

1 彰化縣政府訴願決定書（案號 113—202）

2 府行訴字第 1120521298 號

3 訴 願 人 ○○○

4 住○○縣○○鎮○○路○○○巷○○號

5 訴願人因申請土地更正登記事件，不服彰化縣鹿港地政事務所（下
6 稱原處分機關）112 年 11 月 13 日登記駁回字第 000067 號駁回通
7 知書所為之處分（下稱原處分），提起訴願，本府依法決定如下：

8 主 文

9 訴願駁回。

10 事 實

11 緣訴願人於 112 年 1 月 16 日檢附土地登記申請書、登記清冊、戶
12 籍謄本等，依地籍清理條例向原處分機關申請就○○鎮○○段○
13 ○○地號（下稱系爭地號）更正登記為訴願人及○○○二人共有，
14 案經原處分機關審查認屬地籍清理案件，爰以 112 年 3 月 20 日鹿
15 地一字第 1120001364 號函陳本府補辦地籍清理清查公告程序，經
16 本府 112 年 3 月 27 日府地籍字第 1120109493 號函公告屬地籍清
17 理清查辦法第 3 條第 10 款之土地。因欠缺相關證明文件，原處分
18 機關以 112 年 5 月 4 日登記補正字第 000094 號補正通知書通知訴
19 願人補正，訴願人於 112 年 5 月 15 日提出同時申請更正及繼承登
20 記理由說明，嗣於 112 年 5 月 15 日及 112 年 5 月 25 日以存證信
21 函，及於 112 年 6 月 8 日以申請更正登記理由補充說明，轉而主
22 張更正系爭地號於日據時期為典權人○○所有。原處分機關分別
23 以 112 年 5 月 23 日鹿地一字第 1120002561 號、112 年 6 月 5 日
24 鹿地一字第 1120002833 號及 112 年 6 月 17 日鹿地一字第 112000
25 3134 號函復在案。嗣訴願人逾 6 個月補正期間，未依地籍清理條
26 例第 32 條檢附證明文件完成補正，原處分機關爰依地籍清理條例

1 第 7 條第 1 項第 3 款規定，以原處分駁回訴願人之申請。訴願人
2 不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。本府並依
3 訴願法第 63 條第 2 項規定通知訴願人陳述意見及原處分機關列席
4 說明，茲摘敘訴、辯意旨如次：

5 一、訴願意旨略謂：

6 (一)訴願請求事項：依據土地法第 68 條第 1 項、土地法第 6
7 9 條、土地法第 54 條、民法第 769 條、土地登記規則，
8 請求原處分機關賠償受害者權益損失，更正登記○○鎮
9 ○○段○○○號所有權人為○○。

10 (二)○○為本案訴願人的家曾祖父，1898 年日據時期實施的
11 日本民法 177 條：「不動產物權的取得、喪失及變更，非
12 依登記法規進行登記，不得以之對抗第三人。」因此權
13 利人○○於日據時期的權利登記資料未曾異動。1. 總登
14 記當時的台灣省土地關係人繳驗憑證申報書文件內容原
15 申請所有權人○○名稱遭直接刪改為○○，其相關身份
16 戶籍登記資料皆與○○相同，但其後於戶政事務所卻查
17 無○○戶籍資料，此為本案適法問題點之一。2. 申報書
18 備註典主申報記載不屬實，因典主已於民國 26.05.29 過
19 世，台灣光復後之登記舊簿及謄本有關權利人○○的權
20 利資料皆被省略。土地法於民國 25 年施行，民國 34 年
21 台灣光復，民國 36 年總登記當時的申登作業資料顯示有
22 疏失記載不實、未遵守土地法規的問題。

23 (三)訴願人原以為○○鎮○○段○○○地號所有權人名稱是
24 祖先「○○」名字遭筆誤，自清末、日據時期、台灣光
25 復以來，至今皆由祖先家族及訴願人居住使用該地並按
26 時繳納○○地價稅款，為釐清地籍權利，遂以土地使用
27 現狀於 112.1.16 日向鹿港地政事務所申請更正登記，於

