌法益的輕重後，倘信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益，則其信賴即可阻止處分之撤銷；如果其信賴雖然值得保護，但是信賴保護之法益價值較低，仍得予以撤銷違法之行政處分，因而產生之損失只能給予相當的補償。

二、行政法上信賴保護原則之概念

(一) 信賴保護原則之意義

信賴保護原則為一般法律原則，具有憲法層次之位階，可拘束所有國家行為，不論行政、立法或司法皆受其拘束。國家行為如罔顧人民值得保護之信賴，而使其遭受不可預計之負擔或喪失利益，且非基於保護或增進公共利益之必要，基於信賴保護原則，此種國家行為即不得為之。¹²⁶質言之，人民對於公權力行使結果，所生之合理信賴，法律自應予以適當保障，此為信賴保護之法理基礎，而此一原則具體規範於行政程序法第 8 條規定：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」而公法上之信賴保護，係為維護公權力之威信及維持法之安定性，對於人民因信賴國家行政行為而予以保護。

(二) 信賴保護原則之要件

信賴保護原則之適用必須符合一定之要件，以下就現有文獻有論者加以彙整，分述如下：

1. 須有信賴基礎

行政機關必須有一個令人民產生信賴之國家行為，以為信賴之基礎。亦即須先有國家行為之存在，才有形成人民信賴之可能。例如行政處分、行政規則，即為信賴之基礎。參依司法院釋字第 525 號解釋：「信賴保護原則攸關憲法上人民權利之保障，公權力行使涉及人民信賴利益而有保護之必要者，不限於授益行政處分之撤銷或廢止（行政程序法第 119 條、第 120 條及第 126 條參照），即行政法規之廢止或變更亦有其適用。行政法規公布施行後，制定或發布法規之機關依法定程序予以修改或廢止時，應兼顧規範對象信賴利益之保護。．．．」換言之，人民對於行政處分或行政法規的信賴，如有信賴表現，自得主張信賴保護。此外，做為信賴基礎之國家行為，須具有拘束力之公

¹²⁶ 洪家殷，「論信賴保護原則之適用—司法院大法官釋字第 525 號解釋評析」，台灣本土法學雜誌 27 期，90 年 10 月，41 頁。

法行為，此一公法行為包括合法以及違法之行政行為，¹²⁷且亦非以授益性質者始得成為信賴基礎¹²⁸。

2. 須有信賴表現

係指當事人因信賴基礎之存在，而有具體的對外表現行為，即須有一定的處分行為。包括財產上之運用或其他相對應之行為，亦即信賴表現須與信賴基礎在客觀上要有因果關係。如只是單純的主觀上的期待或被動受領益處，而非積極對於該公權力行為而採取特殊之對應行為者，難以認定具有信賴表現。¹²⁹

3. 須信賴值得保護

人民對於國家行為之信賴並非所有皆應予以保護，惟有具保護價值者，始得要求國家予以保護。而在判斷信賴是否值得保護時，主要在於二部分，即確認信賴利益之存在及信賴無不值得保護之情形。前者所稱之信賴利益存在，須為法律上之利益，如所信賴者只涉及精神上或感情上之利益時，則不具保護價值。¹³⁰後者則強調，當事人之信賴必須沒有不法行為或客觀上不值得保護之情形，始值得保護。以違法行政處分作為信賴基礎為例，其信賴不值得保護之情形，依行政程序法第 119 條規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：一、以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者。二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。三、明知行政處分違法或因重大過失而不知者。」易言之，信賴基礎之獲得，如可歸責於行政行為之相對人，則其信賴不值得保護。¹³¹

(三) 信賴保護之法律效果

信賴保護適用之結果，即發生二種法律效果：

1. 存續保障

即當事人之信賴利益，顯然大於公益之前提下，必須容忍違法國家行為繼續存在，且承認其效力，給予存續保障。依行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第

¹²⁷ 李惠宗，『行政法要義』，五南圖書出版社，民國 93 年 7 月，127 頁；洪家般，前揭文（註 126），42 頁。

¹²⁸ 洪家般，前揭文（註 126），42 頁。

¹²⁹ 李惠宗，前揭書（註 127），130 頁。

¹³⁰ 洪家般，前揭文（註 126），49-50 頁。

¹³¹ 蔡茂寅、李建良、林明鏞、周志宏合著，『行政程序法實用』，學林文化事業有限公司，90 年，28 頁。

119 條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之益者。」此一規定即規範在信賴利益大於公益之情況下，其法律效果為不得將違法之行政處分撤銷，即將當事人所信賴之狀態予以存續保護。

2. 財產保障

即信賴利益補償。基於公益之維護較個人私益具有更高之價值，不能容忍違法之國家行為存在，遂應撤銷違法之行政處分，而當事人因信賴該處分而產生之損害，應給予信賴利益補償。參依行政程序法第 120 條第 1 項規定：「授予利益之違法行政處分經撤銷後，如受益人無前條所列信賴不值得保護之情形，其因信賴該處分致遭受財產上之損失者，為撤銷之機關應給予合理之補償。」即為如此規定。至於補償額度，依同條第 2 項規定，不得超過受益人因該處分存續可得之利益為限。對於補償金額相對人如有不服者，得向行政法院提起給付訴訟。

另外，對於信賴合法授益行政處分，如行政機關以其行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將發生危害者，或其他為防止或除去對公益之重大危害者，依行政程序法第 126 條規定，對於受益人因信賴該處分，致遭受財產上之損失，應給予合理補償，補償額度亦不得超過受益人因該處分存續可得之利益為限。

三、更正登記與行政法上信賴保護適用之問題

(一) 問題提起

登記錯誤或遺漏，符合更正登記之要件者，倘權利人主張基於國家行為之信賴，在合法信賴下應受國家保護，將產生錯誤遺漏登記之處分得否撤銷辦理更正之問題。如前所述，登記機關對人民土地登記申請所為之核准或拒絕之意思表示，既足發生法律上之效果，自應屬一種行政處分，因此必須受到行政法之規範，殆無疑義。而登記錯誤或遺漏應屬違法之行政處分，登記機關撤銷違法行政處分時，尚須注意信賴保護原則及維護公益原則。依行政程序法第 117 條規定，登記機關依其裁量，倘認為撤銷行政處分所欲維護之公益大於信賴保護利益，自得依職權為全部或一部之撤銷，以匡正行政處分之瑕疵。反之，倘信賴利益值得保護，且不違反公益，基於行政行為應保護人民正當合理之信賴，行政處分則不得撤銷。因此，當登記錯誤或遺漏時，土地法第 69 條更正登記與行政程序法第 117 條違法行政處分之撤銷，二者發生競合時，何者應優先適用，殊值探討。

