

新北市政府 105 年度自行研究報告

地籍測量錯誤爭議之研究 -以司法判決為中心

研究機關：新北市新店地政事務所

研究人員：徐麗莉

研究期程：自 105 年 1 月 1 日至 105 年 10 月 31 日

新北市政府 105 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	地籍測量錯誤爭議之研究 -以司法判決為中心
期 程	自 105 年 1 月 1 日至 105 年 10 月 31 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	土地為立國之基礎，亦為國計民生之所繫。孟子滕文公篇有曰：「仁政必自經界始」，又曰「經界正則庶民興」，由此可知地籍釐整之重要性。地政為庶政之母，地籍之正確性影響人民權益甚鉅，亦為政府各項施政之基礎依據所在。臺灣地區現有的地籍圖源自於日治時期所測繪，原圖已因戰禍毀滅，留存之副圖因年久破損、圖紙伸縮誤差甚大或因地形、地貌變更情事（自然因素或人為原因），導致圖、簿與地不符，衍生地籍管理闕漏之問題。為釐整地籍首要之工作，針對前述問題爰生地籍圖重測之必要，然從民國六十四年土地法確立重測之法律依據後，地籍圖重測後所衍生之土地複丈錯誤、面積及界址爭議仍不間斷，使私人財產權受到相當程度之損害。 地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記，於辦理土地登記前，應先辦地籍測量，以使權利狀態依一定程序登載於特定簿冊，藉以管理地籍，確保產權。惟為杜絕因測量所衍生之經界糾紛，實有必要針對司法判做一探討之必要，作為地政業務改進之建議。 從而「仁政必自經界始」，地籍測量之意旨在確定各宗土地四至範圍，杜絕相關所有權人爭訟，俾能安居樂業，為保障人民土地產權最基本的工作，故孟子稱為仁政之始，亦可解讀為地籍測量正確性之重要性。
方 法 與 過 程	本研究進行之方向，不以測量理論與技術作闡釋，係著重財產權之保障及行政機關之行政行為之妥適性，從土地登記制度衍生之更正登記探討可能因測量錯誤所生之爭議。因地政業務相關登記申請案件種類眾多，在一般民眾對於土地權利日益重視之情況下，登記申請及登記權利公示或辦理土地分割、合併、鑑界複丈暨建築物測量等業務所引發爭議之爭訟案件不在少數，經檢索「司法院法學資料檢索系統網站」結果，針對「土地登記」檢索查詢所生爭議之行政法院裁判部份，總數量即達 4,917 筆；換言之，土地登記實務問題

	之複雜與現行相關土地登記法規不足以全面顧及，致在處理相關土地登記爭議事件上產生諸多爭訟在所難免。 經查司法機關最高行政法院相關判決以「地籍」、「重測」、「更正」等案由搜尋相關裁判，從民國 69 年至 104 年計有 257 筆裁判，其中均涉及測量結果衍生之地籍測量錯誤爭議案件，諸如界址位置不一致、面積計算錯誤等，致圖、簿、地不符情形等導致土地登記相關問題，進而使土地所有權人向地政機關爭訟案件並未因測量技術提升而減少爭議。為避免因地籍測量爭議問題重複發生，並落實人民財產權之保障，及健全地籍管理制度，對因地籍測量錯誤之衍生之土地登記更正等爭訟問題，有檢討研究之必要，以減少地籍測量錯誤爭訟案件。 有鑑於此，本文限於研究時間之限制，因測量錯誤申請國家賠償訴訟案件不在本文論述範圍內，本文僅就因測量錯誤更正登記之行政訴訟案件為研究目標，並擇最高行政法院 104 年度判字第 206 號等判決中，針對越界建築建物面積更正登記案件爭議問題是否與土地法四十三條公信力之保護相衝突之作為本研究探討中心，從土地法相關規定論述，以釐清相關問題之所在。
研究發現及建議	本研究發現： 一、「基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，與「非基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，其更正登記之依據並不相同；故因測量錯誤而生之登記錯誤，無法依土地法第六十九條規定逕行更正之可能。 二、登記具有絕對效力，乃土地法第四十三條所定，係將登記事項賦予絕對真實之公信力，對人民財產權保護及維護交易安全有一定之效力，故依其立法意旨，登記事項需與所有權、限制物權、擔保物權等之變動有關者，始為公信力保護之對象；換言之，建物所有權第一次登記之建物，縱使建築物越界建築，仍係屬事實關係存在之錯誤登記事項，非權利相關登記事項，故非屬公信力保護之對象。 三、在我國學說及實務上所主張其登記應以「不妨害登記之同一性」為限之概念，應可參考日本不動產登記法對於既存之土地登記，其登記內容自始與實體不一致者，係明定採更正登記、塗銷登記及回復登記三種登記型態，以符現存土地登記之態樣。 從歷年土地登記涉及測量業務相關司法判例中，因土地登記案件衍生爭議所為之訴訟案件態樣繁多，礙於現有土地相關法規不明確，致使人民財產權益保障易

