

從林田山原住民保留地案看原住民保留地之 登記及其更正問題

戴秀雄*

論文收件日期：109年05月28日

論文修稿日期：109年07月08日

論文接受日期：109年07月16日

摘 要

林田山林場原住民保留地因當年辦理總登記時，先後被重複辦理，導致存在花蓮縣鳳林鎮與萬榮鄉皆有其土地登記，而卻僅於萬榮鄉之登記內中註記為原住民保留地。此案於辦理更正登記時，將萬榮鄉之土地登記塗銷後，引發是否應將原住民保留地註記轉載於鳳林鎮土地登記之爭議。由於案情涉及（一）原住民保留地之法律性質及其與土地登記之關聯，以及（二）登記機關辦理更正登記之審查權限以及證據認定，而二者皆屬我國迄今相關研究罕於碰觸者。因此，本文嘗試藉由林田山案之分析，探討前述兩個問題領域，並且以其分析結果探討林田山案的合理處理方式。

由於原住民保留地無論源自日治時期或是歷經增劃編所形成，皆屬基於法規或是行政處分之效力所產生，故在無法規明文規定須以登記做為原住民保留地生效要件情形，是否在土地登記內容中註記原住民保留地，對於各該土地屬性為原住民保留地並無任何關聯與影響。其次，則由於台灣之更正登記程序得依職權啟動，則登記機關對於待更正之登記內容應有完整及對已知事實進行檢視之義務，以避免明知存在之錯誤續存於登記內容中。

鑒於林田山案之系爭土地為原住民保留地是已知事實，基於前述理由，林田山案之解決方案應以由登記機關就系爭土地之原住民保留地屬性以更正登記方式註記之，而不須另為事實認定或是另由其他機關囑託辦理。

關鍵詞：原住民保留地，土地登記，更正登記

* 助理教授，國立政治大學地政學系，TEL：(02)29393091#50736，E-mail：hhtai@nccu.edu.tw。

Critical Study of the Registration of Indigenous Reservation Lands and Its Correcting – with the Analysis of Lin-Tien-Shan Case

Hsiu-Hsiung Tai*

ABSTRACT

The Problematic in case “Lin - Tien – Shan” represents a combination of two questions and has resulted confusion of relative agencies of government. One of them is the legal relationship between indigenous reservation land and land registration. The other is namely about the legal nature of the land - registration - correcting process. Both topics are till now only very limited researched. The both topics will be analyzed in this article in order to provide a reasonable solution for case “Lin - Tien – Shan”.

While the indigenous reservation lands are proved to be irrelevant to land registration, the competence of registration agencies should be wider interpreted, in order to avoid the existence of the known errors in land registration.

With the above stated issues as knowledgebase, the lands of case “Lin - Tien – Shan” should be as indigenous reservation land in land - registration - correction process registered.

Key words: indigenous reservation land, land registration, correction of land registration

* Assistant Professor, Department of Lands Economics, National Chengchi University, TEL: +886-2-29393091#50736, E-mail: hhtai@nccu.edu.tw

一、前言

按林田山林場之土地因總登記作業辦理之故，分別在不同時期在不同的兩個行政轄區建立地籍記錄，而該些土地所具有之原住民保留地則登載於較晚做成之地籍登記，並於釐清系爭土地所屬轄區後，被連同錯誤之登記內容一併清除。此案由1996年起長期糾纏未解，近日並由總統府原住民族歷史正義和轉型正義委員會（以下簡稱原轉會）調查。雖然最後在政治壓力下辦理該些土地的原住民保留地補為註記，實則法律上爭議未解。隱身於本案件背後的相關法制上問題，如土地之原住民保留地屬性究竟與土地登記有何關聯，以及這些土地關於其原住民保留地屬性的地籍登記作業究竟該如何辦理，或如本案情形究竟應是以更正還是塗銷登記方式辦理，涉及更正登記之制度功能與原理，在本案之解決外實值得進行學術之討論。故本文嘗試藉由此案件的分析與評論，對於本案所涉及之事理與法理進行討論。

由於本案涉及實際發之案件，故以下先將案情簡單予以介紹，並就案情為爭點之分析。其次，就進行本案相關學理之分析，考量系爭土地為日治時期之準要存置林野，由光復迄今是否在法律上已具有原住民保留地屬性，對於本案具有關鍵性，而此是否又必須透過登記發生效力，此兩問題必須審視相關歷史文獻方足以確定，故此部分必須借助於歷史文獻分析。此外，關於系爭土地雙重地籍之處理方式，因事涉我國不動產登記（或謂地籍登記）之法理，尤其因為我國登記制度以德國權利登記制為本，兼採澳洲托倫斯登記制及近年引入部分之對抗性登記，故必須先針對本案所涉更正登記之原理與操作，依照登記制度之原理予以分析、釐清。準此，在方法上，以下亦須採取文獻回顧之方式，參酌德國權利登記制、我國相關登記制度與更正登記之文獻，以解析本案所涉及問題在登記之辦理上究竟應該為何。在完成上述二者之分析後，再將二者之分析結果予以歸納，以對本案案情提出評論。

以下依序先就此案件事實部分予以說明，次就問題所涉爭點予以釐清，並就各爭點所涉法理進一步予以探討。

二、林田山原住民保留地案情與爭點整理

首先對林田山林場土地爭議案事實部分以及原轉會之處理，分別先予以簡單說明，其後並就本案所涉及爭點進行分析，以做為後續討論之基礎。

(一) 案情

系爭林田山林場土地於日治時期（1931年）已列為準要存置林野，1933-1939年間劃入番人所要地，並於1938年出租予台灣興業株式會社。1945年戰後則由台灣紙業公司接收林田山林場。當時，台紙曾去函向省政府民政廳查詢此些土地是否為山地保留地，並獲得省府民政廳引據日治時期台帳紀錄確認這些土地為山地保留地（即今之原住民保留地）。系爭土地在1954年初次總登記為花蓮縣鳳林鎮轄區內土地，其地號為鳳林鎮萬里橋段119-51、-52、-53、-54、-97、-98號等七筆，所有權屬為國有土地，但未記載為山地保留地。

1968年辦理山地保留地總登記時，系爭土地又另登記為花蓮縣萬榮鄉轄區土地，並另加註記為山地保留地，其地號為萬榮鄉明利段151、152、153、154、155、156、323、324號等九筆。導致事實上同一批土地存在兩筆不同標示部記錄，其情形請參考下圖標示紅線圈起部分。¹

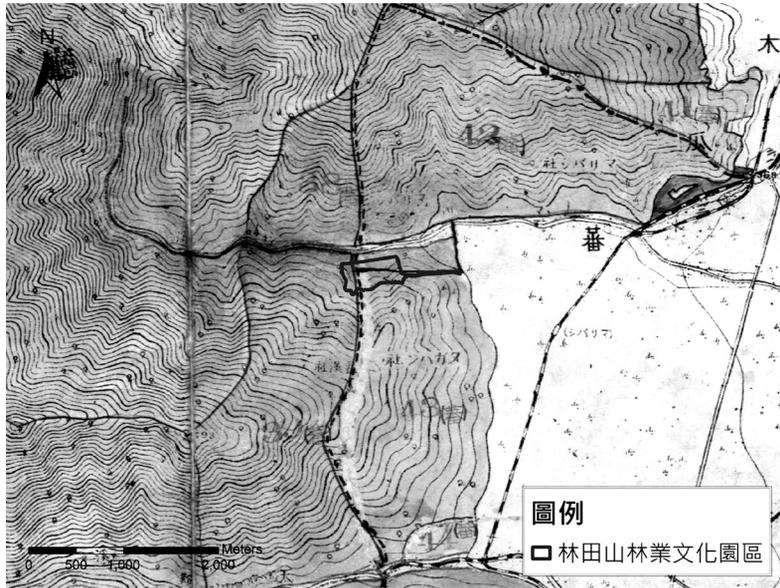
此情形於1993年經發現後，除確認系爭土地確為原住民保留地外，亦確認確屬鳳林鎮行政轄區，故於1996年註銷系爭土地萬榮鄉之地籍，回復為原本鳳林鎮轄區登記。惟辦理登記作業之際，為回復最早登記為鳳林鎮轄區土地狀態，系爭土地之原住民保留地屬性未予記載於鳳林鎮之七筆土地地籍登記中。致原本欲申請就各該土地取得耕作權、地上權與所有權之林田山太魯閣族原住民，認為此措施損害其依山坡地保育利用條例第37條所賦予之權利，並要求將系爭土地註記為原住民保留地。²此復為地政機關拒絕。

