

行政院國家科學委員會專題研究計畫 成果報告

我國更正登記相關法律問題之研究 研究成果報告(精簡版)

計畫類別：個別型
計畫編號：NSC 97-2410-H-004-057-
執行期間：97年08月01日至98年07月31日
執行單位：國立政治大學地政學系

計畫主持人：陳立夫

計畫參與人員：此計畫無其他參與人員：陳立夫

處理方式：本計畫可公開查詢

中華民國 98 年 10 月 29 日

行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

題目：我國更正登記相關法律問題之研究

計畫編號：NSC 97-2410-H-004-057

執行期限：97年8月1日至98年7月31日

主持人：陳立夫 執行機構及單位名稱：政治大學地政學系

一、中文摘要

本研究計畫主要是運用法解釋之方法（文獻分析法及比較分析法），翔實闡釋、釐清我國更正登記相關法律問題。主要研究重點包括：（一）詮釋更正登記內涵之真義；（二）闡明登記同一性之意涵；（三）闡述更正登記與登記公信力、信賴保護，以及與登記損害賠償規定之關聯問題；（四）嘗試歸納建構我國更正登記法制之應有方向。

二、研究報告內容

本研究計分六章。茲將其內容主要重點摘述如下：

第一章為「緒論」，其主要重點包括：（一）研究計畫之背景與研究動機（問題意識）之陳述；（二）研究目的及研究方法之說明；（三）研究內容架構之說明。

第二章為「我國土地登記制度之基本特點」。按我國現行土地登記制度，係以民法物權編及其施行法、土地法及其施行法與土地登記規則之規定為主要基礎所建構。學說上，向來

認為其乃德國權利登記制及托倫斯登記制融合而成之新的土地權利登記制度。本章除陳述我國土地登記法制之沿革外，並就學理之觀點，可歸納出我國土地登記制度具如下之主要基本特點：一、採登記主義；二、登記具有公信力（絕對效力）；三、對於登記案件採實質審查主義；四、對於登記所生損害賠償採無過失責任主義。要言之，我國採行登記主義，並賦予登記之公信力之結果，使得土地登記制度呈顯與確定私人財產權（不動產）之密切關聯性。又，由於登記具公信力，加上登記機關對於土地登記案件雖有實質審查之權力，是相對地，此亦可謂負有實質審查之義務。於是，登記之結果，如有錯誤、遺漏或虛偽之情事，致損害他人權益時，登記機關縱使無過失，亦應負損害賠償責任。此就登記機關而言，其責任不可謂不重。而事實上，土地登記機關對於登記申請案件之處理作業，難免偶因申請人或登記人員之疏失等原因，致產生登記事項有誤記、漏記或不應登記卻予登記等錯誤或遺漏之情事者；或因地籍測量之謬誤，導致據以為登記之面積標示，亦因而發生錯誤者，使形成土地登記事項與實體關係不一致之情事。為確保土地登記正

確，避免損害之發生或擴大，更正登記於整體土地登記制度中，亦居有重要地位。

第三章為「我國關於更正登記(土地法第六十九條)之既有詮釋」。按國內學說上及實務上一向認為土地法第六十九條關於更正登記，應具備「須登記有錯誤或遺漏」及「須不妨害登記之同一性」二項實質要件，始得為之。

首先，關於「須登記有錯誤或遺漏」之意涵。雖實務上對於「錯誤」或「遺漏」之意涵，大多依土地登記規則第十三條規定，認為分別指「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」。然而，學者有謂土地登記規則之該定義規定，應解為僅係例示性質，尚非謂其他登記錯誤、遺漏情形而符合得以更正標準者，即不得更正之。

其次，關於「須不妨害登記之同一性」之意涵。論者認為：其意指更正登記後，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，以為衡斷。嗣內政部訂頒之「更正登記法令補充規定」第六點亦明定：「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。」另司法實務上，固亦多援採此見解；但亦偶見雖認為更正登記應以不妨害原登記之同一性者為限，