		受有相當程度之損害。土地登記權利變動（依法律行為，而非事實行為）係屬公信力保護之對象，另如能參考日本不動產登記法關於土地登記內容與實體不一致情形之處理方式，作為我國土地登記制度檢討改進之參考，俾能健全我國土地登記制度，保障人民財產權益及維護交易安全。
備	註	

目次

壹、前言

貳、我國土地登記制度簡述

一、民法物權編所定之登記制度

二、土地法第二編所定之登記制度

參、土地登記後之更正登記

一、登記錯誤或遺漏

二、不妨害原登記原因之同一性

肆、土地法第六十九條規定之射程範圍

一、最高行政法院 104 年度判字第 206 號等判決

二、案例探討

伍、結論與建議

壹、前言

土地為立國之基礎，亦為國計民生之所繫。孟子滕文公篇有曰：「仁政必自經界始」，又曰「經界正則庶民興」，由此可知地籍釐整之重要性。地政為庶政之母，地籍之正確性影響人民權益甚鉅，亦為政府各項施政之基礎依據所在。臺灣地區現有的地籍圖源自於日治時期所測繪，原圖已因戰禍毀滅，留存之副圖因年久破損、圖紙伸縮誤差甚大或因地形、地貌變更情事（自然因素或人為原因），導致圖、簿與地不符，衍生地籍管理闕漏之問題。為釐整地籍首要之工作，針對前述問題爰生地籍圖重測之必要，然從民國六十四年土地法確立重測之法律依據後，地籍圖重測後所衍生之土地複丈錯誤、面積及界址爭議仍不間斷，使私人財產權受到相當程度之損害。

土地登記，乃不動產物權變動之公式方式，係指將土地及建築改良物之所有權與他項權利之取得、喪失及變更情形，依法定程序，登載於地政機關掌管之簿冊。¹我國現行法上，對於依法律行為而取得、設定、喪失及變更之不動產物權，係採登記生效主義。依現行土地登記制度之解釋，認為我國之土地登記，基於土地法第四十三條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」所謂的絕對效力乃將登記事項賦予絕對真實之公信力，以維護交易安全。換言之，不動產物權變動既以登記為公式方法，則縱令其登記與實質權利不符，對於信賴此項登記之第三人，亦應與保護，以維護交易安全。²

司法院民國 28 年 9 月 15 日院字第 1919 解釋：「土地法第三十六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登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴，……」³司法院民國 29 年 1 月 16 日院字第 1956 解釋：「……，綜合土地法與其施行法之規定，而探求其一貫之法意，土地法第三

¹溫豐文，2014，『土地法』八版，自版，第 154 頁。依土地法 37 條第 1 項規定：「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。」

²同註 1，第 184 頁

³司法院解釋彙編 第 3 冊 1638 頁。

十六條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，真正權利人，在已有第三人取得權利之新登記後，雖得依土地法第三十九條請求損害賠償，不得為塗銷登記之請求，而在未有第三人取得權利之新登記時，對於登記名義人，仍有塗銷登記請求權，自無疑義，院字第一九一九號解釋，無須變更。」⁴依前二則解釋土地登記之公信力須具備三個要件：一、原登記必須係屬不實。二、物權變動須因法律行為而生且已完成新登記。三、第三人之取得權利必須為善意。

由於不動產之數量眾多，且交易頻繁；而我國關於不動產物權之取得、設定、喪失及變更，於現行法上係採登記生效主義⁵，因而相關登記申請案件種類眾多，在一般民眾對於土地權利日益重視之情況下，因登記申請及登記權利公示或辦理土地分割、合併、鑑界複丈暨建築物測量等業務所引發爭議之爭訟案件不在少數。經檢索「司法院法學資料檢索系統網站」結果，針對「土地登記」檢索查詢所生爭議之行政法院裁判部份，總數量即達 4,917 筆；換言之，土地登記實務問題之複雜與現行相關土地登記法規不足以全面顧及，致在處理相關土地登記爭議事件上產生諸多爭訟在所難免。