經彙整相關行政法院判決，發見關於土地標示部使用地類別登記錯誤，權利人主張應受行政法信賴利益保護，登記機關應不得更正，法院判決結果有不同見解，以下擬以法院判決見解為例，提出本文見解。

(二) 行政法院案例探討－土地登記標示部使用地類別登記錯誤

1. 最高行政法院 89 年度判字第 3715 號判決

(1) 事實概要

甲主張坐落 A 地號土地原於 71 年間經依法編定為山坡地保育區丁種建築用地，甲因信賴地政主管機關土地使用編定登記公信力，於 85 年 10 月間向前手買受上開土地。詎料地政事務所卻於同年 12 月擅自將該地更正編定為山坡地保育區暫未編定用地，致甲損害，遂於 87 年 7 月向地政事務所申請恢復更正編定為山坡地保育區丁種建築用地，惟遭否准，甲不服，循序提起一再訴願，遞遭決定駁回，遂提起行政訴訟，案經最高行政法院判決駁回甲之請求。

(2) 判決理由

① A 地號土地與原編定山坡地保育區丁種建築用地既有未符，倘仍全部作為建築用地，實足影響山坡地水土保持及自然環境生態，已涉及公益，原編定錯誤非僅影響人民之私權，即非不得更正，地政事務所乃在水土保持主管機關查定前，層報上級更正編定為山坡地保育區暫未編定用地，洵非無據。

② 土地法第 43 條規定「依本法所為之登記，有絕對之效力」，所謂登記，係指依該法之規定所為之各項權利登記，乃私法上之土地權利登記而言，並不包括行政機關所為土地用途之編定。從而，本件既涉及公益，自無所謂違反禁止恣意、信賴保護，法律不溯及既往及或平等原則之情事，地政事務所否准甲恢復更正編定為山坡地保育區丁種建築用地之申請，核無違誤，一再訴願決定，遞予維持，亦無不合。甲若受有損害，應另循法律途徑以謀解決。

2. 臺中高等行政法院 91 年度訴字第 382 號判決

(1) 事實概要

B、C 地號等二筆土地係分割自同地段 A 地號，地政事務所於民國 81 年清查發現 A 地號土地依據 69 年現況調查繪製之非都市土地使用編定公告圖係屬「山坡地保育區」，地目為「旱」，僅小部分建築房屋，原應登記為「山坡地保育區、暫未編定用地」並加註部分為建築用地，惟該地政事務所於繕造土地編定公告清冊時誤繕為全筆「山坡地保育區、丙種建築用地」，以致土地登記簿亦隨之錯誤，於 81 年函報縣政

府上開土地編定錯誤之事實，同時通知相關土地所有權人，經縣政府函復地所：「．．．就已辦理移轉登記之持分額協調土地所有權人辦理分割及維持丙種建築用地之編定，至未移轉之持分部分，應回復暫未編定用地。」惟地政事務所承辦人員疏失遲未將該等土地更正回復正確編定。甲於86年10月間購得系爭土地，買受時土地登記簿記載編定為「山坡地保育區、丙種建築用地」，同年11月移轉登記後甲據以申請核發建造執照、使用執照，興建三層住房兩棟。嗣後，縣政府將本案請示前台灣省政府地政處及內政部後，認無積極證據足認甲為善意第三人，且考量為維護非都市土地使用分區及編定之公益性，遂於89年11月間函請地政事務所辦理回復原正確編定等，地政事務所並通知甲業依規定辦理更正編定及分區調整登記完畢。甲不服，就系爭土地部分提起訴願遭駁回，遂提起行政訴訟，臺中高等行政法院判決撤銷原處分。

(2) 判決理由

①按法治國為憲法基本原則之一，法治國原則首重人民權利之維護、法秩序之安定及誠實信用原則之遵守。人民對公權力行使結果所生之合理信賴，法律自應予以適當保障，此乃信賴保護之法理基礎，亦為行政程序法第119條、第120條及第126條等關於行政處分之「信賴保護原則」相關規定之所由設，惟行政法上「信賴保護原則」，並不限於上開行政程序法之規定（司法院釋字第525號解釋參照）。凡人民有信賴「行政行為」之事實，且無行政程序法第119條所列信賴不值得保護之情形（即具備信賴保護原則三要件：信賴基礎、及信賴表現、信賴值得保護者），而其信賴利益保護之結果又不致造成公益之重大危害者，則政府之行政行為即不得予以變更，以保護人民之信賴利益。

②甲信賴系爭土地上使用編定之記載，為善意之買受人，且其於買賣完成後，業已依法請領建造執照，在其上興建三層住房兩棟，並已取得使用執照，已有信賴基礎及信賴表現，又不能證明被上訴人係以詐欺、脅迫或賄賂方法，或提供不正確資料或為不完全陳述，使登記機關作成丙種建築用地之編定，並據以取得所有權，從而甲並無行政程序法第119條信賴不值保護情形。再查系爭土地所在之位置地勢平坦，甲在其上建屋尚不影響及水土保持、國土保安、公共安全、環境保護等公共利益。登記機關並未具體指明究竟本件錯誤之編定將造成公益如何重大之危害，所辯本件應更正回復原編定，尚無可採。甲購買系爭土地並興建三層樓房兩棟，已花費近千萬元，足認甲之信賴利益大於公益，有信賴保護原則之適用。

3. 臺北高等行政法院 97 年度訴字第 1280 號判決

(1) 事實概要

甲於民國 96 年間向縣政府申請將其所有坐落 A 及 B 地號二筆土地由「特定農業區農牧用地」，變更編定為「特定農業區甲種建築用地」，縣政府審查發現與上開土地毗鄰之 C 地號，土地使用編定為鄉村區交通用地似有錯誤，經地政事務所查明函復縣政府略以：「……三、查 C 地號土地編定使用地類別為特定農業區交通用地，於 81 年辦理非都市土地使用編定檢討時，因部分列入鄉村區面積 0.1266 公頃，應俟土地所有權人或管理機關申請分割後，再憑辦理變更編定，惟管理機關並未辦理，故應維持原編定，另本所辦理本案時因登校人員疏失誤載為『鄉村區』交通用地，本所業依規定更正登記回復為原『特定農業區』交通用地完竣。」。縣政府乃據以審查系爭土地之變更申請案，認不符合非都市土地使用管制規則第 35 條之 1 第 1 項規定之要件而駁回甲之申請。甲不服，提起訴願，遭決定駁回，遂提起行政訴訟，經臺北高等行政法院 97 年度訴字第 1280 號判決駁回。