1 112.2.9 日起陸續調閱日據時期及總登記資料之後，始
2 知總登記時的疏失不實的問題對於權利人○○及其後代
3 土地財產權益有損害。該筆土地出典人○○與承典人○
4 ○於日據時期登記有期限之典權設定(明治 39~45 年)，
5 期滿出典人未有回贖該筆土地典物之記錄，而且權利人
6 ○○及其後代於總登記當時已和平佔有居住使用該地超
7 過 20 年，因此，總登記時以權利人○○名義申請登記所
8 有權，符合土地法第 54 條以及民法第 769 條之規定。憲
9 法保障人民的財產權，本案訴願人依據土地法第 68 條第
10 1 項、土地法第 69 條、土地登記規則第 27 條、土地法
11 第 54 條、民法第 769 條以及參照最高法院 110 年台上大
12 字第 3017 號裁決見解公告，請求彰化縣鹿港地政事務賠
13 償受害者的權益損失，更正登記系爭地號所有權人為○
14 ○等語。

15 二、答辯意旨略謂：

16 (一)查本案駁回通知書係於 112 年 11 月 13 日開立，同日由
17 訴願人親自領件，檢附駁回通知書稿供核，原處分機關
18 於 112 年 11 月 29 日收受其訴願書，是本件訴願無逾越
19 法定訴願期間，程序部分於法尚無不合。

20 (二)按地籍清理條例第 32 條規定：「已登記之土地權利，除
21 第 17 條至第 26 條及第 33 條規定之情形外，土地總登記
22 時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人
23 之姓名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或
24 利害關係人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更
25 正登記」、地籍清理條例施行細則第 26 條規定：「本條
26 例第 32 條所稱登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全
27 或不符，指下列各款情形之一者：一、登記名義人之姓
28 名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或姓名與戶籍所載有

1 同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一
2 自然人或法人有疑義。二、登記名義人之登記住址記載
3 空白、無完整門牌號、與戶籍記載不符，或以日據時期
4 住址登載缺漏町、目、街、番地號碼。」第 27 條第 1 項
5 第 5 款規定：「原登記名義人住址番地號碼與其戶籍謄
6 本所載住址番地號碼不符時，經直轄市或縣(市)主管機
7 關依戶政機關提供該鄉(鎮、市、區)與該登記名義人同
8 姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地
9 登記之番地號碼設籍，且有原登記名義人日據時期之登
10 記濟證、光復後首次核發之原權利書狀或共有人保持
11 證者。」第 27 條第 2 項規定：「原登記名義人之住址，
12 依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢附之日據時期
13 戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆劃錯誤，
14 或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除應
15 檢附原登記名義人日據時期之登記濟證或光復後首次核
16 發之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣
17 (市) 主管機關依戶政機關提供該鄉(鎮、市、區)與該登
18 記名義人同姓名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之
19 人於該土地登記之番地號碼設籍者。」第 28 條規定：「1、
20 合於前條第 1 項第 4 款至第 6 款或第 2 項情形，而未能
21 檢附第 13 條第 1 項第 3 款之權利書狀者，應檢附村(里)
22 長、土地共有人(含繼承人)、土地四鄰之土地、建物所
23 有權人或其使用人一人之證明書，並於申請書備註欄內
24 切結本申請案確無虛偽不實之情事，如有不實，申請人
25 願負法律責任。2、前項所稱村(里)長，指土地所在地現
26 任或歷任之村(里)長。3、出具證明書之證明人，應具完
27 全之法律行為能力，證明書應載明其親自觀察之具體事
28 實，而非其推斷之結果，並應檢附其印鑑證明書。但現

1 任之村(里)長出具蓋有村(里)辦公處印信之證明書者，
2 免檢附其印鑑證明書。」第 31 條規定：「第 27 條至前
3 條規定應檢附或由戶政機關提供之相關證明文件，於土
4 地權利人或利害關係人依本條例第 32 條規定申請更正
5 登記時，準用之。」