經查司法機關最高行政法院相關判決以「地籍」、「重測」、「更正」等案由搜尋相關裁判，從民國 69 年至 104 年計有 257 筆裁判，其中均涉及測量結果衍生之地籍測量錯誤爭議案件，諸如界址位置不一致、面積計算錯誤等，致圖、簿、地不符情形等導致土地登記相關問題，進而使土地所有權人向地政機關爭訟案件並未因測量技術提升而減少爭議。為避免因地籍測量爭議問題重複發生，並落實人民財產權之保障，及健全地籍管理制度，對因地籍測量錯誤之衍生之土地登記更正等爭訟問題，有檢討研究之必要，以減少地籍測量錯誤爭訟案件。

有鑑於此，本文限於研究時間之限制，因測量錯誤申請國家賠償訴訟案件不再本文論述範圍內，本文僅就因測量錯誤更正登記之行政訴訟案件為研究目標，並擇最高行政法院 104 年度判字第 206 號等判決中，針對越界建築建物面積更正

⁴司法院解釋彙編 第 3 冊 1670 頁。

⁵民法第 758 條第 1 項規定：「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。」

登記案件爭議問題是否與土地法四十三條公信力之保護相衝突之作為本研究探討中心，從土地法相關規定論述，以釐清相關問題之所在。

地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記，於辦理土地登記前，應先辦地籍測量，以使權利狀態依一定程序登載於特定簿冊，藉以管理地籍，確保產權。惟為杜絕因測量所衍生之經界糾紛，實有必要針對司法判例一探討之必要，作為地政業務改進之建議。

從而「仁政必自經界始」，地籍測量之意旨在確定各宗土地四至範圍，杜絕相關所有權人爭訟，俾能安居樂業，為保障人民土地產權最基本的工作，故孟子稱為仁政之始，亦可解讀為地籍測量正確性之重要性。

貳、我國土地登記制度簡述

我國現行土地登記制度，係以民法物權編、土地法第二編所定之登記制度為主要基礎。學說上認為是兼採德國權利登記制度與托倫斯登記制之特點。⁶僅就我國民法物權編及土地法第二編之相關內容簡述如下：⁷

一、民法物權編所定之登記制度

依民法物權編第七百五十八條、第七百五十九條⁸規定，不動產物權變動的原因，如係由於法律行為者，則非經登記，不生法律上之效力。而不以不動產之交付為發生效力要件。不動產物權之變動，如因法律行為以外依法律直接規定而發生者，則取得極為明確，對交易安全無害，不待登記即已發生物權變動之效力，但若須處分其物權，則須先經登記，並昭示於人。否則其處分行為，應屬無效。⁹前者具有創設物權之效力；換言之，乃是基於絕對登

⁶ 史尚寬，1964(53年7月)，『土地法原論』四版，第59-62頁。土地法之登記制度係採德國權利登記制度與托倫斯登記制之特點：(一)登記主義；(二)合意主義；(三)公示主義；(四)合法主義；(五)個別主義。溫豐文，同註1，第158-162頁。

⁷ 李鴻毅，82年9月，土地法論第18版，第250-252頁。

⁸ 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。」

⁹ 民國30年6月4日司法院院字第2193號解釋：民法第七百五十八條之規定，限於依法律行為所生不動產物權之變動始適用之，依法律直接之規定取得不動產所有權者，並不包含在內，民法第九百二十三條第二項既僅規定出典人於典期屆滿後，經過二年不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權，則雖在物權能依土地法登記後，典權人亦不待登記即取得典物所有權，惟其依法律

記主義而生。後者乃為處分其物權要件，亦即宣示登記或處分之設權登記或生效登記，係基於相對登記主義而生。

我國民法物權編對於不動產物權行為，係以登記為發生效力或實行處分之必要條件，由此可知，民法在不動產物權登記制度具有強制性，其意旨在確定不動產物權，乃從德國立法例，採權利登記制之精神。

二、土地法第二編所定之登記制度

土地法第二編所定之登記制度，除依循民法物權編所採權利登記制度的優點外，兼採托倫斯登記制度之優點，並融合成為一新的權利登記制度，其特色如下：(一)土地權利之得喪變更，以登記為必要條件：即所謂強制登記，土地法採登記生效要件主義。¹⁰(二)登記採實質審查主義¹¹：所謂實質審查主義，不僅就登記申請所必須具備之程序上形式要件；換言之，審查其形式上有無管轄權、申請人資格有無欠缺、提出文件是否完備等等；另就實質審查上其申請書所載事項是否與證明文件或登記簿相符、證明文件是否真實、權利有無爭執、登記申請案有無違反強制或禁止規定等事項。經審查證明無誤後，應即登載於登記簿。¹²(三)登記具有絕對效力：依土地法第四十三規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，所謂絕對效力，乃將登記事項賦予絕對真實之公信力，以維護交易安全。(四)登記簿之編製，採物的編成主義。¹³(五)登記確定後發給權利書狀。¹⁴(六)地政機關設置登記儲金，負損害賠償