(2) 判決理由

① 「區域計畫公告實施後，不屬第 11 條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用重要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置。」、「直轄市或縣（市）政府依前條規定實施非都市土地分區使用管制時，應將非都市土地分區圖及編定結果予以公告；其編定結果應通知土地所有權人。前項分區圖附印本，發交有關鄉鎮、（市）公所保管，隨時備供人民免費閱覽。」分別為行為時區域計畫法第 15 條、第 16 條所明定。是非都市土地之使用管制，悉依經公告之使用分區及使用地種類之編定為據。

② 直轄市或縣（市）政府就非都市土地為各種使用地編定結果，依同法施行細則第 18 條第 4 項規定，固應登載於土地登記簿，然此項登載，乃為執行管制之技術性規定，按公告之編定結果照錄，僅係事實行為，並非行政處分，目的在於方便執行管制之查考，不能代替公告之編定結果作為管制之依據。公告之編定結果為管制依據，其公告內容錯誤，足以引起對於土地使用管制依據之信賴，具有信賴基礎；反之，土地登記簿之記載並非管制依據，其錯誤不足以引起對於土地使用管制依據之信賴，不具有信賴基礎，無從構成信賴

保護原則之要件而排除對於錯誤登記結果之撤銷。

- ③甲主張信賴地政機關針對 C 地號土地使用分區及地目之記載，認 A、B 地號土地符合得變更編定為建築用地之規定而向前手價購，應適用信賴保護原則，請求撤銷訴願決定及原處分，並請求 A、B 地號土地准予變更編定為「特定農業區甲種建築用地」之處分云云，並無理由。

4. 分析

上開案例皆係發生土地登記簿所載使用地類別有登記錯誤之情事，當事人主張其因信賴登記機關之登記而取得權利，依行政程序法第 117 條規定，其信賴利益應予保護，登記機關不得撤銷該錯誤登記，惟以上相同案例，法院判決見解卻迥然不同。案例一，法院判決主張基於公益，登記機關將登記錯誤之土地使用地類別更正，依法並無不符；案例二，法院判決主張應衡量公益與私益，如信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者，登記機關不得撤銷該錯誤登記；案例三，法院判決主張土地使用編定於主管機關依區域計畫法規定公告，其效力即已確定，登記機關按公告之編定結果登載，僅係事實行為，並非行政處分，土地登記簿之錯誤登載，不足以引起對於土地使用管制依據之信賴，不具有信賴基礎，無從構成信賴保護原則之要件，而排除撤銷錯誤之登記。

本文以為，非都市土地之使用管制，係以經公告之使用分區及使用地種類之編定為據，公告之結果對外已發生法律效力。至於編定之結果雖依法應登載於土地登記簿，然此項登載，僅按公告結果照錄，係屬事實行為，並非行政處分，目的在於方便執行管制之查考，不能代替公告之編定結果作為管制依據。換言之，主管機關公告確定之土地使用編定，其效力即已發生，並以此作為管制依據，倘其公告內容錯誤，使產生對於土地使用管制依據之信賴，具有信賴基礎；反之，土地登記簿之記載並非管制依據，其錯誤不足以引起對於土地使用管制依據之信賴，不具有信賴基礎，無從構成信賴保護原則之要件，而排除對於錯誤登記結果之撤銷。因此，當土地使用編定登記之內容與公告結果不同，自屬登記錯誤之態樣，而土地使用編定於公告時既已產生效力，為使登記事項與實體關係一致，自當依土地法第 69 條規定辦理更正登記，而登記簿所載錯誤編定之登記，尚不足以構成信賴保護原則之要件，而無行政法上信賴保護之適用，是故，本文贊同案例三法院判決見解。¹³²否則，像案例二法院判決撤銷登記機關已辦理更正登記之正確地籍資料，回復錯誤之登記事項，將造成公益嚴重之危害。

¹³² 同樣見解者，如最高行政法院 92 年度判字第 1432 號判決。

退步言，縱然認為依主管機關公告確定之土地使用編定登載於土地登記簿，登記簿之使用地類別係屬行政處分，然而，違法授益行政處分之撤銷雖然也有信賴保護原則之適用，相較於合法授益行政處分之廢止，相對人信賴該行政處分繼續有效存在之正當性較低，因此，行政機關擁有較大之撤銷權，行政程序法第 117 條係以得撤銷為原則，不得撤銷為例外。然而，行政機關應如何衡量受益人的信賴利益，與撤銷所欲維護之公益孰輕孰重，實務上沒有一套計算公式，因個案情況之不同，以及決定者主觀價值判斷，會有不同結果。

四、本文見解

當事人基於法治國家維護人民權利之法理，人民對公權力行使結果所生之合理信賴，法律自應予以適當保障，此乃信賴保護之法理基礎，因此，信賴保護原則應亦適用於登記機關因登記錯誤所為之更正登記。登記錯誤或遺漏自屬違法瑕疵之行政處分，如符合更正登記之要件，為貫徹依法行政原則，登記機關應本於職權辦理更正登記。然，誠上所述，撤銷違法之行政處分，必須考量信賴保護原則之適用，如發生登記錯誤或遺漏之情形，當事人主張應受信賴保護時，將產生登記機關得否撤銷該違法行政處分之問題，即錯誤登記得否辦理更正登記，回復正確之狀態。

行政機關對於違法行政處分之撤銷，可分為對負擔處分及授益處分為之，對負擔處分撤銷，受處分人求之不得；惟對授益處分之撤銷，因關係人已信賴行政處分之存續獲有利益，該處分之撤銷即受有限制。登記機關對於撤銷授益處分之處理受「依法行政原則」及「信賴保護原則」兩個相衝突的原則所支配，二者同為憲法中的法治國家原則，其位階並無上下高低之分，凡因信賴行政機關所為行政處分之事實，並依此事實產生信賴基礎，而為合理規劃及使用之行為，且無行政程序法第 119 條所列信賴不值得保護之情形，即具備信賴保護原則之三要件：信賴基礎、信賴表現及信賴值得保護。又其信賴利益保護之結果，並未對公益造成重大危害者，且信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益，則該行政處分即不得撤銷，以保護受益人之信賴利益。換言之，因登記錯誤或遺漏之違法行政處分而受有利益之人，因對該違法行政處分之存續已產生信賴利益，且其信賴值得保護時，則該錯誤登記即不得由登記機關任意依職權辦理更正登記予以撤銷。然而，倘任由錯誤登記繼續存在下去，則可能對公益造成重大損害，因此，究竟應維持錯誤登記以保障人民已產生之信賴利益，抑或辦理更正登記撤銷原違法之行政處分，以實現公益？而要剖析此一問題，則須於人民之私益與公益間加以衡量，乃為權衡原則之表現。¹³³