惟關於「登記同一性」意涵之闡述，與前述見解實有微妙之差異者。例如：改制前行政法院 85 年判字第 339 號判決認為：「所謂『登記錯誤之更正，應以不妨害登記之同一性者為限』，係言登記錯誤之更正，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。」高雄高等行政法院 91 年訴字第 515 號判決則謂：「所謂不妨害登記之同一性，係指更正登記後並不發生原權利人權利義務之變動而言。」

第四章為「更正登記內涵之分析——以登記同一性相關議題為中心」。國內向來固然認為登記之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限；但是否果真土地標示、權利範圍或權利人等之更正，即違反登記之同一性，不得辦理？容有疑義。蓋諸如：有登記機關直接引用土地登記規則第一百四十四條所定「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」，而更正誤載之權利範圍，並為行政院所肯認者。又，登記機關對於已登記之土地，因發覺實地已不存在，滋生地籍誤謬，爰依土地法第六十九條規定程序，予以更正記載（塗銷）登記，而亦為行政院所肯認者。另內政部訂定之「台灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點」規定，對於台灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利者，其繼承人得申請更正登記；亦即，對於權利主體之登記得以更正方式為之。此等情形，實

已違反所謂登記同一性之概念，惟仍准予辦理更正登記，其立論之基礎、理由何在？是有釐清之必要。是以，本章以此（登記同一性）為中心論究之。

又經查證，我國關於更正登記應「不妨害登記之同一性」之概念，似源自於日本法之解釋；但本研究從我國土地登記法制整體觀之，認為對於登記同一性之概念是否應與日本法作相同之解釋，亦即，更正登記是否必以不妨害登記之同一性為限？頗為存疑。為釐清此一問題，是於本章中主要先闡釋日本登記法制處理關於土地登記事項與實體關係不一致時之規定、作法及相關議題之討論。具體言之，日本不動產登記法上，依登記記載內容之實質形態分類，其消弭關於土地登記與實體關係不一致之登記，有「更正登記」、「塗銷登記」及「回復登記」三種類型。其中關於更正登記之要件，其一為更正之前後，應具有登記之同一性。惟更正登記應具登記同一性之要件，並非法律之明文規定，而係基於法解釋之立場，所導出之結果。蓋於日本不動產登記法之規範下，其所謂更正登記，乃以既存登記是有效為前提，而僅對其內容之錯誤或遺漏而為一部訂正、補充之登記；故要求更正前後之登記間，其實質上之權利關係應具同一性；且此一登記同一性，乃為因日本土地登記制度上，其登記審查人員不具實質的審查權，於是於法解釋上，導出此一登記程序上之合理基準。又本研究發現，日本登記實務上對於登記同一性之判斷，並非採嚴格的概念基準，而係為彈性之解釋運用；於是，此一結

果使得所謂登記同一性概念之外延，趨於模糊之傾向。

至於，如對於既存登記之全面否認時，則應以塗銷登記方式為之；另對於曾經存在之登記，因違法塗銷，為使之回復，則採回復登記方式為之。而於對於塗銷登記及回復登記之處理，理論上並無涉及登記同一性之問題。

相對地，綜合歸納我國土地登記法制，本研究認為「總登記」、「土地權利變更登記」及「暫時性登記（查封、假扣押、假處分、預告登記等）」等登記類型，始為土地法所擬建構之土地登記基本類型。惟當此等登記偶然地發生錯誤或遺漏時，則以「更正登記」方式處理之。於此架構下，從日本法之角度，觀察我國更正登記之規定（土地法第六十九條及與之關聯之土地登記規則第一百四十四條），首先，本研究認為：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一百四十四條所定登記機關得塗銷既存登記之情事），得解為屬土地法第六十九條所稱「登記錯誤」之範疇，而為更正之對象（無論權利或標示之登記）；亦即，於不違反土地登記公信力保護規定之前提下，得將既存之瑕疵登記予以塗銷。至於，既存登記經違法塗消者，日本法上明定以回復登記方式為之；惟我國土地法對此之處理未設明文，於是同樣地，亦應解為於不違反土地登記公信力保護規定之前提下，仍屬土地法第六十九條規定適用之射程範圍。其次，向來學說上及實務上固認為「不妨害登記之同一性」，係土地法第六十九條所定更正登記之實質要件。然而