直接之規定取得不動產所有權，與因繼承於登記前已取得不動產所有權者無異，依民法第七百五十九條之規定，非經登記不得處分其所有權。(司法院解釋彙編 第 4 冊 1887 頁)

¹⁰ 土地法第 38 條第 1 項：「辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記。」、土地法第 72 條：「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」

¹¹ 登記機關對於登記申請案件，除須為形式上之審查外，尚須為實質上之審查。

¹² 土地登記規則第 55 條第 1 項：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」

¹³ 土地登記規則第 17 條：「登記簿就登記機關轄區情形按鄉（鎮、市、區）或地段登記之，並應於簿面標明某鄉（鎮、市、區）某地段土地或建物登記簿冊次及起止地號或建號，裏面各頁蓋土地登記之章。」、土地登記規則第 18 條：「登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。」

¹⁴ 土地法第 62 條第 1 項：「聲請登記之土地權利，公告期滿無異議，或經調處成立或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或其他權利證明書。」、土地登記規則第 65 條第 1 項：「土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利

責任。¹⁵(七)登記時完成規定地價程序。¹⁶依上所述，登記時完成規定地價之程序是我國土地登記制度重要特色之一；換言之，規定地價，係土地總登記作業中完成法定程序。

參、土地登記後之更正登記

土地登記之目的，在於整理地籍，確保私人財產權，維護交易安全，故土地法第四十三條明定登記有絕對效力。然而事實上，土地登記機關對於登記案件之處理作業，難免有疏失，致產生登記事項有誤記、漏記或不應登記卻登記等錯誤或遺漏之情事；亦因其他因素發生登記錯誤情形(例如：地籍測量事後發現錯誤)，使土地登記事項與實體關係不一致情事。故土地法第六十九條：「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。」國內學說或實務上，認為登記更正之實質要件有：一、需因登記錯誤或遺漏；二、需不妨害原登記之同一性。¹⁷

一、登記錯誤或遺漏

依司法院大法官598號解釋：土地法第六十九條規定：「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」；為執行本條更正登記之意旨，中華民國八十四年七月十二日修正發布，同年九月一日施行之土地登記規則第一百二十二條第

書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。」

¹⁵土地法第 68 條：「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。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」、土地法第 70 條：「地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用。地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。」

¹⁶土地法第 156 條：「土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價百分之二十以內之增減。」、土地法第 148 條：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」、土地法第 159 條：「每直轄市或縣（市）辦理地價申報完竣，應即編造地價冊及總歸戶冊，送該管直轄市或縣（市）財政機關。」、土地法第 167 條「地價稅照法定地價按年征收一次，必要時得准分兩期繳納。」

¹⁷ 同註 1，第 190 頁。

一項規定：「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，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之」；此一規定，符合母法意旨，且對於人民之財產權並未增加法律所無之限制，與憲法第十五條及第二十三條之規定，均無牴觸。

依土地登記規則第十三條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，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。」本條所稱之登記錯誤，應不限於登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符者，尚包括其他原因而發生登記錯誤之情形；例如：因地籍重測面積計算錯誤，導致地籍圖重測結果清冊¹⁸之所載重測面積有誤，進而據以登記之面積亦產生錯誤之情形。¹⁹另相關行政法院之判決亦認為，土地登記得為更正登記之事項，應以登記有錯誤或遺漏者為限，亦即以登記之事項與登記原因證明文件所載內容不符或漏未登記者為限。²⁰亦有學者認為土地登記規則之登記錯誤或遺漏情形定義，僅示例規定而已，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。²¹

二、不妨害原登記原因之同一性²²

¹⁸ 地籍測量實施規則第 198 條：「地籍圖重測結果，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情形，依據面積計算表編造下列清冊：一、段區域調整清冊。二、合併清冊。三、重測結果清冊。四、未登記土地清冊。前項第三款重測結果清冊包括新舊地號及面積對照表。第一項各種清冊應各造三份，經核對有關圖表無誤後，一份存查，二份備供公告閱覽及登記之用。」地籍測量實施規則第 199 條：「地籍圖重測結果公告時，直轄市或縣（市）主管機關應將前條所列清冊、地籍公告圖及地籍調查表，以展覽方式公告三十日，並以書面通知土地所有權人。前項公告期滿，土地所有權人無異議者，直轄市或縣（市）主管機關，應據以辦理土地標示變更登記，並將登記結果，以書面通知土地所有權人限期申請換發書狀。」