6 (三)次按土地法第 69 條：「登記人員或利害關係人、登記完
7 畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級
8 機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬
9 登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可
10 稽者，由登記機關逕行更正之。」更正登記法令補充規
11 定第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主
12 體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符
13 者，有違登記之同一性，應不予受理。」第 7 點規定：
14 「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外
15 之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法
16 機關審判，以資解決。」原行政法院 48 年度判字第 72
17 號裁判略以：「土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯
18 誤時，固得依土地法第 69 條之規定，以書面聲請該管上
19 級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以
20 不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對
21 登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，
22 以資解決……」

23 (四)本件訴願理由略謂：一、訴願人指日據時期典權人○○
24 權利登記資料未曾異動，總登記當時的臺灣省土地關係
25 人繳驗憑證申報書文件內容原申請所有權人○○遭刪改
26 為○○，登記資料與○○戶籍住址資料相同，查無○○
27 戶籍資料，典主○○於土地總登記前即民國 26 年死亡，
28 申報書備註典主申報記載不實及台灣光復後登記簿○○

1 權利登記資料皆被省、出典人○○與承典人○○於日據
2 時期登記有期限之典權，期滿出典人未有回贖該筆土地
3 典物紀錄，且於總登記當時口平占有居住使用該地超過
4 20 年……請求原行政處分機關更正登記所有權人為○
5 ○。

6 (五)本案鹿港鎮○○段○○○地號(重測前○○段○○○段
7 ○○○地號)日據時期登記簿所有權人○○住址記載不
8 全，光復後土地登記簿有登記住址，訴願人所附鹿港鎮
9 戶政事務所函文查無所有權人○○設籍於○○州○○郡
10 ○○街○○字○○○○○番地戶籍資料，依地籍清理條
11 例第 32 條規定列入土地總登記時或金門、馬祖地區實施
12 戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載
13 不全或不符者之清理標的，並經彰化縣政府 112 年 3 月
14 27 日府地籍字第 1120109493 號之地清清查公告，合先
15 敘明。

16 (六)查原處分機關留存之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報
17 書，依當時台灣省行政長官公署於民國 36 年 5 月 2 日發
18 布台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第 7 條
19 規定略以：「縣(市)政府接受申請書及證件後，應即審
20 查時，應將所繳驗之申請書產權憑證與土地臺帳不動產
21 登記簿三者互為核對……」，該系爭土地日據時期登記
22 簿、台帳自始記載所有權人○○，未有所有權移轉變更
23 登記之記載，訴願人雖主張系爭土地於日治時期已設定
24 典權，惟依法務部民國 73 年 7 月 19 日(73)法律字第
25 8251 號函釋略以：「……本案典權之設定及其存續期間，
26 均在臺灣省光復前，當時我國民法物權編尚未施行於臺
27 灣省，故無現行民法之適用。復查日據時期設定之典權，
28 其在日本民法第 2 編施行後 (大正 12 年相當於民國 12

1 年1月1日起)，即適用關於不動產質權之規定，而其不
2 動產質權期滿者，質權人對於不動產使用收益之權及物
3 上擔保均歸消滅，並無類似我國民法典權所定之出典人
4 不回贖或回贖期滿，典權人取得所有權等效力。」又參
5 照最高法院80年度台上字第2377號判例略「日本民法
6 施行於台灣前，在台灣發生之典權並無存續期間，當時
7 典權之期間，係限制債務人之回贖權行使及限制債權人
8 之被擔保債權行使之期間，而非典權之存續期間，此項
9 典權，自日本民法施行於台灣(民國12年1月1日)以
10 後，……固應適用日本民法關於不動產質權之規定，變
11 為有存續期限十年之不動產質權，於期限屆滿後，當事
12 人得更新之，惟不動產質權期限之更新，以明示之更新
13 為限，其質權關係未經更新契約另訂存續期限者，於期
14 限屆滿時消滅。」再者台灣光復後所舉辦之土地權利憑
15 證繳驗申報程序，依當時行政院發布通過之臺灣地籍釐
16 整辦法及台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法
17 規定)以作為台灣省行政長官公署辦理台灣地籍整理之
18 依據。依據上開臺灣地籍釐整辦法第4條第1項規定：
19 「在光復前日本政府已辦不動產登記之區域，不動產權
20 利人應將所持登記證書向主管地政機關繳驗，經審查公
21 告無異議後，換土地所有權狀，或他項權利證明書，並
22 編造登記簿。」另台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利
23 書狀辦法第3條規定：「換發權利書狀之土地權利種類
24 只限於所有權(即原不動產登記之所有權)、永佃權(即原
25 不動產登記之小作權)、地上權(即原不動產登記之地上
26 權)、地役權(即原不動產登記之地役權)、抵押權(即原
27 不動產登記之抵當權)。」又日治時期之不動產質權並非
28 我國民法所規定的物權，其性質又與民法中的典權或抵