(二) 原轉會的處理

本案經原轉會調查並徵詢相關專家意見，其中並請涉案機關之花蓮縣政府地政處地籍科與內政部地政司派員參與。依據會議中花蓮縣政府地政處地籍科代表所言，針對鳳林鎮萬里橋段119-51、-52、-53、-54、-97、-98號等七筆，與萬榮鄉明利段151、152、153、154、155、156、323、324號等九筆地籍重疊，除地籍作業上確應為維持地籍紀錄符合真實而處理同筆土地兩筆地籍紀錄之情形，而須消除地籍登記內容錯誤處。茲將地政司代表之意見整理如下三點：

1 圖中橘色標示部分為準要存置林野，即戰後之山地保留地（原住民保留地）。參考原轉會土地小組報告簡報檔，第15頁。文稿檔，頁4，二者檔案網址：<https://indigenous-justice.president.gov.tw/Page/62>。

2 原轉會第九次會議林務局回應報告，簡報頁5；原轉會第九次會議，原民會回應簡報，頁1，二者網址：<https://indigenous-justice.president.gov.tw/Page/62>。



本圖顯現標的土地所在位置，依1931年林野區分調查報告書標註為準要存置林野。本圖引自原轉會土地小組階段性調查報告簡報檔，頁20

1. 註銷萬榮鄉地籍重複登記是按照土地法第69條之規定所辦理，因發現登記錯誤時，應聲請該管上級登記機關查明核准後辦理更正。
2. 前點所涉更正登記之辦理，係由當時花蓮縣政府所舉辦的研商會議，決議註銷萬榮鄉明利段地號重疊部分。此註銷登記重疊部分並經臺灣省民政廳的同意，一併註銷原住民保留地之記載。
3. 至於系爭土地是否為原住民保留地，此為法律上之事實，須依原住民保留地開發管理辦法規定處理；即未辦理土地登記者，應辦理原住民保留地總登記，至於其已完成原住民保留地總登記者，則應會同原土地管理機關對系爭土地辦理保留地之增劃編作業。

至於民間專家之意見，則多以原住民保留地之登載，係屬事實行為，蓋其與一筆土地究竟是否為原住民保留地無涉。而原住民保留地之註記，因系爭土地為原住民族土地事實上並無爭議，自應由登記機關本諸職權逕為登記，而非再行辦理原住民保留地之增劃編作業。惟本案迄今仍未進行後續處理，依照2019年10月17日原轉會地11次委員會紀錄，林務局對於本案所涉各土地，持做為公有原住民保留地立場續辦。因此，本案仍有進行分析與評論之必要，以供相關機關處理之參酌。

林田山林業文化園區原物民保留地變遷時間序列表³

時 間	事 件
1953-1954	台灣省政府民政廳確認林田山林場範圍屬山地保留地：台灣紙業股份有限公司為確認其經營的林田山林場是否需要按照規定辦理承租，與花蓮縣政府及臺灣省政府民政廳透過多次公文往返確認林田山林場屬原住民保留地範圍。
1954	臺灣紙業股份有限公司申請辦理土地總登記，並登記為管理機關。
1956-1957	花蓮縣政府針對上述地籍登記提出異議，經臺灣省政府核定後劃為原住民保留地，並函請臺灣紙業公司辦理租賃使用。
1956-1984	台灣紙業及中興紙業公司持續向萬榮鄉公所繳交原住民保留地租金。
1968	經原住民保留地清查與測量，將萬榮鄉明利段151號等九筆土地總登記為公有原住民保留地。
1974	林務局向萬榮鄉公所簽訂「原住民保留地使用契約」：林田山林場移交林務局木瓜林區管理處經營，由木瓜林區管理處向萬榮鄉公所辦理原住民保留地使用契約，並向萬榮鄉公所申請無償使用至民國81年12月31日。
1988-1992	萬榮鄉公所欲收回林田山林場自用：花蓮縣政府依照萬榮鄉公所函文辦理，文中提及「木瓜林區管理處核准使用……14.2290公頃係原林田山林場作為辦公廳舍及貯木場、運材鐵路用地，其無償使用期間至民國81年12月31日，屆時如無使用將依法收回管理」。
1993-1996	發現林田山林場地籍重疊情形，啟動會勘及協商：花蓮縣政府、臺灣省政府山胞行政局、臺灣省政府地政處土地測量局、鳳林地政事務所、鳳林鎮公所、萬榮鄉公所等單位開始協調釐清林田山林場所在土地的地籍重疊問題。
1996	註銷明利段151號等九筆原住民保留地地籍：花蓮縣政府舉辦「秀林鄉等九鄉鎮一般土地與原住民保留地地籍重疊研商會議」，基於「本案鳳林鎮萬里橋段119-55地號土地，於43年6月4日已登記完成後，目前管理機關為省政府農林廳林務局，現使用人為林務局花蓮林區管理處，且行政區為鳳林鎮，故應保留鳳林鎮萬里橋段119-55等地號，註銷明利段155等地號重複部分」之原因，決議註銷萬榮鄉明利段重複之地籍。
1996	臺灣省政府民政廳依照上述會議結論，同意辦理註銷萬榮鄉明利段155等九筆原住民保留地。
1996-2008	萬榮村居民成立自救會，持續陳情及協商：內政部地政司、林務局花蓮林區管理處、花蓮縣政府、鳳林鎮地政事務所、鳳林鎮公所、萬榮鄉公所、原民會以及「還我萬榮林田山原住民保留地自救會」等相關單位辦理多次協商及說明會議，釐清地籍重疊之原因，以研商恢復原住民保留地事宜。

本表採原轉會報告附件一林田山林業文化園區原住民保留地變遷大事紀簡化而來。

³ 本表採原轉會報告附件一（頁7起）林田山林業文化園區原住民保留地變遷大事紀簡化而來。
原表網址：<https://indigenous-justice.president.gov.tw/Page/62>。

(三) 本案爭點分析

承上述本案事實與原轉會會議紀錄，尤其從地政司代表所持意見來看，本案其實牽涉下列各爭點：

1. 原住民保留地的性質、效力及其登記

按如前述，一筆土地為原住民保留地，原分為（一）於日治時期即已被納為準要存置林野，並專供原住民族生活之用，或其（二）1990年後，基於事實需求而於日治時期未劃為準要存置林野以外地區所新劃設者。而兩種不同之發生因素與各該土地地籍登記之關聯，也是本案所涉需要釐清的部分。因此，就原住民保留地於土地登記之關係，最起碼存在以下之問題，即：