¹⁹ 參閱台灣高等法院 86 年度上國更(二)字第 2 號判決；最高法院 90 年度台上字第 1233 號判決。

²⁰ 最高行政法院 93 年度判字第 918 號、93 年度判字第 1530 號、95 年度判字第 1553 號、95 年度判字第 1608 號判決。

²¹ 同前揭註 1；陳立夫，2013，『土地法研究（二）』一版，臺北市，新學林出版股份有限公司，第 77 頁。

²² 陳立夫，同前揭註 19，第 81-86 頁。提出關於更正登記應「不妨害登記之同一性」之概念，似源自於日本法之解釋。日本不動產登記法對於既存之土地登記，其登記內容自始與實體不一致者，係明定採更正登記、塗銷登記及回復登記三種登記型態，於予處理訂正。並認為土地法所定之更正登記，並不必然如學說及實務上所主張其登記應以不妨礙登記之同一性為限，應容有例外之情形。

土地登記後，如有錯誤或遺漏之更正，依土地法第六十九條之規定非以書面聲請該管上級機關查明核准後不得為之。²³查最高行政法院48年度判字第72號判例要旨：「土地法第四十三條所規定之絕對效力，係就對於第三人之關係而言。故第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記之無效或撤銷而被追奪。並非謂一經為總登記後，即不能復為權利變更之登記。土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係。原告主張本件土地應由本件各原告繼承而公同共有，其登記為黃某等二人自臺灣省日據時期即共同繼承，係屬錯誤，顯係就登記所示之私法關係，有所爭執。自應依民事訴訟程序，訴請法院審判，不得依土地法第六十九條之規定而為更正登記之聲請，以改變原登記所示之法律關係，而妨害原登記之同一性。況原告聲請更正登記，係請求回復未為繼承登記前之原狀，是其名為聲請更正登記，實係要求塗銷黃某等之繼承登記，尤不屬上開土地法規定更正登記之範圍。」、49年度判字第20號判例要旨：「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，得依土地法第六十九條規定，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。至繼續登記，更應由權利人聲請為之，無由登記機關命令登記之理。民事確認判決，止於確認法律關係存在或不存在，不能據以請求對造當事人為一定之行為。本件參加人所提出之確認應繼分事件之確定判決，其內容僅確認參加人就系爭遺產有應繼分存在，並無命本件原告為共同繼承登記及塗銷原告前所為之登

²³ 史尚寬，1964(53年7月)，『土地法原論』四版，正中書局。第102-103頁。另史尚寬學者亦指出依日本不動產登記法之解釋登記錯誤或遺漏之更正，以不害登記之同一性時為限。其與登記之同一性有無妨害，依日本之判例，得為更正登記有（1）登記不動產標示之錯誤或遺漏（2）權利內容之錯誤或遺漏（3）登記名義人之標示錯誤或遺漏，尚得認別其為何人時；不得為更正有（1）登記不動產本身之錯誤（2）權利本身之錯誤（3）登記名義人本身之錯誤。最高行政法院48年度判字第72號判例要旨所謂「登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限」之概念是否源於日本不動產登記法之解釋，在無其他佐證資料下，且年代相近，似乎源自於日本不動產登記法較為合理，惟國內土地登記相關法令並未將更正登記精神援用。

記。參加人如須原告為共同繼承登記並塗銷原告前登記，依法自應向民事法院另行起訴，俟獲有確定之給付判決，再聲請該管地政機關為之。最高法院三十三年上字第五九〇九號判例要旨，僅謂真正權利人不提起塗銷登記之訴而提起確認之訴，主張其所有權之存在，並無不可。並非謂確認所有權存在之確認判決，與命塗銷登記之給付判決，效力相等。再訴願決定援引上開判例，而謂參加人提起確認繼承權之訴，與提起塗銷登記之訴，效力相同，登記機關即可據以塗銷原告前登記，其法律上之見解，自屬可議。」前2判例指出登記錯誤之更正，應不妨害原登記之同一性為限，且經常被行政法院引述；惟從2判決中尚無法從中得知何謂「登記之同一性」。