¹³³ 洪家殷，前揭文（註 126），52 頁。

就土地登記制度而言，維持土地登記之效力及登記事項之正確性，為土地登記制度最核心之課題，也是最主要之基本法理之一，應具有絕大之公益，就個案在衡量個人信賴保護之私益與維持土地登記正確性之公益時，除非信賴利益「顯然大於」公益，應以准予更正為原則，不得更正為例外，否則，維持錯誤編定之登記不予辦理更正，形同鼓勵錯誤登記永久存在，顯然違誤不當，且嗣後再由善意第三人受讓取得，其對公益之危害，顯較主張信賴保護之私益為大。

綜上所述，本文主張倘登記發見錯誤或遺漏時，於考量行政法上信賴保護原則之適用，其強度不如土地法第43條公信力之保護，即登記錯誤於已有善意第三人取得新權利者，不得辦理更正，如當事人主張行政法信賴保護者，為維護登記事項與實體關係吻合，應予更正，以維公益，其因信賴該行政處分遭致財產上之損失，登記機關給予合理之補償，以為彌補。



第四節 小結

一、更正登記與公信力保護適用之問題方面：

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，依土地法第 69 條規定意旨，以書面申請該管上級機關核准，固得准予更正，惟依土地法第 43 條規定及司法院院字第 1919 號解釋意旨，若第三人已因信賴登記而取得土地權利時，縱使登記與真正權利關係不一致，亦應保護善意第三人因信賴登記而取得之權利，而無土地法第 69 條更正登記之適用。公信力之要件，必須符合：（一）原登記有不真實之情事；（二）登記名義人與第三人間有效之法律行為，且已完成物權變動登記；（三）第三人取得權利為善意。至於公信力保護之範圍，係指登記事項須與所有權、限制物權、擔保物權之變動，或此等物權之處分禁止有關而言，如純粹屬於事實關係之登記事項，如土地之面積、形狀、地目、編定使用種類等土地性質之事項，縱有不真實，亦非屬公信力保護之範圍。

當登記事項屬於公信力保護範圍時，如登記內容發生與實際權利關係不一致時，於已有善意第三人取得新權利，基於土地登記之公信力保護，登記縱有錯誤或遺漏之情事，尚不得依土地法第 69 條規定辦理更正登記，真正權利人僅能依土地法第 68 條規定請求損害賠償。反之，當非屬公信力保護範圍者，縱然已有善意第三人取得權利，發見登記事項與事實狀態不一時，登記機關自應依土地法第 69 條規定辦理更正登記，使登記事項回復為正確之地籍資料。

二、更正登記與行政法信賴保護適用之問題方面：

「依法行政原則」及「信賴保護原則」二者同為憲法中的法治國家原則，登記機關就登記錯誤或遺漏所為之更正登記亦應適用此等原則。依行政程序法第 117 條規定，違法授益處分之撤銷，應衡酌信賴利益保護原則，如撤銷處分所欲維護之公益大於信賴利益，則得予撤銷違法之行政處分；反之，如信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益，其結果即可阻卻處分之撤銷。因此，行政機關應就具體案件加以衡量，俾以決定應否依職權撤銷該違法之處分。

按違法之授益行政處分，雖有信賴保護原則之適用，惟畢竟是違法之行政處分，行政機關應擁有較大的撤銷權，行政程序法第 117 條係以得撤銷為原則，不得撤銷為例外。以土地登記為例，維持土地登記之效力及登記事項之正確性，為土地登記制度最核心之課題，應可說具有絕大之公益，如考量私益之結果可能造成錯誤登記之永續存在，對於爾後之繼受取得權利者將產生更大的損害，嚴重影響公益。因此，本文以為，倘登記發現錯

誤或遺漏時，於考量行政法上信賴保護原則之適用，其強度不如土地法第43條公信力之保護，即登記事項屬公信力保護範圍者，縱算登記錯誤亦不得辦理更正；如非屬公信力保護適用範圍者，當事人主張應受行政法信賴保護，為維護登記事項與實體關係吻合，仍應予以更正，以維護公益，對於因信賴該違法行政處分而遭致財產上之損失，登記機關應給予合理之補償，以為彌補。



第五章 我國土地更正登記規範應修正之方向—代結論

土地登記，係不動產物權變動之公示方式，將土地及建物之權利關係，透過登記制度予以確認，保障權利之存在，確保不動產交易安全，並作為國家施政之依據。我國現行土地登記制度，係以民法、土地法及其授權訂定之土地登記規則為主要基礎，依法所為之不動產物權登記，足生不動產物權登記之公示力與公信力，故登記須遵守嚴謹之程序，一經登記，其登記內容更須正確無誤，俾與不動產上之真實權利關係完全一致，以保障人民之財產權權益。然而，登記之結果，難免發生登記錯誤或遺漏之情況，使登記事項與實體權利關係不吻合，惟土地登記制度立法上基本原理之一，為使登記事項與實體關係一致，因此，為消弭此不一致之情形，土地法第 69 條訂有更正登記之機制，惟對於更正登記之標準、適用範圍等並無規定，實務執行及學說上仍產生諸多爭議。爰此，本章將以前述各章相關問題分析之內容為基礎，試著建構我國土地更正登記規範應有之修正方向，藉以減少爭議問題之產生，並期使我國土地登記法制更臻完備。

一、登記錯誤或遺漏之意涵應解釋為例示性質

依土地法第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」暨同法第 68 條規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。」亦即登記錯誤或遺漏為請求更正登記及損害賠償之前提要件，若不明定，恐生爭議，遂土地登記規則第 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。」依此規定，登記事項與登記原因證明文件所載之內容並無不符，及應登記之事項而未漏登記者，即無登記錯誤或遺漏之處，不得更正。如前所述，關於登記錯誤或遺漏之意涵，是否限縮在土地登記規則第 13 條之規定，實務與學說間仍存有不同見解，實有闡釋之必要。本文研究以為，土地登記制度立法之基本原理之一，為使登記簿記載內容與實體關係吻合之考量，當土地登記內容與實體關係有不一致之情事時，自屬登記錯誤或遺漏之情形。簡言之，登記錯誤或遺漏係指該實體之權利關係或表示物之物理上狀況之記載，與現實被登記之部分，二者間有不吻合之情況而言。土地登記規則第 13 條規定之定義，自屬登記錯誤或遺漏之態樣，當無疑義，然而，非謂其他登記錯誤或遺漏而符合更正登記之標準者，不得更正之。是以，本文以為，土地登記規則第 13 條所稱登記錯誤或遺漏之定義，僅屬一例示性質，不可侷限於該條文所稱之情形始屬土地法第 69 條更正登記之登記錯誤或遺漏。