- （1）日治時期所留存之準要存置林野於光復後轉為山地保留地，次再轉為今之原住民保留地，則這些土地的原住民保留地屬性，是否以被登記為原住民保留地為必要？本案屬此類土地之情形。
- （2）至於近年來陸續新增劃編之原住民保留地，此為行政機關依照個案所做成之具體決定，而此行政決定之行為與該些土地於土地登記之記載為原住民保留地又有何關聯，不無存在與點（一）有所差異之可能性，因而應須另為分析，以辨其異。

此外，在本案之更正登記辦理原因認定方面，依前面列表所示，應係出於同一標的存在重複之地籍所致，地政司代表意見認為一筆土地若係已經辦理總登記，且未登記為原住民保留地，若須登載為原住民保留地即應另辦理增劃編原住民保留地之作業。由此見解之意旨觀之，似認為當一筆土地登記為原住民保留地時，該筆土地在法律上才會是原住民保留地，而未登記為原住民保留地者即非為原住民保留地。有關此點，按土地登記機關辦理原住民保留地事項之登載，除應依照上述兩種類型原住民保留地區別予以辦理外，尤其在繼受自日治時期之原住民保留地方面，因其準要存置林野之公法上性質實際上是既已存在之狀態，則究竟辦理總登記對此些土地除了地籍建立之外，尚有何種公法上的意義或效力，即有予以釐清之必要。也就是，在不動產登記之內容中記載一筆土地為原住民保留地之法效，究竟是確認性還是創設性（即形成性），實為本案之核心爭點。

綜合整理前述，此處所涉及爭議在於兩種原住民保留地形成方式所產生之原住民保留地，是否在法理上具有本質的差異？而在登記作業上是否有所差別？效力為何？而此又對於本案之影響為何？尤其，一筆土地若為原住民保留地，則該原住民保留地之記載於標示部，究竟此與該筆土地之地籍登記關係為何，皆必須先就其所涉及法理究明。

2. 更正登記的原理與實務差異

承上述，從註銷萬榮鄉明利段相關土地地籍記錄做為登記更正措施之理由來看，實建立在認定系爭土地於萬榮鄉登記為誤，而鳳林鎮登記無誤之上。然而，由於本案系爭土地之性質為繼受自日治時期原住民保留地並無疑慮，則上述認定於此即涉及辦理更正登記時，對於事實上內容並無錯誤或遺漏之部分記錄，是否也應該一併移除，即不無疑問。亦即，既然後發生之萬榮鄉總登記具有在系爭土地標示行政轄區上之錯誤，但卻正確登載了系爭土地為原住民保留地，此情形導致先發生之鳳林鎮總登記結果就系爭土地之為原住民保留地，實難謂為無錯誤，而且也同時無法說明後發生之萬榮鄉總登記結果具有整筆登載內容完全錯誤之情形。故就事實面上來說，本案所涉前後兩次登記各有局部錯誤之情形，是否在行政處理上只能當成一對一錯而擇一予以去除以辦理更正登記，有究明之必要。況且，因此案所衍生登記錯誤之認定問題，實亦觸及登記錯誤概念的定義與理解是否限定於土地登記規則第13條所定情形，還是應該用以處理土地登記登載內容與標的物之物權法律關係有所乖違情形，也有必要進一步分析、說明。

準此，本案爭點除了彰顯更正登記之意義、功能與目的有必要釐清，藉以確認更正登記如何處理局部錯誤之登載內容，實亦涉及辦理登記更正時地政（登記）機關之調查權限問題。尤其關於更正登記，土地法第69之規定相當簡略，相對應部分之土地登記規則亦無相關更正登記之進一步規定，致其相關要件與理論之發展多由司法實務為之，實仍存在若干爭議之處，於此當一併配合本案事實予以分析。

以下即就以上爭點，分別予以討論。

三、原住民保留地的登記性質與效力

按原住民保留地原係日治時期之準要存置林野，後於民國37年經省政府令，即臺灣省各縣山地保留地管理辦法，逕更名為山地保留地，爾後並再更名為原住民保留地迄今⁴。然，晚近因為各部落實際需求，而又建立所謂原住民保留地增劃編事務，提供原本非屬日治時期準要存置林野土地者，得以成為原住民保留地之途徑。

⁴ 有關原住民保留地之沿革，請參考張邵渝，2019，增劃編原住民保留地制度之研究，頁2-4至2-7。

(一) 原住民保留地之種類

原住民保留地既源自日治時期之準要存置林野⁵，其功能原本即係為原住民族生活所需空間所為者，且用以區隔原漢生活空間範圍。姑且不論戰後接收時到總登記時損失⁶的部分，起碼以留存至今的原住民保留地（含增劃編部分）來說，整體仍以提供原住民族部落或個人生活需求之滿足作為原住民保留地機制之功能與目的。此觀諸山坡地保育利用條例第37條規定，以政府應輔導、協助原住民取得原住民保留地使用與所有權來看，即可得到一定程度之印證。

須值注意者，日治時期將準要存置林野做為專屬原住民族生活、活動空間，與前述國民政府管理原住民保留地之機制與方向，可謂截然不同。按我國就原住民保留地並未用以區隔原漢，而允原住民族得以經申請而取得各該土地之使用或所有權。亦即，原住民保留地之地位，主要係原住民族用以取得標的土地權利之要件。此種性質類似地目或是土地編定，是公法上對於個別土地的分類並賦予特定權利義務，於此並使各該土地得以成為原住民族取得土地所有權之標的。

1. 繼受自日治時期原住民保留地

按1928年時，日本治台總督府依當時之基於森林計畫事業規程，將山區土地分為不要存置林野、要存置林野與準要存置林野。前兩者係指無須保留而可供經濟營林地區及應予保留而不為經濟營林之地區，至於後者則用以保留給居住於山區之各族群原住民族⁷。因而，此種準要存置林野廣泛劃設於山區，但卻鮮少位於平地或是離島者，而東部部分地區土地（此指花東縱谷與海岸山脈）則另有處理方式，事實上亦不含準要存置林野⁸。此外，另須注意者，日治時期為統治之便，有將原住民族部落採取集團移居至平地者，但亦有將某部落予以打散，將其中若干戶遷往特定地點之情形。然而，舉凡於日治時期所辦理移住案例，皆於新部落所在地另劃設準要存置林野，而本案所涉林田山林場地區之部落屬此種情形。

5 林秋綿，2001，「台灣各時期原住民土地政策演變及其影響之探討」，《台灣土地研究》第2期，頁31-32。

6 按此處所謂損失，在於戰後總登記之山地保留地面積實遠低於日治時期之準要存置林野面積，故謂之為損失。至於是否總登記未登記為原住民保留地之土地即不屬原住民保留地，容於後面續行討論。

7 參考徐世榮，1997，「歷史上台灣原住民土地流失之政治經濟分析」，《第一屆地政學術研討會》，頁6-7。

8 參考釐清原住民族土地流失過程—以林務局林田山林業文化園區為例，原轉會土地小組報告簡報資料，頁11-13，網址：<https://indigenous-justice.president.gov.tw/Page/62>。

此種情形之原住民保留地，係依台灣省政府民國37年所發布「臺灣省各縣山地保留地管理辦法」第二條規定：「日治時代因維護山地人民生計及推行山地行政所保留之國有土地及其地上物而言。」在法效而言，係將日治時期乃直接將條文指涉的國有土地與地上物，即日治時期之準要存置林野，依法規轉為山地保留地（後更名為原住民保留地）。