另60年判字第217號判決，因地目、面積、地號等標示之漏誤，而證明其屬同一土地；或地上權之地租或存續期間之漏誤；或權利持分之漏誤；而有原始證明文件足以證明其真實情形，乃專屬地政機關本身作業上之錯誤，並非私權有所爭執，縱訴諸法院，法院亦無從受理判決。故如屬前述之錯誤，似不違登記之同一性，允許登記機關辦理更正登記之意旨。查88年後之行政法院判決，有認為依土地法第六十九條前段規定聲請更正登記者，係以原登記有登記錯誤即原登記之登記事項與登記原因證明文件所載內容有不符之情事，且更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的仍須與原登記原因證明文件所載者相符，亦即不妨害原登記之同一性者為要件。²⁴換言之，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。

²⁴ 最高行政法院 88 年度判字第 3311 號、92 年度判字第 1794 號、93 年度判 348 號（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。）、93 年度判 682 號判決（所謂「不妨害原登記之同一性為限」，係指登記錯誤之更正，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。）、94 年度判字第 997 號、95 年度判字第 1128 號、96 年度判字第 1337 號、98 年度判字第 467 號、99 年度判字第 402 號、99 年度判字第 519 號、100 年度判字第 1556 號、100 年度判字第 1616 號（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，亦即登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人，均不得與登記前相異而言。）、100 年度判字第 1853 號、101 年度判字第 398 號、101 年度判字第 880 號、102 年度判字第 635 號、102 年度判字第 737 號、104 年度判字第 206 號、104 年度判字第 552 號、104 年度判字第 628 號

肆、土地法第六十九條規定之射程範圍

依我國土地法規定，關於消弭土地登記與實體關係不一致情形者，其更正登記應以土地法第六十九條之規定為依據。

一、最高行政法院 104 年度判字第 206 號等判決

案例事實：上訴人（林陳麗香、林庚助）為新北市三峽區○○段 9-1 地號土地及同地段○○○建號建物（門牌為三峽區○○路○段○○○巷○○號，民國 87 年辦理建物第一次登記，主建物面積 245.12 平方公尺、附屬建物 8.40 平方公尺，下稱系爭建物）之所有權人，鄰地同地段 36-2、8-1 等地號土地所有權人於 95 年間向被上訴人（新北市樹林地政事務所）申請土地鑑界，經被上訴人辦理測量，發現系爭建物有越界建築坐落於同地段 8-1 及 36-2 地號等土地上，遂依地籍測量實施規則第二百七十八條²⁵、行為時建物所有權第一次登記法令補充規定第十九點²⁶（嗣於 100 年 6 月 15 日發布修正為第 16 點，條文內容相同）等規定，檢送系爭建物測量成果圖予上訴人，並逕為辦理更正登記（主建物面積 206.41 平方公尺、附屬建物 4.02 平方公尺），另以 99 年 8 月 10 日北縣樹地測字第 0990011274 號函通知上訴人辦理權狀換發事宜。上訴人就前揭號函不服，提起行政救濟，經原審法院 101 年度訴字第 158 號判決將訴願決定及原處分均撤銷，並經本院 101 年度判字第 1003 號判決確定在案。被上訴人嗣重新檢測後再次確認系爭建築部分面積確實坐落於鄰地無誤，爰依地籍測量實施規則第二百七十八條及第二百三十二條²⁷、土地法第

²⁵地籍測量實施規則第 278 條：「建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者，準用第二百三十二條之規定。」

²⁶現行建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點：「領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」之文字。」

²⁷地籍測量實施規則第 232 條：「複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：

一、原測量錯誤純係技術引起者。

二、抄錄錯誤者。

前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。

第六十九條²⁸規定陳報新北市政府核准辦理更正建物測量成果圖，續依土地法第六十九條規定陳報新北市政府地政局核准依更正後建物測量成果圖辦理更正登記，並以102年7月8日新北樹地登字第1023650423號函（下稱系爭函）通知上訴人已逕為更正登記，請洽辦換發書狀事，上訴人不服，循序提起行政訴訟，為原審判決²⁹駁回，而提起本件上訴。

二、案例探討

針對本案判決爭議：原已辦妥建物所有權第一次登記之建物，嗣因其有越界建築之情事，登記機關爰就越界部分之建物面積逕行更正是否為土地法第六十九條所定之射程範圍？與土地法第四十三條公信力之保護是否相衝突？

本案件判決（四）指出：依土地法第六十九條規定所為錯誤之更正，應係指「非基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，此蓋因依土地登記規則第十三條規定，必係「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」，方可更正，但「基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」（例「複丈發現錯誤者」或「建物登記後發現原測量錯誤需辦理更正者」，依地籍測量實施規則第二百三十二條、第二百七十八條之規定，則係「應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理更正」，此時並未規定（基於測量錯誤之）登記錯誤，須「與登記原因證明文件所載之內容不符」方能辦理更正。可知「基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，與「非基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，其更正登記之依據並不相同。