對此，從日本法以觀，事實上其對於登記同一性之概念是予以彈性、擴張之解釋。於是，於我國關於實體關係自始即不存在或無效既存登記之塗銷，或對於既存登記之違法塗銷之回復，是解為均屬土地法第六十九條所定更正登記之處理範疇，則於該情形下之更正登記，因與日本法上之更正登記本質不同，自不應受日本法理論上所謂登記同一性之限制。職是之故，對於土地法第六十九條之更正登記認為應以「不妨害登記之同一性」為限，是有商榷之必要。

第五章為「更正登記關聯議題之分析」。本章主要重點，在於闡述更正登記與登記公信力、信賴保護，以及與登記損害賠償規定之關聯問題。一般而言，不少土地登記，其性質係屬授益處分者。是以，若此種屬授益處分之土地登記，其登記事項與實體關係不一致，而擬為更正登記時，自有考量有無信賴保護（行政程序法第一百十七條）之問題。另土地法第四十三條關於土地登記公信力（絕對效力）之規定，本質上亦屬信賴保護規定之一種。關於更正登記與登記公信力、信賴保護之關聯上，本研究經分析結果，認為土地法第四十三條為行政程序法第一百十七條之特別規定；亦即，於有善意第三人因信賴登記，依法律行為取得土地權利時，既有之登記事項縱有錯誤或遺漏而擬為更正登記，如該更正登記將影響善意第三人以取得之土地權利者，即應基於土地法第四十三條之規定，不得辦理更正登記。至其他登記事項與實體關係不一致之情形（無論標示或權利之登

記），基於維護土地登記之正確性，自應得予為更正登記，而無信賴保護原則之適用。又，於前述之原則下，本章中並進而分析更正登記與土地法第六十八條關於登記損害賠償規定之關係。申言之，無論是否得以辦理更正登記，因其原登記既有錯誤或遺漏，則登記機關自應依土地法第六十九條規定，對於因而受損害之人，負無過失損害賠償責任。

第六章為「我國更正登記法制建構之方向——代結論」。按司法院大法官釋字第600號解釋理由書指出：「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，以保障人民之財產權及維護交易之安全。」惟事實上，仍難免有登記錯誤或遺漏，致登記事項與實體關係不符之情事，故如何匡正此不真實之狀態即有其重性。要言之，本研究有必要修法強化（細分）現行土地法第六十九條之規定內容；亦即，明確區別、規範更正登記、塗銷登記及回復登記等之態樣及其程序、要件等。

三、計畫成果自評

本研究主要闡明我國更正登記之相關規定內容及其相關法理論之全貌。並從日本法之視角，觀察、分析我國更正登記法制，闡明我國更正登記並不必然不得妨害登記同一性；此顛覆長期以來學說或實務對此一議題之見解。並進而陳述、釐清更正登記與土地登記公信力、信賴保護原則，以及更正登記與登記損害賠償制度之

關聯性。相信本研究內容值得供為我國今後有關於土地登記制度興革之參考。另一方面，以土地登記相關課題研究，乃至相關土地立法而言，本研究是具價值性，對於學術上關於土地登記相關議題研究之深化，亦可資一助。