1 押權有別，且非台灣省土地權利憑證及換發權利書狀辦
2 法所規定，可以換發權利書狀之土地權利種類，於光復
3 初期土地登記簿並未有典權登記於其上，故無適用民法
4 規定之情形。再參照最高行政法院 104 年度判字第 552
5 號判決要旨：「按土地權利得依土地法第 69 條規定更正
6 之『登記錯誤』，應以登記事項與登記原因證明文件所
7 載之內容明顯不符，且不妨害原登記之同一性者為限；
8 倘係對登記原因證明文件所示法律關係之存否之爭議，
9 既須經調查始能判斷，自非此所謂『登記錯誤』所能涵
10 攝之範圍。」爰訴願人申請更正登記名義人為「○」，
11 有違登記之同一性，顯已逾土地法第 69 條規定及地籍清
12 理條例第 32 條更正登記之範圍。

13 (七)再查系爭土地之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書及土
14 地台帳，均蓋有「審查結果：相『公告經過：無異議』
15 『確定更正：依公告確定』」3 種戳章，並由當時審查人
16 員蓋章及註明年、月、日，是該地號於民國 35 年辦理土
17 地權利憑證驗申報時，業經收件、審查、公告等程序，
18 並於公告期滿無人異議，依法完成登記。

19 (八)再按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對
20 效力。」另土地登記規則第 7 條：「依本規則登記之土
21 地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，
22 登記機關不得為塗銷登記。」該系爭土地經依法完成登
23 記，在未經司法機關確定判決塗銷登記前，其登記具有
24 絕對效力。

25 (九)綜上事實及理由，因訴願人未能提出更正登記權利人與
26 地籍資料登記名義人為同一權利主體之相關證明文件，
27 及揆諸前揭規定之說明，有違登記之同一性，本案駁回
28 所請並無違法、不當，故本件訴願為無理由，請察核予

1 以駁回等語。

2 理 由

3 一、按土地法第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完
4 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
5 明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載
6 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
7 行更正之。」地籍清理條例第 6 條規定：「登記機關受理申請
8 登記後，應即開始審查，經審查應補正者，通知申請人於六個
9 月內補正。」第 7 條第 1 項第 3 款規定：「有下列各款情形
10 之一者，登記機關應以書面駁回：三、不能補正或屆期未補
11 正。」第 32 條規定：「已登記之土地權利，除第十七條至第
12 二十六條及第三十三條規定之情形外，土地總登記時或金門、
13 馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住
14 址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係人應於申請登
15 記期間內檢附證明文件，申請更正登記。」地籍清理條例施行
16 細則第 26 條第 1 款規定：「本條例第三十二條所稱登記名義
17 人之姓名、名稱或住址記載不全或不符，指下列各款情形之一
18 者：一、登記名義人之姓名或名稱空白、缺漏或僅有一字，或
19 姓名與戶籍所載有同音異字、筆劃錯誤，或認定與土地登記簿
20 所載為同一自然人或法人有疑義。」第 27 條第 2 項規定：「原
21 登記名義人之住址，依日據時期土地登記簿所載，與權利人檢
22 附之日據時期戶籍資料所載住址相符，姓名有同音異字或筆
23 劃錯誤，或認定與土地登記簿所載為同一自然人有疑義者，除
24 應檢附原登記名義日日據時期之登記濟證或光復後首次核發
25 之原權利書狀或共有人保持證外，並經直轄市或縣（市）主管
26 機關依戶政機關提供該鄉（鎮、市、區）與該登記名義人同姓
27 名人之所有戶籍資料，審查無同名同姓之人於該土地登記之
28 番地號碼設籍者。」第 28 條規定：「（第 1 項）合於前條第一