有關土地登記與實體關係不一致之情形，若實體關係自始不存在或無效之既存登記，在性質上已違反土地登記制度之基本原則，其存在有害交易安全，有必要使其釐正登記之正確性。司法院第1919號及第1956號解釋，係針對登記公信之創設目的，於土地登記與實際權利關係有不一致時，為保護信賴不真實登記而為交易取得權利之善意第三人。

²⁸ 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。」

²⁹ 臺北高等行政法院103年度訴字第70號判決。

本案件已辦妥建物所有權第一次登記之建物，嗣因其有越界建築之情事，登記機關爰就越界部分之建物面積逕行更正，似非判決內容所謂「基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，與「非基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，其更正登記之依據並不相同。就本案件而言，第一次登記原因證明文件依土地登記規則第七十九條規定為「使用執照」及「87年10月31日之測量成果圖（即建物第一次測量成果圖）」，然該「87年10月31日之測量成果圖」係被上訴人製作及發給，若該成果圖因被上訴人人員測量錯誤而有錯誤，因原登記（建物第一次登記）是依照該成果圖而為登記，原登記除抄錄錯誤外，必與登記原因證明文件（即建物第一次測量成果圖）相符，故因測量錯誤造成建物第一次測量成果圖有誤時，顯無法依土地登記規則第十三條規定由登記機關予以更正。從而，「非基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，必限於「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」，方可更正，因此只能採用「申請登記時之原始資料」來作為行政機關更正之憑據，但「基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，若不採用複丈資料（非申請登記時之原始文件），根本無從發現有何測量上之錯誤，且因原登記除抄錄錯誤外，必與原因證明文件（測量成果圖）相符，故縱使無違同一性，測量錯誤而生之登記錯誤，亦完全沒有依土地法第六十九條規定為逕行更正之可能（因原登記與原因證明文件相符），故而地籍測量實施規則第二百三十二條、第二百七十八條才在土地登記規則第十三條外，另規定複丈發現錯誤者（建物登記後發現原測量需辦理更正者），原則上報經直轄市或縣（市）主管機關核准後，即得更正（此更正不限於「原登記與登記原因證明文件所載之內容不符」），例外則由登記機關逕為更正（此時才嚴格要求要有原始資料可憑）。

綜上所述，建物所有權第一次登記之建物，縱使建築物越界建築，仍係屬事實關係存在之錯誤登記事項，非權利相關登記事項，故非屬公信力保護之對象。換言之，登記事項需與所有權、限制物權、擔保物權等之變動有關者，始為公信力保護之對象。關於純粹土地性質事實關係之存在，例如土地面積、形狀、地目、編定使用或使用限制等，係屬登記簿標示部關於土地性質之事項，縱有不真實，亦不受公信力之保護。

伍、結論與建議

地政為庶政之母，地籍之正確性影響人民財產權甚鉅，亦為各縣市政府各項施政之基礎依據。因此透過地籍重測、土地複丈等地政測量業務維持地籍之正確性，是為各地政機關重要工作之一。土地管理上常因自然因素（例如地震、山崩、天然災害等）或人為因素（例如建設工程），導致原土地界址更動，為此進行地籍測量，因而衍生人民所有權之變更，致使人民財產權之損害。

經由前論述，本研究發現：

- 一、「基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，與「非基於測量錯誤」而生之「登記錯誤」，其更正登記之依據並不相同；故因測量錯誤而生之登記錯誤，無法依土地法第六十九條規定逕行更正之可能。
- 二、登記具有絕對效力，乃土地法第四十三條所定，係將登記事項賦予絕對真實之公信力，對人民財產權保護及維護交易安全有一定之效力，故依其立法意旨，登記事項需與所有權、限制物權、擔保物權等之變動有關者，始為公信力保護之對象；換言之，建物所有權第一次登記之建物，縱使建築物越界建築，仍係屬事實關係存在之錯誤登記事項，非權利相關登記事項，故非屬公信力保護之對象。
- 三、在我國學說及實務上所主張其登記應以「不妨害登記之同一性」為限之概念，應可參考日本不動產登記法對於既存之土地登記，其登記內容自始與實體不一致者，係明定採更正登記、塗銷登記及回復登記三種登記型態，以符現存土地登記之態樣。

綜上所述，從歷年土地登記涉及測量業務相關司法判例可知，因土地登記案件衍生爭議所為之訴訟案件態樣煩多，礙於現有土地相關法規範不明確，致使人民財產權益保障易受有相當程度之損害。土地登記權利變動（依法律行為，而非事實行為）係屬公信力保護之對象，另如能參考日本不動產登記法關於土地登記內容與實體不一致情形之處理方式，作為我國土地登記制度檢討改進之參考，俾能健全我國土地登記制度，保障人民財產權益及維護交易安全。