如前第三章所述，行政及司法實務上，對於土地法第 69 條更正登記規定之錯誤或遺漏之意涵，尚存有不同解，且多數行政解釋及法院判決，亦多以登記錯誤或遺漏是否符合土地登記規則第 13 條之規定，為判斷之依據，如與此規定未合，則認為非屬土地法第 69 條規定登記錯誤或遺漏之條件，而否准更正。舉例而言：如前述最高行政法院 95 年度判字第 1608 號判決撤銷更正土地面積案，土地面積乃物之表徵，為事實狀態，系爭土地實測之結果，與登記面積不吻合，即產生登記事項與實體關係不一致之情形，自屬登記錯誤之態樣，縱然登記內容與據以登記之原因證明文件未有不符之情形，惟該登記原因證明文件與物之實體關係不符，顯屬錯誤，自應依土地法第 69 條規定辦理更正登記，以使更正後之面積與實體關係相符，登記機關所為之更正登記，應無違誤；惟最高行政法院竟以原登記之面積與原因證明文件相符，自難認有土地登記規則第 13 條所稱「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符」情形，亦即無土地法第 69 條規定之登記錯誤情形，地政事務所將面積更正登記即與土地法第 69 條規定有違，而判決將更正登記撤銷，回復錯誤之登記面積，將產生系爭土地登記面積錯誤永久存在，無法辦理更正。

另以土地權利關係為例：被繼承人死亡，所遺土地經繼承人等人檢具證明文件向登記機關辦竣分割繼承登記為完畢，嗣後，第三人主張其為被繼承人之繼承人向登記機關申請更正繼承登記請求增列為繼承人。案經最高行政法院 92 年度判字第 492 號判決主張，該土地繼承登記，乃登記機關依申請繼承登記人所提出登記原因證明文件所載之內容為之，其登記事項與登記原因證明文件所載內容並無不符，縱登記原因證明文件所載內容不實，或登記原因證明文件係偽造無效，亦非行為時土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條所稱之「登記錯誤」而得逕予更正，且申請更正登記，實係要求塗銷繼承人等之繼承登記，使其繼承取得系爭土地，其變更原登記之結果，將使原登記關係人之土地權利發生變動，不屬上開土地法規定更正登記之範圍。本文以為，最高行政法院將登記錯誤限縮在土地登記規則第 13 條之規定，實有重新探究之餘地。依民法第 759 條規定，繼承於登記前已取得不動產物權，換言之，本案登記機關應先審認該第三人是否確為合法之繼承人，倘無繼承權，自無從受理更正登記；該第三人倘確屬被繼承人之合法繼承人，其於被繼承人死亡時，非經登記即已取得權利，因此，該繼承登記與實體權利關係自始產生不一致之情形，自屬登記錯誤之態樣，在不違反登記公信力保護之前提下，應將既存之錯誤登記予以塗銷，於此情形下之更正塗銷，自應解釋為不受同一性之限制。

土地登記制度立法上基本原理為使登記內容與實體關係吻合，上開法院判決將登記錯誤或遺漏之意涵，限縮在土地登記規則第 13 條規定之定

義，恐造成錯誤登記永久存在，無法辦理更正，而實務上類此見解仍屢見不鮮，實難謂符合土地法第 69 條更正登記為消弭登記錯誤之立法目的，亦嚴重衝擊我國土地登記制度，應不足採。

綜上所述，本文以為登記錯誤或遺漏係指登記事項，與實體之權利關係或物之表徵有不吻合之情況而言，因此，土地法第 69 條更正登記所稱之登記錯誤或遺漏，土地登記規則第 13 條雖已明文規定，於解釋上，應解釋有部分為例示性之規定，非以此為限，即非包含所有登記錯誤或遺漏之態樣，無法一一列舉，非可限縮於該條文規範之內容。關於行政或司法實務上，仍見解認為登記錯誤或遺漏應以土地登記規則第 13 條之規定為判斷標準，而限縮登記錯誤或遺漏之意涵，反而產生撤銷更正登記回復錯誤登記之怪異現象，為避免產生爭議，建議應修正土地登記規則第 13 條規定，明文規定土地登記規則第 13 條所稱登記錯誤或遺漏之情形，僅屬例規定，即非以此為限，其他登記錯誤或遺漏而符合更正登記之標準者，亦應准予更正，以符合土地法第 69 條更正登記之立法精神。

二、更正登記非必然應受原登記同一性之限制

本文以為，登記事項與實體關係自始產生不一致之情形，即屬登記錯誤或遺漏之態樣，而現行土地法規定消弭登記錯誤或遺漏，使登記內容與實體關係一致，僅土地法第 69 條之更正登記一途，雖然土地登記規則第 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。」，觀此條文所稱之「塗銷」，係指原依法不應登記而誤予登記之違法行政處分，在第三人取得該土地權利之新登記前，由登記機關查明後依職權予以塗銷該錯誤登記，另為適法之處分；而土地法規定之「塗銷登記」，係就合法登記土地權利因法定或約定原因致土地權利消滅所為之登記，二者性質不同，非可同一而論。

再者，土地法第 69 條更正登記之立法目的，係為釐正登記錯誤或遺漏之情形，土地登記規則第 144 條規定之塗銷，觀其立法意旨，認為依土地登記規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記者，並非私權有所爭執，民事法院亦無從審理，於第三人取得該土地登記權利前，應由登記機關依職權撤銷原處分，辦理塗銷登記。簡言之，土地登記規則第 144 條之塗銷，係就違法錯誤登記撤銷所為之登記，在解釋上，應可將其歸屬於土地法第 69 條因登記錯誤或遺漏所為更正登記之範疇內。此外，對於誤將不應塗銷之登記予以塗銷，造成登記內容與實體關係不一致，自屬登記錯誤之態樣，究應如何釐正，土地法無相關規範，現行實務執行上，除依土地

法第 69 條辦理更正登記，將誤塗銷之登記予以回復原登記外，別無他法。綜上，我國土地法第 69 條更正登記之範疇，應包括既存登記之一部分錯誤或遺漏之更正登記、土地登記規則第 144 條不應登記而誤予登記之塗銷，以及不應塗銷而誤予塗銷之回復登記等三種類型。