1 項第四款至第六款或第二項情形，而未能檢附第十三條第一
2 項第三款之權利書狀者，應檢附村（里）長、土地共有人（含
3 繼承人）、土地四鄰之土地、建物所有權人或其使用人一人之
4 證明書，並於申請書備註欄內切結本申請案確無虛偽不實之
5 情事，如有不實，申請人願負法律責任。（第 2 項）前項所稱
6 村（里）長，指土地所在地現任或歷任之村（里）長。（第 3
7 項）出具證明書之證明人，應具完全之法律行為能力，證明書
8 應載明其親自觀察之具體事實，而非其推斷之結果，並應檢附
9 其印鑑證明書。但現任之村（里）長出具蓋有村（里）辦公處
10 印信之證明書者，免檢附其印鑑證明書。」第 29 條規定：「（第
11 1 項）前條第一項規定之證明書未能檢附者，申請人得檢附下
12 列文件之一：一、土地課稅證明文件。二、地上房屋稅籍證明
13 文件。三、鄉（鎮、市、區）公所耕地三七五租約登記資料。
14 四、放領清冊或地價繳納（清）證明文件。五、土地四鄰、共
15 有人或房屋使用人持有之相關文書。六、與登記名義人取得土
16 地權利時相關申請案之登記情形或資料。七、與申請標示有關
17 之訴訟或公文往來書件。八、其他足資參考文件。（第 2 項）
18 直轄市或縣（市）主管機關無法審查認定前項文件時，應派員
19 實地查訪，並以申請人戶籍所在地或相關之鄉（鎮、市、區）
20 為範圍，由戶政機關或自行派員至戶政機關全面清查全鄉
21 （鎮、市、區）與該登記名義人同名同姓之人並就戶籍資料，
22 按土地權利取得時間，逐一就年齡、住所及地緣關係審查認
23 定。」第 31 條規定：「第二十七條至前條規定應檢附或由戶
24 政機關提供之相關證明文件，於土地權利人或利害關係人依
25 本條例第三十二條規定申請更正登記時，準用之。」

26 二、本件訴願人於 112 年 1 月 16 日檢附土地登記申請書、登記清
27 冊、戶籍謄本等，依地籍清理條例向原處分機關先申請就系
28 爭地號更正登記為訴願人及○○○二人共有，嗣主張系爭地

1 號因期滿出典人未回贖，應更正於日據時期為典權人即其家
2 曾祖父○○所有，而非出典人○○所有，因訴願人逾期末補
3 正，經原處分機關依地籍清理條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，
4 以原處分駁回訴願人之申請在案。則本案之爭點厥為：訴願人
5 主張系爭地號因期滿出典人「○○」未回贖，該所有權人依地
6 籍清理條例第 32 條規定應更正家曾祖父「○○」所有，而非
7 出典人所有，有無理由？如將系爭土地所有權人由「○○」更
8 正登記為「○○」，是否妨害系爭土地原登記之同一性？茲論
9 述如下。

10 三、關於爭點一涉及本案是否適用民法第 923 條第 2 項關於期滿
11 未回贖由典權人取得典物所有權部分：

12 (一)按民法第 923 條規定：「(第 1 項)典權定有期限者，於
13 期限屆滿後，出典人得以原典價回贖典物。(第 2 項)出
14 典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權
15 人即取得典物所有權。」

16 (二)次按台灣省行政長官公署於民國 36 年 5 月 2 日發布台灣
17 省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第 3 條規定：「換
18 發權利書狀之土地權利種類如左：一、所有權(即原不動產
19 登記之所有權)。二、永佃權(即原不動產登記之小作權)。
20 三、地上權(即原不動產登記之地上權)。四、地役權(即原
21 不動產登記之地役權)。五、抵押權(即原不動產登記之抵
22 當權)。」第 7 條規定略以：「縣(市)政府接受申請書及證
23 件後，應即審查時，應將所繳驗之申請書產權憑證與土地
24 臺帳不動產登記簿三者互為核對……」臺灣地籍釐整辦法
25 第 4 條第 1 項規定：「在光復前日本政府已辦不動產登記
26 之區域，不動產權利人應將所持登記證書向主管地政機關
27 繳驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀，或他項
28 權利證明書，並編造登記簿。」