惟查，依原民會對於原住民保留地屬性之認定，認為：

由於當時尚未完成地籍測量及登記，復又規定「山地保留地舊有地圖原本，由省民政廳保管之，並印製副本發交有關各縣政府及山地鄉公所存查。保留地區域如有異動時，應就原圖分別整理更正之。」（第25條）嗣後臺灣省政府於55年10月21日經行政院核定後訂定「本省山地保留地辦理土地總登記應注意事項」，其第2點規定：「本省山地保留地辦理所有權總登記前，應將縣所轄山地保留地土地，依地籍調查結果，劃編區段宗號，計算面積，複製地籍圖，並以鄉段造具地籍清冊，由當地地政事務所永久保存之。」第4點復又規定：「山地保留地辦理聲請囑託登記，依左列規定辦理：（一）由管理機關省民政廳依本省山地保留地管理辦法第十五條規定，委由當地地政機關代為依照民政廳（參陸）申篠民地甲字第二六一號代電規定填造囑託登記『聲請書』，並造具『囑託登記清冊』『統計表』一式四份，送經管理機關核蓋印信後，囑託當地地政機關辦理之。」是以，依當時法令，所謂山地保留地係指國有土地未經總登記前，記載於山地保留地舊有地圖原本中並應以鄉段造具地籍清冊送當地地政事務所永久保存者。

準此，依原民會所持意見，所謂原住民保留地係專指「依當時法令，所謂山地保留地係指國有土地未經總登記前，記載於山地保留地舊有地圖原本中並應以鄉段造具地籍清冊送當地地政事務所永久保存者；經總登記後，經管理機關囑託地政機關登記為山地保留地者，始足稱之。尚難謂為某土地登載於某鄉山地保留地暫行管理地籍清冊，即可逕以認定該筆土地即為山地保留地。」亦即，所謂繼受自日治時期之原住民保留地，應屬既經記載於日本圖籍，且又辦理總登記時註記為原住民保留地之土地。⁹依此見解，一筆土地未經當時管理機關囑託地政機關登記為山地保留地，總登記後亦從未登記為山地保留地的情形，即不屬於山地保留地。從而，這些土地依現行原住民保留地開發管理辦法第3條及第5條規定，也當然就不屬原住民保留地。然就此見解，本文認為在解釋前引法規上是有疑義的，以下進一步予以說明。

9 原民訴字第0990041659號訴願決定書，網址 <https://law.apc.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL000097>。

首先，如前所言，前引民國37年之臺灣省各縣山地保留地管理辦法第2條規定將日治時期之準要存置林野，依其規範之效力直接轉為山地保留地，使各該土地因而具有公法上山地保留地之屬性。其效力應自該規定生效之時起，各日治時期準要存置林野即已發生轉為山地保留地之效力。而這些土地若要喪失山地保留地之公法屬性（亦即失去作為山地保留地之效力），自須另以法規或是行政處分去除山地保留地屬性，方得為之。而同辦法第25條規定將日治時期圖資予以存查外，並規定在保留地區域如有異動之情形，應就原圖分別整理予以更正。更可以看出，山地保留地在未辦理（總）登記之前即已具有效力（具備山地保留地屬性），是以其異動也才有更正之可言。而參酌民國80年時版本的臺灣省山地保留地管理辦法第14條規定¹⁰，仍明訂「未登記之山地保留地應實施地籍測量，銓定地目等則，並即辦理土地總登記。第七條第三款、第四款及第五款規定之土地，於辦理土地總登記同時辦理租賃或無償使用手續」之語，實亦明顯表示依土地所具有之山地保留地性質，是先於總登記存在，而非因總登記而形成山地保留地。也就是，無論從民國37年省府所頒臺灣省各縣山地保留地管理辦法還是民國80年臺灣省山地保留地管理辦法之規定來看，在開始實施增劃編原住民保留地時期之前，一筆土地屬性必是先為原住民保留地，才後續衍生應該在辦理總登記時將之註記的情形。而不是經過總登記將一筆土地註記為原住民保留地以後，該筆土地才因此總登記之註記成為原住民保留地。

關於此點，可以進一步參考原民會所援引台灣省政府於民國55年10月21日經行政院核定後訂定「本省山地保留地辦理土地總登記應注意事項」第2點與第4點規定。該些條文規定之性質與功能皆只屬如何辦理山地保留地土地總登記之作業，尤其提及「將縣所轄山地保留地土地，依地籍調查結果，劃編區段宗號，計算面積，複製地籍圖，並以鄉段造具地籍清冊」，更明顯是規定將既已存在之山地保留地辦理地籍調查，並將地籍調查結果做為總登記之憑據。準此，則辦理總登記時（連同地籍調查）在於確認各該土地是否為山地保留地，而不是以總登記之效力創設一筆土地上的山地保留地屬性。更何況，將日治時期準要存置林野直接轉為山地保留地規定於民國37年，登記相關規範卻於民國55年才制定，若按前述原民會之見解，豈不是將這些繼受自日治時期之準要存置林野土地在民國37年至民國55年間根本當成不是山地保留地。而這樣又會導致，這段期間內等於全台完全不存在任何山地保留地，此卻又根本地抵觸前引省府民國37年之臺灣省各縣山地保留地管理辦法意旨。而民國55年才制定之登記作業規範內容僅有辦理之程序，並不存在關於山地保留地

10 參考網址 <http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B240030040000200-0800410>。

成立或生效之規定，其實也無法連結至民國37年臺灣省各縣山地保留地管理辦法第2條與第25條，也無法連結至前引民國80年臺灣省山地保留地管理辦法第14條之規定。所以，歸納前面分析的結果，就前引各法規間之體系關聯與文義來看，都應該解為土地的原住民保留地屬性獨立於總（土地）登記外，而不能解釋成總（土地）登記將一筆土地註記為山地保留地時，該筆土地才成為山地保留地。也就是，土地登記是否註記一筆土地為原住民保留地，並非該筆土地原住民保留地屬性之成立或生效要件。而前引原民會對於山地保留地所持見解，本文認為論理上過度跳躍，將原住民保留地界定為限於經總登記為原住民保留地之土地，並無法成立。

換言之，在承認民國37年省府公布實施臺灣省各縣山地保留地管理辦法為有效之前提下，這些繼受自日治時期之山地保留地既然已經具有效力，則嗣後是否辦理總登記，抑或是總登記是否將這些土地之山地保留地屬性予以登載，應該在解釋上很清楚地顯示地籍登記之作用，對於原住民保留地並不具有形成性之效力，而應僅具有確認並公示各該土地為山地保留地之效力。至於，對於繼受自日治時期準要存置林野之個別土地不予登載其為原住民（山地）保留地者，就前面所分析登記與原住民保留地屬性間關係來看，一筆土地之為原住民保留地既然與是否完成登記無關，則單純地未將一筆土地之原住民保留地屬性未予登（註）記，也無法將之解釋為具有積極以法規或行政處分去除個別土地上山地保留地屬性之意義與作用。蓋依法產生之法律屬性及其伴隨之權利義務，非另積極以法規或行政處分無從去除之。故此種消極未登記為原住民保留地之情形，尚無法解為具備足以發生嗣後消滅個別土地上山地保留地屬性之效果。也就是，一筆土地依前述民國37年省府命令而成為原住民保留地者，此種公法上之屬性與伴隨之權利義務，若無另以行政處分或法規之效力去除之，則該地之原住民保留地屬性本就不會憑空或無因消失。進而，若要將個別土地之總登記或註記為山地保留地做為一筆土地成為山地保留地之成立要件或是生效要件，則須思考此種法律上之效果及其要件，皆須由法規予以明訂。也就是，至少在前引歷年諸法規中必須明訂原住民保留地之屬性非經登記不生效力，否則即尚難以由前引法規之文義甚至體系解釋，推導出此等形成性作用與效力。因此，此些繼受自日本政府之原住民保留地，既為直接依法規轉換為國民政府法制下之山地保留地，事實上並未歷經任何額外之行政處分創設之，並日後更名為原住民保留地。因此，這些土地具有原住民保留地之性質並非基於登記之效果，亦無需藉由土地登記維繫其法效。