關於登記錯誤或遺漏之更正登記，其既存見解認為應以不妨害原登記之同一性為限，且行政法院亦多以有無妨害原登記之同一性為判決得否辦理更正登記之論斷基礎。依現行土地法之規定，於處理登記事項與實體關係自始不一致之方式，僅土地法第 69 條之更正登記，惟如前所論，土地法第 69 條規定之適用範圍，實質內容尚包括消弭不應登記而誤予登記之「塗銷登記」及不應塗銷而誤予塗銷之「回復登記」。因此，關於土地法第 69 條更正登記應不得妨害原登記同一性之限制，此認定標準自不得一概而論，應就具體個案逐一判斷，始為妥適。本文以為，對於登記事項之一部分存有錯誤或遺漏之情形，其更正之結果，不得違反原登記之同一性，無庸置疑；關於不應登記而誤予登記，或不應塗銷而誤予塗銷，屬全部錯誤或遺漏之場合者，而為更正此一錯誤型態，自將造成權利主體或權利客體變動，即更正後與原登記發生非同一土地或建物、非同一權利種類，亦或非同一權利主體之情況，與登記同一性自屬有違。職是之故，土地法第 69 條更正登記是否必然應受原登記之同一性限制，應就具體個案逐一判斷，非謂更正登記即應受登記同一性之限制。現行實務上及學說上仍存在土地法第 69 條更正登記應不得妨害原登記同一性之見解，凡更正後與原登記者，非同一土地及建物、非同一權利種類、非同一權利人，即違反登記同一性而否准更正，此一既存見解應予修正，土地法第 69 條更正登記非必然以不違反原登記之同一性為限。建議應於土地法中明文規定，關於不應登記而誤予登記，或不應塗銷而誤予塗銷登記，屬全部錯誤或遺漏之場合者，其更正應無登記同一性之適用，以杜爭議。

三、更正登記應不得妨害土地法第 43 條公信力之保護

土地法第 43 條規定依本法所為之登記，具有絕對效力，實務及學說上通說認為依土地法第 43 條規定，我國土地登記具有公信力。所謂登記具有公信力，係指登記簿上所載之權利事項，民眾可信賴其具有確定之效力，縱使登記與真正權利關係不一致，亦應保護善意第三人因信賴登記而取得之權利。而公信力之要件，必須符合：（一）原登記有不真實之情事；（二）登記名義人與第三人間有效之法律行為，且已完成物權變動登記；（三）第三人取得權利為善意。至於公信力保護之範圍，係指登記事項須與所有權、限制物權、擔保物權之變動，或此等物權之處分禁止有關而言，如純粹屬於事實關係之登記事項，如土地之面積、地目、編定使用種類等土地性質之事項，縱有不真實，亦非屬公信力保護之範圍。

土地登記之公信力，係為保護交易安全，對於登記簿上所登載之權利事項，公眾可信賴其為正當、確定者；凡信賴土地登記而取得權利者，縱令該登記與實際之權利狀態不符，亦應受保護。真正權利人對於登記有無效或得撤銷之原因，於第三人取得新權利以前，得訴請塗銷之；倘已有第三人取得權利，則僅能訴請損害賠償，無從訴請返還所有權，此為確保不動產物權之安定性及維護不動產交易安全。要言之，於善意第三人信賴登記而取得權利時，登記縱有錯誤或遺漏，因土地法第 43 條予其絕對效力，登記名義人應受公信力原則之保護，尚無法辦理更正登記，使登記狀態回復與真實權利狀態一致，因登記錯誤遺漏而受有損害者，由登記機關負損害賠償責任。

綜上所言，當登記事項屬於公信力保護範圍時，於善意第三人信賴登記而取得權利時，基於土地登記之公信力保護，登記縱有錯誤或遺漏，其權利不受影響，尚不得依土地法第 69 條規定辦理更正登記，使登記狀態回復與真實權利狀態一致，真正權利人因該登記錯誤、遺漏受有損害者，僅能依土地法第 68 條規定，向登記機關請求損害賠償，無從辦理更正回復正確之狀態。相對地，倘登記事項純屬事實關係之記載，應非屬公信力保護範圍，登記機關發見登記錯誤或遺漏，縱然已有善意第三人取得權利，應無須考量土地法第 43 條公信力之保護，依土地法第 69 條規定辦理更正登記，使登記事項回復為正確之地籍資料。

四、更正登記原則應不受行政法信賴保護之限制

當國家行為已對外表現，且為人民之信賴基礎，且已有信賴利益存在，而其信賴並無不值得保護之情形，則已具備信賴保護原則之要件，對於人民因而產生之信賴利益即應予保護。換言之，因登記錯誤或遺漏之違法行政處分而受有利益之人，對該違法行政處分之存續已產生信賴利益，且其信賴值得保護時，則該錯誤登記即不得由登記機關任意依職權辦理更正登記予以撤銷。然而，倘任由錯誤登記繼續存在下去，則可能對公益造成重大損害，因此，究竟應維持錯誤登記以保障人民已產生之信賴利益，抑或辦理更正登記撤銷原違法之行政處分，以實現公益？而要剖析此一問題，則須於人民之私益與公益間加以衡量，乃為權衡原則之表現。

一般而言，在衡量公益與私益後，將產生「存續保障」及「財產保障」兩種信賴利益保護之方式。經利益衡量之結果，倘維護違法行政處分所保護之個人信賴利益，大於更正該錯誤登記所欲維護之公益時，則應繼續維持錯誤登記，此為「存續保障」，舉例而言，當事人因信賴土地登記簿使用編定記載為建築用地，已法請領建築執照，並興建房屋取得使用執照，嗣後登記機關發現登記錯誤，辦理更正登記為非建築用地，致使用執照遭

撤銷，當事人主張其有信賴保護之適用，應回復原錯誤登記，案經法院判決認為當事人之信賴利益大於公益，有信賴保護原則之適用，應撤銷更正登記，回復原錯誤之登記。¹³⁴

相對地，如撤銷違法行政處分所可維護之公共利益，大於維持錯誤登記所產生之信賴利益，則應辦理更正登記，回復正確之地籍資料，惟對於因信賴該錯誤登記而受有財產上之損失者，應予合理之補償，此為「財產保障」。舉例而言，有關建物登記標示部主要用途欄位資料登記錯誤，登記機關依法辦理更正登記，惟當事人主張違反信賴保護原則，提起訴願，經訴願決定認為土地登記具公信力，維持登記之正確性實為維護公益所必須，如續維持更正登記前之內容，則嗣後再由善意之第三人受讓取得，其對公益之危害，顯較當事人主張應受信賴保護之私益為大，遂仍應予撤銷原錯誤之登記，辦理更正登記。¹³⁵

然而，登記錯誤或遺漏自屬違法之行政處分，當登記機關擬依土地法第 69 條辦理更正登記時，倘當事人主張其因信賴該處分而有信賴利益，應有信賴保護原則之適用時，登記機關應就具體案件於人民之私益與公益間加以衡量，以決定應採取存續保障之方式，即維持該錯誤之登記；抑或採用財產保障，即撤銷該錯誤登記，辦理更正登記，因信賴該錯誤登記存續而產生之信賴利益，由登記機關給予適當之金錢補償。