參考文獻

一、專書

- 史尚寬，1964(53年7月)，『土地法原論』四版，正中書局。
- 李鴻毅，1993(82年9月)，『土地法論』第十八版，三民書局。
- 陳明燦，2011，『土地法論-實例研習與裁判評析』一版，臺北市，瑞興書局。
- 陳立夫，2013，『土地法研究（二）』一版，臺北市，新學林出版股份有限公司。
- 謝在全，2014，『民法物權論（上）』六版，臺北市，新學林出版股份有限公司。
- 溫豐文，2014，『土地法』八版，自版。
- 陳新民，2015，『行政法學總論』九版，臺北市，自版。
- 陳立夫，2016，『土地法釋義』初版，臺北市，元照出版有限公司。

二、期刊論文

- 曾華松，2001，「理論之實踐和實踐之理論——最高行政法院判例之檢討」，『法官協會雜誌』，3卷1期：129-180。
- 陳立夫，2007，「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』，93：278-284。
- 何維信、吳鴻銘，2007，「臺灣地籍圖重測調查指界法制之研究」，『台灣土地研究』，10卷1期：71-96。
- 陳立夫，2008，「更正土地登記及時效取得地上權登記問題之探討——以最高行政法院九十四年判字第九九七號及第一七〇五號判決為例」。頁223-268，收錄於陳立夫編，『行政法院裁判評析』，臺北市，臺灣行政法學會。
- 陳立夫，2008，「地籍線之更正與土地登記之公信力」，『月旦法學教室』，72：26-27。
- 王珍玲，2009，「地籍圖重測與更正登記」，『台灣法學雜誌』，129：141-144。
- 曾華松，2009，「地號及建號會說真話，也會說假話——地籍圖重測法律問題」，『法令月刊』，60卷8期：77-95。
- 吳鴻銘，2011，「論地籍測量錯誤之更正」，『現代地政』，337：28-31。
- 溫豐文，2012，「地籍測量錯誤之更正與損害賠償問題」，『臺灣環境與土地法學雜誌』，4：99-106。
- 曾華松，2012，「土地登記與經界訴訟」，『法令月刊』，63卷2期：49-65。
- 陳明燦，2013，「我國建築物測量錯誤及其損害賠償法制分析」，『臺灣環境與土地法學雜誌』，8：129-140。
- 編輯部，2013，「公法實務選編」，『月旦法學教室』，126：81-98。
- 盧鄂生，2014，「搶救地籍測量系列二~行仁政，必自經界始」，『地籍測量』，33卷3期：30-61。
- 陳立夫，2015，「土地法實務導讀 NO. 274」，『台灣法學雜誌』，274：145-156。
- 范文清，2016，「地籍重測後土地面積縮減之國家賠償責任」，『月旦法學雜誌』，255：118-132。

三、碩博論文

- 吳鴻銘，2006，「臺灣地籍圖重測調查指界法制之研究」，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 陳慶芳，2006，「地籍圖重測界址認定與財產權保障之研究」，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 李忠憲，2010，「土地複丈面積不符處理之探討」，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 陳曉政，2012，「地籍測量界址爭議解決途徑之探討」，國立中興大學土木工程學系碩士論文。
- 張昱諄，2013，「土地財產權制度執行問題之研究--以墾丁國家公園內三個個案為例」，國立政治大學地政研究所博士論文。

四、政府出版品

- 『104年版地政法規及關係法規彙編』，2016(105年12月)，內政部
- 『地政法令彙編』，2015(104年12月)，內政部

五、網站

- 政府公報資訊網。<http://gaz.ncl.edu.tw/browse.jsp?jid=79001516>
- 立法院法律系統。<http://lis.ly.gov.tw/lglawc/lglawkm>
- 司法院大法官網。<http://www.judicial.gov.tw/constitutionalcourt/p03.asp>
- 司法院法學資料檢索系統。<http://jirs.judicial.gov.tw/Index.htm>
- 全國法規資料庫。<http://law.moj.gov.tw>
- 內政部地政司。<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp?land=1>

六、其他

- 溫豐文，2012，「地籍測量之更正與損害賠償問題」，地籍測量之行政行為及圖資整合應用研討會，桃園。
- 陳立夫，2012，「地籍測量及相關土地登記法律問題之探討」，地籍測量之行政行為及圖資整合應用研討會，桃園。