1 (三)復按法務部民國 73 年 7 月 19 日(73)法律字第 8251 號函
2 釋略以：「……本案典權之設定及其存續期間，均在臺灣
3 省光復前，當時我國民法物權編尚未施行於臺灣省，故無
4 現行民法之適用。復查日據時期設定之典權，其在日本民
5 法第 2 編施行後(大正 12 年相當於民國 12 年 1 月 1 日起)，
6 即適用關於不動產質權之規定，而其不動產質權期滿者，
7 質權人對於不動產使用收益之權及物上擔保均歸消滅，並
8 無類似我國民法典權所定之出典人不回贖或回贖期滿，典
9 權人取得所有權等效力。」

10 (四)末按最高法院 80 年度台上字第 2377 號判決略以：「日本
11 民法施行於台灣前，在台灣發生之典權並無存續期間，當
12 時典權之期間，係限制債務人之回贖權行使及限制債權人
13 之被擔保債權行使之期間，而非典權之存續期間，此項典
14 權，自日本民法施行於台灣(民國 12 年 1 月 1 日)以後，……
15 固應適用日本民法關於不動產質權之規定，變為有存續期
16 限十年之不動產質權，於期限屆滿後，當事人得更新之，
17 惟不動產質權期限之更新，以明示之更新為限，其質權關
18 係未經更新契約另訂存續期限者，於期限屆滿時消滅。」

19 (五)卷查，本案系爭地號因日據時期登記簿所有權人○○住址
20 記載不全，光復後土地登記簿有登記住址，訴願人所附鹿
21 港鎮戶政事務所函文查無所有權人○○設籍於○○州○○
22 郡○○街○○字○○○○番地戶籍資料，原處分機關
23 依地籍清理條例第 32 條規定列入土地總登記時或金門、馬
24 祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或
25 住址記載不全或不符者之清理標的，並經彰化縣政府 112
26 年 3 月 27 日府地籍字第 1120109493 號公告屬地籍清理清
27 查辦法第 3 條第 10 款土地總登記時或金門、馬祖地區實施

1 戰地政務終止前，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不
2 全或不符者之土地在案。

3 (六)依原處分機關留存之臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書，
4 依當時台灣省行政長官公署於民國 36 年 5 月 2 日發布台
5 灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法第 7 條規定，
6 該系爭土地日據時期登記簿、台帳自始記載所有權人○○，
7 未有所有權移轉變更登記之記載，訴願人雖主張系爭土地
8 於日治時期已設定典權，台灣光復後所舉辦之土地權利憑
9 證繳驗申報程序，依當時行政院發布通過之臺灣地籍釐整
10 辦法及台灣省土地權利憑證繳驗及換發權利書狀辦法規定
11 以作為台灣省行政長官公署辦理台灣地籍整理之依據。揆
12 諸上開函釋及判決意旨，日治時期之不動產質權並非我國
13 民法所規定的物權，其性質又與民法中的典權或抵押權有
14 別，且非台灣省土地權利憑證及換發權利書狀辦法所規定，
15 可以換發權利書狀之土地權利種類，於光復初期土地登記
16 簿並未有典權登記於其上，故無適用民法規定之情形，其
17 在日本民法第 2 編施行後（大正 12 年相當於民國 12 年 1
18 月 1 日起），即適用關於不動產質權之規定，而其不動產質
19 權期滿者，質權人對於不動產使用收益之權及物上擔保均
20 歸消滅，並無類似我國民法典權所定之出典人不回贖或回
21 贖期滿，典權人取得所有權等效力。準此，系爭地號於日
22 據時期之典權設定，並無訴願人主張可適用我國現行民法
23 第 923 條第 2 項規定關於期滿未回贖由典權人取得典物所
24 有權之情形，訴願人所訴尚難憑採。

25 四、關於爭點二系爭土地所有權人由「○○」更正登記為「○○」，
26 是否妨害系爭土地原登記之同一性，而不得逕予更正？

27 (一)按更正登記法令補充規定第 6 點規定：「申請更正登記，
28 如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因