本文以為，違法授益行政處分之撤銷雖然也有信賴保護原則之適用，相較於合法授益行政處分之廢止，相對人信賴該行政處分繼續有效存在之

¹³⁴ 臺中高等行政法院 91 年度訴字第 382 號判決理由略以：「原告信賴系爭土地上使用編定之記載，為善意之買受人，且其於買賣完成後，業已依法請領建造執照，在其上興建三層住房兩棟，並已取得使用執照，已有信賴基礎及信賴表現，又不能證明被上訴人係以詐欺、脅迫或賄賂方法，或提供不正確資料或為不完全陳述，使上訴人作成兩種建築用地之編定，並據以取得所有權，從而原告並無行政程序法第 119 條信賴不保護情形。再查系爭土地所在之位置地勢平坦，原告在其上建屋尚不影響及水土保持、國土保安、公共安全、環境保護等公共利益。被告並未具體指明究竟本件錯誤之編定將造成公益如何重大之危害，所辯本件應更正回復原編定，尚無可採。原告購買系爭土地並興建三層樓房兩棟，已花費近千萬元，足認原告之信賴利益大於公益，有信賴保護原則之適用。」

¹³⁵ 臺北市政府 93 年 10 月 20 日府訴字第 09325042700 號訴願決定理由略以：「訴願人主張原處分機關僅依地籍登記資料，就系爭建物主要用途辦理逕為更正登記，違反信賴保護原則及比例原則等情。經查建物登記標示部關於主要用途欄位之資料，其內容係地政機關依建管機關核發建物使用執照之內容辦理登載，依卷附系爭建物使用執照載明用途為防空避難室，縱其為集合住宅使用已多年，然未經本府工務局核准其變更使用前，其使用難謂合法；且土地登記具公信力，維持登記之正確性實為維護公益所必須，如續維持更正登記前之內容，則系爭建物再由善意之第三人受讓取得並再為集合住宅之使用，其對公益之危害，顯較訴願人主張應受保護之私益為大。是訴願人主張其信賴應受保護乙節，即難採據。」

正當性較低，因此，行政機關擁有較大之撤銷權，行政程序法第 117 條係以得撤銷為原則，不得撤銷為例外。然而，行政機關應如何衡量受益人的信賴利益，與撤銷所欲維護之公益孰輕孰重，實務上沒有一套計算公式，因個案情況之不同，以及決定者主觀價值判斷，會有不同結果。就土地登記而言，維持土地登記之效力及登記事項之正確性，為土地登記制度最核心之課題，就個案在衡量個人信賴保護之私益與維持土地登記正確性之公益時，除非信賴利益「顯然大於」公益，否則，錯誤之登記應以得更正為原則，不得更正為例外。倘辦理更正登記後，當事人因信賴該處分而遭致財產上之損失，登記機關應依行政程序法第 120 條給予合理之補償。

五、土地法應另設「更正登記」專章

如前所言，關於消弭登記事項與實體關係不一致之情形，土地法第 69 條訂有更正登記之機制，惟其適用範圍實有重新定義之必要。雖然土地登記規則第 144 條規定純屬登記機關之疏失所造成之錯誤得予以塗銷，透過法解釋，不妨認為屬於土地法第 69 條更正登記之範疇。然應探究者，土地登記規則第 144 條所稱之塗銷，係指違法行政處分之撤銷，與土地法規範合法土地權利因法定或約定原因之消滅所為之塗銷登記，二者意義可謂截然不同，土地登記規則係依土地法第 37 條規定授權訂定，土地登記規則第 144 條之塗銷，是否逾越法律保留原則，不無商榷之餘地。

再者，土地登記規則第 144 條規範錯誤登記之塗銷，觀其立法意旨，係基於純屬登記機關之疏失而錯誤登記之違法行政處分，登記機關或其上級主管機關自得依職權撤銷原准予登記之處分，登記處分相對人或利害關係人並無依上開規定申請登記機關塗銷之權利，至多僅係促請登記機關注意發動而已。¹³⁶換言之，土地登記規則第 144 條規定錯誤登記之塗銷，僅限於純屬登記機關之疏失所造成者，其他非屬登記機關之疏失所造成不應登記卻誤予登記者，則無從依該條文規定塗銷，雖土地登記規則第 7 條規定應訴請法院判決確定後塗銷登記，如非屬私權事項者，法院將無從審理，而造成不應登記而誤予登記之錯誤狀態無法更正塗銷，恐將造成錯誤登記永久存在而無法釐正，實與土地登記制度立法原理有違，為正本清源，關於消弭不應登記而誤予登記之「塗銷登記」及不應塗銷而誤予塗銷之「回復登記」於土地法中明文增列，賦予其法源依據，以避免與現行土地法規規定之塗銷登記及回復登記混淆。

此外，我國土地登記之態樣，就土地法第二編「地籍」內容觀之，將土地登記分為「土地總登記」及「土地權利變更登記」二章，內涵多種登記名稱，依其性質不同，大致可歸納為 4 種類型：（一）總登記，係指土

¹³⁶ 最高行政法院 94 年度判字第 1343 號判決。

地或建物辦理所有權第一次登記及他項權利登記、(二)權利變更登記，即總登記以後，因土地權利移轉、分割、合併、設定、增減或消滅等原因所為之登記，屬於經常登記、(三)限制登記，即查封、假扣押、假處分、預告登記等限制登記，屬暫時登記性質、(四)更正登記，即上述類型土地登記，倘發生登記事項與實體關係不一致時，應依土地法第 69 條規定辦理更正登記，屬例外性質。換言之，更正登記及限制登記，非屬總登記及權利變更登記之性質，土地法僅將土地登記分為「土地總登記」及「土地權利變更登記」二章，恐無法含括現行土地登記之類型。再者，凡上述各種類型土地登記發見登記錯誤或遺漏時，應依土地法第 69 條規定辦理更正登記，而土地法第 69 條規定於「土地總登記」章中，更正登記之立法目的係為消弭登記錯誤或遺漏，使其與實體關係一致，應非僅限於土地總登記始有更正登記之適用。

綜合上述，土地登記制度之基本原理之一，為使登記內容與實體關係吻合之考量，且為土地登記程序法上最核心之課題，當發生登記事項與實體關係不一致時，自當更正之，因對人民權利影響至鉅，應以法律明確定之。因此，本文建議，宜於土地法「地籍」編另成立「更正登記」專章，專責規範消弭登記事項與實體關係不一致之規定，即將消弭登記事項之一部分存有錯誤或遺漏情形之「更正登記」、不應登記而誤予登記之「塗銷登記」，以及不應塗銷而誤予塗銷之「回復登記」於土地法中逐條明定，以茲明確。

土地登記之目的在於確保產權，依法所為之登記具有公信力，且有損害賠償制度，如何確保登記事項與實體關係一致，為土地登記制度最重要之課題。因此，對於我國現行土地更正登記法制未盡周延之處，應儘速全面檢討改進，以健全土地登記制度，確保人民財產權益，維護不動產交易安全。