承上，進一步從民法與土地登記之原理觀察，土地登記對於標的土地上法律關係之登載，原以民事上物權法律關係為對象，並賦予登記內容公示、推定與公信之

效力，此明確規定於土地法第37條第1項、第43條、民法第758、759與759-1條之規範¹¹。而一筆土地是否為原住民保留地，一方面原本即不屬於民法上之物權法律關係，而是標的物上公法屬性與權利義務之問題，除了在理論上縱使將之納入土地登記之內容，此部分之登載內容也不具有登記公信力¹²。另一方面亦因這些土地取得原住民保留地屬性並非出於法律行為變動物權，亦無得以逕適用民法第758條而具創設效力之餘地。至於，此些土地日後辦理總登記時，是否需正確記載個別土地之屬性為原住民保留地，自屬另外之事。也因此，實難以認為土地總登記之作業，具有將一筆土地由非為原住民保留地之狀態轉為原住民保留地之狀態之作用與效力，而最多只是確認辦理從登記當時各該土地事實與法律上狀態之效力。更何況，以民國37年所發布之前揭省府命令來說，當時事實上尚未辦理台灣的土地總登記，故可知對於繼受自日治時期之原住民保留地而言，這些土地是否為原住民保留地，應該與是否辦理總登記無涉，亦與是否在總登記時將原住民保留地之記錄登載於土地登記簿中無關。反而在辦理土地總登記時，應依土地法第38條在辦理總登記前實施地籍測量，並在辦理地籍測量時依地籍測量實施規則第79條以後實施地籍調查，進而依照地籍調查結果將標的土地之事實與法律上關係予以確認，以做為總登記之憑據。因此，標的土地是否為原住民保留地，原應依照辦理總登記當時所實施地籍調查之結果為斷，而總登記內容是否錯誤與遺漏，以及登記機關所應承擔之審查義務與權限，亦應於此理解下判斷之。

綜合上述，自日治時期所繼受之原住民保留地，並不以登記為其成立或生效之要件，甚至是否辦理總登記或第一次登記也與個別土地是否為原住民保留地無涉。至於相關機關是否依法有義務將原住民保留地登載於各該土地之土地登記中，不同時期下仍應依當時原住民保留地相關規定辦理。但可以確定的是，各土地關於原住民保留地之註記，至少不屬於權利登記制意義下，嚴格意義土地登記¹³所涵蓋之範圍。因此，這些繼受自日治時期之原住民保留地在辦理（總）登記時，縱使並未被註記為原住民保留地，但並不能說此些土地因而即失去其作為原住民保留地之屬性。進而，以目前實際被註記為原住民保留地之土地所統計出現有原住民保留地，

11 參考溫豐文，2019，土地法，頁183-186；謝在全，2014，民法物權論（上），頁86-90；陳立夫，2011，新物權法之土地登記問題芻議，土地法研究（二），頁109-110。

12 陳立夫，新物權法之土地登記問題芻議，2011，土地法研究（二），頁119；另亦可參考氏著，土地登記之公信力及其保護對象之範圍，2007，收錄於土地法研究，頁125以下；亦見於氏著，2018，土地法釋義（一），第2版，頁118-122。

13 此指土地法第37條第1項定義之土地登記。

無論是土地筆數或是總面積，變成事實上無法真正對應法律上實質繼受自日治時期原住民保留地，自也無法正確顯現繼受自日治時期原住民保留地之真實狀態。由此觀之，現今留存原住民保留地總面積（扣除增劃編作業所增加部分）由其所顯示數據，實際上在開始辦理增劃編原住民保留地前，其已辦理總登記原住民保留地總面積，即已遠低於日治時期準要存置林野總面積¹⁴。此現象或許可以推測，乃出於目前政府所統計原住民保留地總面積，係以實務上被註記為原住民保留地之土地為基準，以致造成現有原住民保留地總面積遠低於日治時期數據之情形。由此現象觀諸民國40、50年代辦理土地總登記情形，推測此些繼受自日治時期準要存置林野土地未註記為原住民保留地，其成因或許有出於因土地直接利用、管理機關、構要求，致測量實施人員或是登記機關未將個別土地之原住民保留地屬性予以註記，或有其他因素（地籍調查不周或不實）之情形，則屬尚待研究並予以釐清之課題，本文就此點不擬深究。

再者，縱使部分繼受自日治時期之原住民保留地因為未辦理土地總登記，而有未逐筆留下地籍紀錄（含地籍圖與地籍登記）之情形。然事實上，由於這些準要存置林野在日治時期即已收歸公有，國府接收後亦應為省有財產（後轉為國有），此一方面僅涉及該些土地所有權之歸屬，與一筆土地是否必須登記為原住民保留地並無直接關聯；另一方面依土地法第2條連結第41條規定，土地法原本即不要求所有土地必須辦理登記。故可知一筆土地之為繼受自日治時期原住民保留地，因外在條件（如是否具有土地法第2條與第41條所規定情形）而可能根本未辦理總登記，此在法理上卻仍不影響及於此些土地為原住民保留地之公法屬性。因此，有可以說一繼受自日治時期準要存置林野土地之為原住民保留地，最多依照前引法規意旨應辦理原住民保留地之註記，但卻與其是否辦理地籍登記並無真正法律效果上之關聯。

至於政府接收台灣後陸續辦理土地總登記，就平地土地之總登記先行辦理，這些繼受自日治時期之原住民保留地在一般情形下應該不屬當時辦理總登記之標的，但卻不能完全排除這些繼受自日治時期之原住民保留地，已經於此時被當成非原住民保留地而完成總登記（如林田山案之系爭標的）。而後續於民國50年代中期起開辦山地保留地土地總登記事務，此些繼受自日治時期準要存置林野土地，理論上於此時因辦理總登記而方見於土地登記簿及地籍圖，並於登記簿之標示部記載為山地

14 按日治時期之高砂族保留地面積共277314甲，省府接收後登錄之準要存置林野面積共131032甲，而民國55年時之面積統計則為235515甲，面積數據顯示明顯落差。參考吳樹權，2000，台灣原住民族土地財產權變遷之研究—日治時期迄今從共同所有到個別所有的演變，政治大學地政研究所博士論文，頁101；張邵淪，2019，增劃編原住民保留地制度之研究，政治大學地政研究所碩士論文，頁1-1至1-2，3-2至3-4。

保留地。然而，須要思考的是，即使政府看來是有意地將平地與原住民保留地分開辦理總登記，但這樣子所實施的平地總登記作業是否就可以直接解釋為，舉凡辦理平地土地總登記之土地，即使其為日治時期之準要存置林野，也因總登記時不註記為原住民保留地即具有將之排除於原住民保留地外之意味，其實頗有可質疑之處。有關此點，按法理上來看，既然繼受自日治時期之原住民保留地係依省府法令而來，因而一筆土地是否為原住民保留地原應依日治時期之紀錄為斷，而若欲以總登記方式排除特定土地之原民保留地性質，自亦需要另有法源依據，賦予總登記此等之效力，方可有此效果。因而，一筆土地日治時期為準要存置林野者，即不可逕以是否對之在辦理總登記一併註記為原住民保留地為憑，決定該土地是否為原住民保留地。準此，就繼受自日治時期之原住民保留地辦理總登記，無論是哪一次所辦理的總登記，都不應認為具有排除或創設原住民保留地之形成性作用與效果，而頂多只具有對土地之原住民保留地屬性之確認性作用。