四、主要參考文獻

一、本國文獻

1. 朱章寶『土地法理論與詮解』(商務印書館、1936年)。
2. 陳顧遠『土地法』(商務印書館、1936年)。
3. 王毓麟『土地登記概論』(地政局地籍人員訓練班、1953年)。
4. 杜斯溫『土地法論』(新人出版社、1954年)。
5. 史尚寬『土地法原論』(正中書局、1954年台3版)。
6. 張龍文「登記請求權」法學叢刊 9 期(1958年)。
7. 史尚寬「關於土地登記錯誤遺漏的更正之研究」法學叢刊 9 卷 1 期(1964年)。
8. 張龍文『民法物權實務研究』(漢林出版社、1977年)。
9. 鮑德澂『土地法規概論』(中國地政研究所、1980年增修版)。
10. 陳鳳琪『土地登記實用』(自版、1987年增訂再版)。
11. 吳仁「土地登記行政訴訟之研究」司法研究年報第八輯下冊(1988年)。
12. 張風謨『民事法論文集』(自版、1991年)。
13. 焦祖涵『土地登記之理論與實務』(三民書局、1993年修訂版)。
14. 廖義男『國家賠償法』(自版、1994年)。
15. 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」收錄於同氏『民法學說與判例研究(六)』(自版、1994年8版)。
16. 蘇志超『土地法新論』(五南圖書出版公司、1998年)。
17. 許仁舉「談土地登記錯誤遺漏或虛偽之救濟」土地事務月刊 349 期(2000年)。
18. 許仁舉「更正登記的理論與實務」土地事務月刊 357 期(2001年)。
19. 蔡明誠「土地登記之公信力」月旦法學 68 期(2001年)。
20. 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 27 期(2001年)。
21. 李鴻毅『土地法論』(自版、2001年修訂 25 版)。
22. 林三欽「論授益行政處分之撤銷—思考層次與考量因素的探索」台灣本土法學 28 期(2001年)。
23. 內政部(編印)『土地登記審查手冊』(2004年)。
24. 翁岳生(編)『行政法』(元照出版公司、2006年3版)。
25. 吳志光「以行政處分違法或無效為先決問題之國家賠償訴訟」台灣本土法學 87 期(2006年)。
26. 陳立夫「土地登記之公信力及其保護對象之範圍」收錄於同氏『土地法研究』(新學林出版公司、2007年)。
27. 吳庚『行政法之理論與實用』(自版、2007年增訂 10 版)。

28. 陳愛娥「信賴保護原則的具體化—兼評司法院大法官相關解釋」台灣本土法學 98 期（2007 年）。
29. 溫豐文『土地法』（自版、2008 年修訂版）。
30. 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」收錄於台灣行政法學會主編『行政法院裁判評析』（元照出版公司、2008 年）。
8. 櫻井正三郎「職權更正登記（上）—全部遺漏にかかる権利の登記の取扱い」登記研究 543 号（1993 年）。
9. 幾代通（徳本伸一補訂）『不動産登記法』（有斐閣、1994 年 4 版）。
10. 柏林文夫「更正登記の意義及び要件についての考察」登記研究 593 号（1997 年）。
11. 法務省民事局（編）『不動産登記実務』（法曹會、1997 年 5 訂版）。
12. 鎌田薫「不動産登記制度の基本原則」收錄於鎌田薫、寺田逸郎、小池信行（編）『新不動産登記講座 第 1 卷 總論 I』（日本評論社、1998 年）。

二、日本文獻

1. 香川保一（編）『不動産登記の諸問題（上卷）』（帝国判例法規出版社、1974 年）。
2. 梅原光夫「登記官が目的物件を誤ってした所有権移転の更正」收錄於幾代通、宮脇幸彦、貞家克己（編）『不動産登記先例百選』（有斐閣、1982 年 2 版）。
3. 幾代通「権利に関する更正登記雜考」收錄於同氏『不動産物權變動と登記』（一粒社、1986 年）。
4. 法務省法務総合研究所（編）『不動産登記をめぐる今日的課題』（日本加除出版株式会社、1988 年）。
5. 牧野巖「更正登記についての一考察」收錄於田中康久（編）『不動産登記制度と実務上の諸問題 下卷』（テイハン、1988 年）。
6. 石田喜久夫「過誤ある登記の訂正」收錄於林良平、石田喜久夫（編）『不動産登記の基礎』（青林書院、1989 年新版）。
7. 林良平、青山正明（編）『注解不動産法 6 不動産登記法』（青林書院、1992 年補訂版）。
13. 西堀英夫「登記の種類」收錄於鎌田薫、寺田逸郎、小池信行（編）『新不動産登記講座 第 1 卷 總論 I』（日本評論社、1998 年）。
14. 鎌田薫「物權變動の理論と不動産登記手続」登記研究 646 号（2001 年）。
15. 村瀬銀一『韓国不動産登記法—理想的登記制度への接近』（民事法研究会、2004 年）。