1 證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」
2 第 7 點規定「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若
3 登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴
4 由司法機關審判，以資解決。」內政部 99 年 12 月 30 日台
5 內地字第 0990247183 號令釋略以：「土地權利人或利害關
6 係人依地籍清理條例(以下簡稱本條例)第三十二條規定申
7 請更正登記，倘該土地權利之登記名義人已死亡者，揆諸該
8 條立法目的係為督促土地權利人或利害關係人申請登記名
9 義人之姓名、名稱或住址更正登記，以確認其土地權利之權
10 屬並釐正地籍，尚不涉及權利主體之變動。」

11 (二)次按改制前行政法院 48 年度判字第 72 號裁判略以：「土
12 地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法
13 第 69 條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。
14 但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為
15 限。若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，
16 則應訴由司法機關審判，以資解決……」高雄高等行政法院
17 101 年度訴字第 151 號判決意旨略以：「按地籍清理條例第
18 32 條規定……等有關使既有之登記姓名、名稱或地址補正
19 完足，以除去非『同一自然人』或法人之疑義等單純登記名
20 義人究係何人之事實有待確認之情形而言，足徵地籍清理
21 條例第 32 條及其施行細則第 26 條規定，係在解決登記名
22 義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符等申請更正登記
23 之問題，不得妨害原登記之同一性。」最高行政法院 104 年
24 度判字第 552 號判決要旨：「按土地權利得依土地法第 69
25 條規定更正之『登記錯誤』，應以登記事項與登記原因證明
26 文件所載之內容明顯不符，且不妨害原登記之同一性者為
27 限；倘係對登記原因證明文件所示法律關係之存否之爭議，

1 既須經調查始能判斷，自非此所謂『登記錯誤』所能涵攝之
2 範圍。」

3 (三)經查，地籍清理條例第 32 條及其施行細則第 26 條規定，
4 係在解決登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符
5 等申請更正登記之問題，不得妨害原登記之同一性，依上開
6 判決要旨，按土地權利得依土地法第 69 條規定更正之登記
7 錯誤，應以登記事項與登記原因證明文件所載之內容明顯
8 不符，且不妨害原登記之同一性者為限；倘係對登記原因證
9 明文件所示法律關係之存否之爭議，既須經調查始能判斷，
10 自非此所謂登記錯誤所能涵攝之範圍，而不得申請更正，訴
11 願人對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關
12 審判，以資解決。

13 (四)次查，訴願人申請更正登記名義人非「○○」，而為其家曾
14 祖父「○○」，已非屬同一權利主體，涉及權利主體之變動，
15 有違登記之同一性，且對登記原因證明文件所示典權關於
16 期滿回贖法律關係之存否爭議，既須經調查始能判斷，自非
17 此所謂登記錯誤所能涵攝之範圍，而不在土地法第 69 條
18 規定及地籍清理條例第 32 條更正登記之範圍，訴願人之主
19 張亦無理由。

20 五、綜上所述，訴願人主張依地籍清理條例第 32 條規定主張本件
21 系爭地號應適用典權關於因期滿出典人「○○」未回贖，該所
22 有權人應更正家曾祖父「○○」所有，因日本民法並無類似我
23 國民法典權所定之出典人期滿不回贖，典權人取得所有權等
24 效力，又倘將系爭土地所有權人由「○○」更正登記為「○
25 ○」，因涉及權利主體變動已妨害土地原登記之同一性，自不
26 得為更正登記。準此，本件訴願人之主張均不足採，是本件原
27 處分機關以原處分駁回訴願人更正土地登記之申請，經核於
28 法並無不合，原處分應予維持。

1 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規
2 定，決定如主文。

3 訴願審議委員會	主任委員	林田富（請假）
4	委員	吳蘭梅（代行主席職務）
5	委員	張奕群
6	委員	常照倫
7	委員	李惠宗
8	委員	蕭淑芬
9	委員	呂宗麟
10	委員	王育琦
11	委員	陳昱瑄
12	委員	黃維祥

13

14 中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 1 6 日

15 縣 長 王 惠 美

16 本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內
17 向臺中高等行政法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟。

18 （臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）