2. 增、劃編之原住民保留地

原住民保留地增劃編作業乃近年（2007起）在既有（已註記）原住民保留地以外，基於不同因素所新增加之原住民保留地。簡言之，所謂增編原住民保留地之作業是指，在既有原住民保留地旁，基於部落或族人土地利用之空間需求，將原本非原住民保留地之土地變為原住民保留地之行政行為。而劃編原住民保留地則是針對原本不存在原住民保留地之地區，基於部落或族人土地利用之空間需求而將特定土地變為原住民保留地之行政行為。¹⁵亦即，不論是增編還是劃編原住民保留地，二者皆為將非原住民保留地之特定土地，藉由行政行為轉為原住民保留地之情形。就其性質，由於原住民保留地增劃編之作業皆係個案針對特定土地具體地賦予各該土地公法上特別屬性，而有對外之約制力。是以該行政行為基本上符合行政程序法第92條第1項所規定行政處分之定義，且因此行為之結果使各該土地基於被賦予之特性而成為可被原住民族人取得財產上權利之標的，也造成各該土地主管機關之變動，故應為形成性對地行政處分。

然而，值得一提的是，關於原住民保留地相關規定，除原住民基本法僅規定原住民族土地由保留地與傳統領域構成外，嚴格言之，關於原住民保留地僅有山坡地保育利用條例第37條規範之。而山坡地保育利用條例第37條事實上僅規定政府應輔助原住民族取得原住民保留地地上、耕作與所有權，但卻未對制度上原住民保留地究竟所指為何以及如何產生有所規定。而增劃編原住民保留地因而變成在台灣現行

15 參考張邵淪，2019，增劃編原住民保留地制度之研究，頁3-10至3-11。

法制下，完全欠缺法律位階之直接依據，而且以增劃編原住民保留地之事務內涵至少涉及原住民族部落之集體性權益，以及族人就個別土地得以申請取得所有權之機會，事屬涉及人民權利義務狀態之變動，因而原本應屬狹義法律保留之範疇。

參照公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範第11點第6款規定，整體增劃編作業流程最後由原民會代行政院核定，而其核定結果通知申請人後，另造核定土地清冊送地政機關（或單位）辦理排除劃入不得私有土地範圍之作業。準此，則可以看出增劃編原住民保留地之作業經原民會代行政院核定，理論上其經送達於申請之族人，即使該行政處分對外發生效力。亦即，增劃編原住民保留地之核定一經通知申請人即對外發生具體、個案之效力，而非在於更後端造冊請地政機關作業之行為。更何況，依此規定此處地政機關之作業在於將不得私有土地予以排除，也不是以進行原住民保留地之登記為其趣旨。另依公有土地劃編原住民保留地要點第5點與第6點之規定，亦可看出相關登記與移交作業，皆是在個別土地被核定劃編為原住民保留地後者。

故由現行相關規範來看，其實符合本文前面之分析，增劃編之原住民保留地之產生與生效，乃基於各該行政處分且該處分之生效並不藉由土地登記之創設性效力（參考民法第758條）。亦即，目前在原住民保留地作業實務上將原住民保留地當成土地屬性之一環，登載於土地登記之標示部，最多只能解為將各該土地之公法上屬性註記於各該土地之地及紀錄上，殊無礙於各該土地之物權上法律關係。簡言之，個別土地因增劃編行政處分變為原住民保留地，係基於各該增劃編行政處分自身之效力，與是否辦理將原住民保留地性質記載於土地登記無關。

準此，地政司代表就本案所提意見，認為系爭土地若於總登記時未登載為原住民保留地，則須另以增、劃編方式辦理，恐係源於此處對於增劃編原住民保留地之行政行為性質理解上之差異。此點亦可參考民法第758條意旨，該條規定以法律行為變動不動產物權之情形，非經登記不生效力，而一筆土地之為原住民保留地並非不動產物權上之得喪變更，僅係標的物公法上權利義務之變化，故亦無民法第758條創設性登記之效力與作用。

此外，無論本文與地政司代表對於本案法律意見之差異，如前所言，增、劃編原住民保留地係以原本非原住民保留地為標的，方得申請辦理者，而繼受自日治時期之原住民保留地則乃自國府遷台以來迄今持續存在之個別土地上法律狀態，二者應皆與土地登記是否登載為原住民保留地無涉。且考量本案中系爭土地既為繼受自日治時期者，即使因為增劃編原住民保留地之要件，理論上因為適用於所有目前未被註記為原住民保留地之土地，而存在將增劃編原住民保留地適用於繼受自日治時

期但卻未註記為之原住民保留地上；但是在邏輯上與前述法理上看，繼受自日治時期之原住民保留地既然在民國37年即已存在，自當無適用增、劃編原住民保留地之機制以「新創」原住民保留地之餘地，而最多只能是追認這些原住民保留地既存之事實狀態，而這也因為法效上與增劃編原住民保留地不同，而不可直接適用增劃編原住民保留地之制度。準此，本文認為，地政司代表對於增、劃編原住民保留地適用法規構成要件與繼受自日治時期原住民保留地之性質，恐有誤解。而就結果言之，本案系爭土地既係繼受自日治時期之原住民保留地，且也不與是否辦理總登記有必然關聯，而應就其既有土地登記是否該註記原住民保留地論之，而非另循增、劃編原住民保留地思考其處理或解決方案。

（二）原住民保留地之註記不屬土地登記具備公信力之內容

我國對於不動產物權採取登記制度行之多年，雖然所採登記制度為權利登記制、托倫斯登記制還是其他類型，歷來在學界與實務界仍有爭議，¹⁶但因民法第758條至第759-1條對於不動產登記效力的規範大體仍以權利登記為主要特徵，故除民法修正後新引入之債權約定登記項目（僅具對抗效力）外，在我國土地登記制度之核心其實仍為權利登記制。然在登記的實務上，究竟哪些存在於登記簿中之資訊為登記之內容，而享有登記諸效力，學理上實不無疑問¹⁷。以本案關於土地是否為原住民保留地為例，由於原住民保留地之註記係登載於土地登記之標示部，其是否為權利登記上狹義土地登記之一部且具有登記之推定力與公信力，就成為另須分析、檢討的事項。

按不動產之登記，於我國法制區分為標示部、所有權部與他項權利部，而記載於此些部分之內容因公示作用而至少有公示力。¹⁸然而，就權利登記制與我國土地登記制度之登記標的來說，依照土地法第37條規定，原僅限於標的物上物權的法律關係，而此或可認為狹義的土地登記內涵。¹⁹按土地登記在權利登記制之意義與功

16 朱柏松，2010，民事法問題研究—物權法論，頁35-40；溫豐文，2019，土地法，頁158-162。

17 參考陳立夫，2011，新物權法之土地登記問題芻議，收錄於土地法研究（二），頁109-110，115，117-121；氏著，2007，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，頁127-129；溫豐文，2019，土地法，頁183-186；陳明燦，2015，土地法學，頁270-282。