參考文獻（依姓氏筆劃排列）

一、專書

1. 王澤鑑，民法物權（一），三民書局，民國 90 年 10 月修訂版。
2. 史尚寬，土地法原論，正中書局，民國 64 年。
3. 李鴻毅，土地法論，中國地政研究所，民國 86 年 9 月。
4. 李惠宗，行政法要義，五南圖書出版社，民國 93 年 7 月。
5. 李震山，行政法導論，三民書局，民國 94 年 10 月。
6. 吳庚，行政法之理論與實用，氏著，民國 97 年 2 月。
7. 來璋，土地法規大綱，中國地政研究所，民國 77 年 6 月。
8. 來璋、林肇家，土地登記之理論與實務，氏著，民國 81 年 9 月。
9. 胡國棟，土地審判實務之研究，司法周刊社，民國 78 年 9 月。
10. 陳向榮，土地建物登記精義（下），氏著，民國 72 年 12 月。
11. 陳鳳琪，土地登記實用，自版，民國 76 年 2 月。
12. 陳向榮，不動產登記新論（上），氏著，85 年 1 月。
13. 陳敏，行政法總論，三民書局，90 年 1 月。
14. 張龍文，民法物權實務研究，漢林出版社，民國 66 年 6 月。
15. 張風謨，民事法論文集，美和，民國 80 年。
16. 張維一，中華民國地政史，內政部，民國 82 年 1 月。
17. 黃志偉，「不動產登記理論與實務」（上冊），永然文化出版股份有限公司，民國 83 年 3 月。
18. 焦祖涵，土地登記之理論與實務，三民書局，民國 86 年元月。
19. 溫豐文，土地法，自版，民國 93 年 4 月。
20. 董保城、湛中樂，國家責任法—兼論大陸地區行政補償與行政賠償，元照出版有限公司，94 年 8 月。
21. 楊與齡，民法物權，五南圖書出版公司，民國 73 年 4 月
22. 楊松齡，實用土地法精義，五南圖書出版社，民國 95 年 11 月。
23. 廖義男，國家賠償法，三民書局，民國 83 年 8 月。
24. 蔡志方，行政法三十六講，自版，民國 86 年 10 月。
25. 謝在全，民法物權論（上），三民書局，民國 92 年 7 月。
26. 謝哲勝，土地法，台灣財產法暨經濟法研究協會，95 年 7 月。
27. 蘇志超，土地法新論，五南圖書出版公司，87 年。

二、專書論文

1. 王澤鑑，土地登記錯誤遺漏、善意第三人保護與國家賠償責任—最高法院七十六年度第五次民事庭會議決議之檢討，氏著，『民法學說與判例研究』，三民書局，民國 78 年。
2. 田凱偉，土地登記錯誤遺漏、善意第三人保護與國家賠償責任之再探討，對最高法院與行政法院歷來相關判決之研究，務實法學基金會編，『判

- 解研究彙編』(二)，務實法學基金會，民國90年。
3. 李建良，行政處分，蔡茂寅、李建良、林明鏘、周志宏合著，『行政程序法實用』，學林文化事業有限公司出版，民國90年。
 4. 李建良，損失補償，翁岳生編，『行政法』(下冊)，元照出版社，民國95年。
 5. 陳立夫，更正登記及時效取得土地上權登記問題之探討—以最高行政法院94年判字第997號及第1705號判決為例，台灣行政法學會，『行政法院裁判評析』，台灣行政法學會，民國97年。
 6. 謝在全，民法第759條爭議問題之研究，蘇永欽主編，『民法物權爭議問題研究』，民國88年。

三、期刊論文

1. 尤重道，土地登記損害賠償之研究，土地事務月刊，第139期，民國72年。
2. 尤重道，土地登記損害賠償之研究，土地事務月刊，第140期，民國72年。
3. 尤重道，土地登記損害賠償請求程序與消滅時效之研究，土地事務月刊，第207期，民國77年。
4. 尤重道，土地登記損害賠償請求權競合之處理，土地事務月刊，第209期，民國77年。
5. 史尚寬，關於土地登記錯誤遺漏的更正之研究，法學叢刊，第9卷，第1期，民國53年。
6. 侯木仲，談土地法第四十三條登記絕對效力及同法第六十八條損害賠償責任各規定應早日予以修正以利適用，土地事務月刊，第6期，民國60年。
7. 洪家殷，論信賴保護原則之適用，司法院大法官釋字第五二五號解釋評析，台灣本土法學雜誌，第27期，民國90年。
8. 許仁舉，談土地登記錯誤遺漏或虛偽之救濟，土地事務月刊，第349期，民國89年。
9. 許仁舉，更正登記的理論與實務，土地事務月刊，第357期，民國90年。
10. 陳明燦，台灣土地更正登記與損害賠償之法制經濟分析，月旦財經法雜誌第5期，民國95年。
11. 陳立夫，土地登記之公信力及其保護對象之範圍，台灣本土法學雜誌，第93期，民國96年。
12. 陳立夫，「地籍線更正與土地登記公信力」，月旦法學教室，第72期，民國97年。
13. 溫豐文、鍾政恭，「論土地登記之實質審查」，現代地政，第156期，民國83年。

14. 蔡明誠，土地登記之公信力，月旦法學雜誌，第 68 期，民國 90 年。

四、會議論文

1. 陳立夫，「土地更正登記之探討－土地法第 69 條規定之闡釋」，97 年度台北縣市訴願實務研討會，民國 97。

五、碩士論文

1. 李志殷，台灣光復初期土地權利憑證繳驗工作之研究，國立政治大學地政學系碩士班碩士論文，民國 92 年。
2. 康云馨，我國土地登記制度公信力問題之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文，民國 92 年。
3. 曾惠敏，土地登記不正確與國家賠償之研究，東海大學公共事務碩士學程在職進修專班碩士論文，民國 92 年。
4. 張元旭，我國地籍制度之研究，國立政治大學、私立中國地政研究所合辦地政研究所碩士論文，民國 65 年。
5. 張珮琦，論信賴保護原則與行政函釋的溯及適用，東吳大學法律學系碩士論文，民國 93 年。
6. 黃成翔，我國土地登記之更正涉及公信力問題之探討，國立政治大學地政學系碩士班碩士論文，民國 94 年。
7. 蔡珠明，土地建物更正登記之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文，民國 80 年。

六、政府出版品

1. 內政部，土地登記規則暨說明，民國 69 年。
2. 內政部，土地登記規則修正條文對照表，民國 84 年。
3. 內政部，土地登記規則修正條文對照表，民國 90 年。
4. 內政部，地政法令彙編，92 年版，民國 93 年。