18 按於民法修正後，新增債權性約款得以辦理土地登記，則此類登記內容並不具有公信力，但依本文見解仍應具有公示力。

19 參考焦祖涵，1997，土地登記之理論與實務，頁51；溫豐文，2019，土地法，頁166-169，尤其頁168-169；謝在全，2014，民法物權論（上），頁67-68；Wolf/ Wellenhofer, 2013, Sachenrecht, 28, Aufl, §17, S. 243, RN, 24，此書早期版本之中譯版，請參考吳越、李大雪，

能，原本就是在物權法定原則之下，有限地將不動產物權之法律狀態信實地予以公示，俾以提升不動產交易之安全。次因為使不動產登記內容得以被民眾能夠充分信賴，故在實體效力上另發展出不動產登記之推定力與公信力，並由國家單方面掌握這些不動產物權之資訊並確保其資訊之真確性。

就不動產登記內容之公信力言之，因其係以在登記內容有違事實上物權法律關係之情形下，保護相信登記內容正確性之第三人，故其作用仍以真正涉及物權變動有關之情形，方屬其適用之場域。是以，登記內容中關於標的物、主體與權利種類、內容之記載，亦即符合前述狹義土地登記內涵部分，可以確定其具有前述公示、推定與公信力。而此部分登記內容亦自得解為具有土地法第43條絕對效力者。至於土地登記上登載於標示部之面積、標的物上之公法上負擔等，並非登記公信力保護之對象。²⁰尤其針對標的物上公法負擔之登載，一方面與標的物上物權法律關係無涉，原本即不屬登記公信力保護對象；另一方面言之，公法上負擔通常因法規規定或另以行政處分形成，其效力除非另以法規明訂須以登記為生效要件，其效力實質獨立於土地登記之外，故實亦難以作為登記公信力保護對象。只是，因為標的物的公法上負擔在形式外觀上為現行土地登記內容之一環，無可諱言地可做為人民信賴之基礎，而可能衍生信賴保護之問題，為因此種信賴保護所衍生之影響，畢竟仍不屬土地法第43條和民法第759之1條第2項規範內容所及之範圍。

準此，則本案中原住民保留地之記載位於標示部，該部之內容除呈現標的不動產之特有編號，顯現其獨立性與特殊性外，係用以連結地籍圖、建物位置圖與平面圖。故除地號（建號）外，標示部所示標的資訊即無公信力之可言。而關於土地之面積、地價、編定使用地或是其他公法上限制，自亦不應認為具有公信力之登載內容²¹。準此，本案系爭土地做為原住民保留地，無論其性質屬於繼受自日本殖民政府者，或係日後歷經增劃編作業而新增之原住民保留地，其相關記載於土地登記簿之標示部，實為公法上土地性質之描述，與私法上權利義務無直接關聯。故對於個別土地為原住民保留地之註記，最起碼，應認此註記並不具有公信力之作用，而最

2006，德國物權法，頁209-211，RN. 435-438；關於德國法之中文介紹另見孫憲忠，1999，德國物權法，頁133-134。

20 參考陳立夫，2011，新物權法之土地登記問題芻議，收錄於土地法研究（二），頁109-110，115，117-121；氏著，2007，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，頁127-129；溫豐文，2019，土地法，頁184-186；陳明燦，2015，土地法學，頁274-282。

21 相同意見參考陳立夫，土地法釋義（一），2018，頁119-120；氏著，土地登記之公信力及其保護對象之範圍—土地法第四十三條規定之闡釋，收於土地法研究，頁133-134；另德國就標的物公法上負擔根本不予登記，參考Weirich, 1996, Grundstückrecht, 2, Aufl. RN. 300-301。

多僅具有因公示作用所衍生信賴保護問題。

承上，依照本案地政司之意見，亦提及：「土地登記，重要的是辦理有關物權的登記，原住民保留地只是一種土地使用性質的一個註記，該註記僅是一個事實的認定，究竟是否屬原住民保留地的認定，應由主管機關依規定認定並囑託登記機關辦理註記。」是可知就原住民保留地之登載於標示部，地政司甚至持否認其為嚴格意義登記之見解，因而也否定了原住民保留地登載之公信力，與本文所持意見尚屬一致，且能夠連結前面所提及原住民保留地之登載無涉不動產登記之創設性效力之分析。

（三）小結

綜合上述，一筆土地做為原住民保留地，不管是繼受自日治時期還是近年所增劃編形成者，其成立與生效皆與是否辦理該筆土地之原住民保留地登載無涉。換言之，以本案系爭土地在民國43年的土地總登記時未登載為原住民保留地，依照前引37年省府法令之規定，並無礙於該些土地仍具有原住民保留地之法律屬性。再者，由於原住民保留地之註記規範於公有土地劃編原住民保留地要點之第6點，僅係在土地登記加註後伴隨辦理移交管理權限予原民會，故其在性質上不影響各該土地之成為原住民保留地，而僅係一種行政事實行為。而此行政事實行為之法律效力，如地政司意見僅具註記之效果，而不具狹義登記之公信力，亦不具有對各別土地因登記創設其原住民保留地性質之效力。

準此，原住民保留地之註記於土地登記，應該僅具有標示（顯明）其公法上性質之作用，並得以在增劃編原住民保留地之情形，另得據以移轉其管理權限予原民會。至於私法上來看，原住民保留地之登載於個別土地之登記內容中，並不發生任何物權上之得喪變更。至於原住民基於山坡地保育利用條例第37條規定，得對個別原住民保留地申請取得所有權，亦非屬私法上之權利，且理論上屬於一筆土地先被註記為原住民保留地後方得為之者。

惟值得進一步考量者，在權利登記制下，登記作業其實是附屬於民事實體法之輔助機制，故國家機器並非真正企圖透過登記程序介入私經濟行為，而是藉以盡量地使標的物上物權關係符合不動產登記所登載之情形。準此，地政或登記機關在辦理登記相關業務時，雖然基於追求真實之制度目標而有審查之義務，但此種官方之審查義務無論是在台灣所談的形式審查還是實質審查，其實本質上都是對於申請登記之私法案件的有限審查，並使登記申請人負擔初始之舉證義務。²²然而，在本

²² 參考林明鏘，2018，論德國土地登記制度與審查權限，收錄於國土計畫法學研究，第二版，

案所涉及的原住民保留地登記情形，就繼受自日治時期之原住民保留地而言，自始即非屬私經濟領域之事項，且由政府掌握完整之資料；而在新近增劃編之原住民保留地，原本即為經由公權力行為（核定之行政處分）所形成者，故原則上關於原住民保留地之註記，就以上兩種情形皆理論上並無由民間舉證之必要與義務。基於此一考量，則本案在辦理系爭土地地籍登記之更正時，將原本實質無誤之原住民保留地註記塗銷後卻未另移載於正確地籍所在之處，就更正登記之辦理是否無誤，即不無就如此處置之理由予以檢討的餘地。此點衡諸本案中地政司意見，即認為關於是否對於系爭土地在鳳林鎮之登記內容補註記為原住民保留地，乃因為原住民保留地的認定不是登記機關權責，仍應由主管機關依規定囑託登記機關辦理註記，方得為之。故應由管理機關提出相關文件，再囑託地政事務所依規定審查辦理登記。對於不將系爭土地之原住民保留地屬性之處置，此樣意見是否已達充分必要之程度，自也須要進一步檢視。至於此處所提及兩問題，因涉及辦理更正登記時登記機關之審查權限，故一併於下面關於更正登記之討論予以檢討。

四、林田山案中系爭土地辦理更正登記之問題

承上，由於本案所涉之核心，在於系爭土地具備原住民保留地之性質事實上並無爭議情形下，辦理更正登記時未將原住民保留地註記於鳳林鎮之土地登記中。而此問題實則涉及在台灣之土地登記制度下，更正登記之制度目的、功能與限制，以及登記機關在辦理更正登記時之審查權限，以下即分別就此予以討論。

（一）更正登記在台灣土地登記制度之意義

按我國所採登記制度，如前所言，具有混合了權利登記、托倫斯與契據登記制度之特徵，但就期與民法物權篇相關規定之連結而言，仍以權利登記制為其核心。而權利登記制之特徵既以表現標的物上真實物權關係之狀態為其功能與任務，對於失實之登記內容自有除錯使之回歸符合真實狀態之必要。故在我國不動產登記法制之體系，土地法針對不動產登記之規定，除了初次建立地籍之總登記、第一次登記（含土地與建物）以及權利變更登記（主要涉及民法第758條設權登記與第759條處

頁461-463；德國Weirich, 1996, Grundstückrecht, 2, Aufl. RN. 358-361；Holzer/ Kramer, 1994 Grundbuchrecht, S.65-66；Baur/ Stürner, 2009, Sachenrecht, VI §16 S. 204-205, RN. 60-63；關於德國相關法制之規範目的參考Vieweg/ Werner, 2018, Sachenrecht, 8, Aufl. §5 S. 121-122 RN. 1-2。

分登記)等涉及標的物實體權利狀態之登記程序外,²³另存在單純變動標示部之標示變更登記、限制處分權之限制登記與用以去除錯誤登載內容之更正登記。

然而,究諸權利登記制之法理,其所包含之諸多原則對於登記程序之執行與辦理,如舉證責任之分配與聲請主體適格之規範,都有重大影響,而更正登記亦不例外。故以下即先就權利登記制之核心原則先予以簡單說明。

1. 權利登記制下不動產登記之原則

一般而言,無論在德國文獻或是我國文獻,將不動產登記之基本原則列為以下²⁴:

- (1) 登記原則 (Eintragungsgrundsatz) : 此指物權之得喪變更於完成登記之後始發生效力,即民法第758條所規定登記之創設效力。此原則所涉及者,主要在於連結民事實體法關於不動產物權因法律行為而變動之效果規範,並明確規範登記作業得以介入不動產物權之私法交易,藉以使官方所控管之登載內容在絕大部分情形下符合標的不動產上物權法律關係的真實狀態。
- (2) 申請原則 (Antragsgrundsatz) : 指登記機關原則上須由申請適格之人所提出適法申請,方得為登記程序之執行。按不動產登記之目的在於提升不動產物權交易之安全性,並非另公權力得以真正介入民間私經濟行為,故以維護因辦理登記所獲得不動產資料為必要,非可任由承辦公務員任意編修登載內容者,也因此在不動產登記上以申請為主,另例外輔以囑託與逕為登記。
- (3) 同意原則 (Bewilligungsgrundsatz) : 指不動產物權之得喪變更須由雙方當事人合意(指物權上之合意),始得由登記機關辦理登記。此原則亦衍生自民事實體法,以彰顯私法自治之精神與意旨,也可以看出不動產登記之辦理,就登記機關之角色係以消極被動啟動登記程序為主。
- (4) 公示原則 (Öffentlichkeitsgrundsatz) : 此原則彰顯權利登記制所採之公示主義。蓋權利登記制既以提升不動產交易安全為制度目的,則使標的不動產之物權法律關係資訊能夠充分提供利害關係人獲知,為權利登記制最基本

23 按此處主要在談實體物權關係變動與不動產登記之連結,因此暫將標示變更登記不列於此。

24 事實上,相關權利登記制之原則,各家分類往往大有不同,此處本文優先採取陳明燦與林明鏘之分類方式。陳明燦,2015。土地法學,頁262-267。林明鏘,2018,論德國土地登記制度與審查權限,國土計畫法學研究,第二版,另參考德國文獻亦有僅列出僅選取專業審查原則、同意原則、公示原則與順位原則者,考其意涵,當在於將登記各原則中實際源自或緊密扣連民事實體法者,予以排除。Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, S. 25-26。

的功能。進而，由此更再衍生出推定力與公信力，此規定於我國民法第759之1條。

- (5) 明確原則 (Bestimmtheitsgrundsatz)：此指不動產登記內容必須明確與清楚，俾確保經公示之內容可以被理解，致發揮提升不動產交易安全之效果。
- (6) 證據原則 (Beweisgrundsatz)：指登記機關對於申請辦理登記之案件，只能依據真正具證據力之資料為之。而登記機關審查之範圍，亦以此些資料為限，而不進行事實之調查，因此又連結下面的專業審查原則。
- (7) 順位原則 (Vorranggrundsatz)：按不動產登記係將標的不動產靜態狀態下的物權法律關係予以登載，為防止不相容之地權相互影響，故依申請之先後依序辦理，並於相容之地權，以此定其間順位，並反映其權利實現之優先順序。
- (8) 專業審查原則、合法性原則 (Grundsatz der Sachprüfung, Legalitätsgrundsatz)：此處所謂專業審查係指登記機關，對於申請辦理登記案件所附資料，應為合法性之審查。須注意此處不涉及當事人間是否通謀虛偽、意思表示錯誤等瑕疵與當事人真意之發現，亦不許針對當事人間物權合意為合目的性檢視，以保障私法自治。
- (9) 物權法定原則 (Typenzwang)：此指不動產登記之內容，僅限於登記民法上對於不動產物權之規定態樣。
- (10) 先前登記原則 (Voreintragungsgrundsatz)：乃謂使各該不動產物權之異動的紀錄，在登記上能夠不中斷地被記錄，以確保公示原則下各該不動產物權發展狀態不會有被跳過之情形。以移轉所有權為例，移出者依照此原則之限制，必須是目前已經登記為所有權人者。²⁵

以上關於不動產登記之基本原則，整體來說，涵蓋了不動產登記所涉的實體面向與程序面向。值得特別注意的是，其中存在多有直接源自德國民法典之相關規範者。而對於在前述情形以外之登記類型，例如標示變更登記、限制登記，其實一般而言多少仍有此些原則之適用。起碼，在前述各原則的作用下，可以看出雖然登記對於私法關係下物權變動具有關鍵性，但登記機關在權利登記制的運作和角色，理論上扮演一個相對被動的資料看守者角色。尤其原則2、3、6與8，登記機關以其主管登記之公權力，只是扮演輔助私法行為之進行，並提供登記之創設力使私法行為

25 陳明燦。2015。《土地法學》頁267。Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, S. 97, Rn, 281; Wagemann, Funktion und Bedeutung von Grundstücksregistern, 2002, S. 12-15。

所欲發生物權變動之結果得以生效，而在程序啟動與審查範圍、義務上，皆受有一定之限制，與行政程序法所規定，行政機關辦理行政程序應以職權調查且兼顧對於當事人有利不利事項，有所不同。然而，在前述十個原則運作下，看得出來權利登記制雖然盡力追求讓登載內容吻合現實生活中標的物的真實物權法律關係，但是在因法律事實而直接發生物權變動之情形（如民法第759條所規定者）或是當事人隱藏真意等情形，其真實呈現的功能是有一定限制的。問題是，當發生不動產登記所登載內容與真實不符時，應該如何處理，勢必要發展一套處理錯誤的機制，而這理論上正是更正登記存在的功能與意義。但是，如前所提及相關各項原則對於不動產登記所构成的限制，則在更正登記是否會產生相同的限制，或是必須另為其他之詮釋，例如在更正登記之辦理時是否審酌之證據仍以申請人所提供證據為限，或是否會較強調職權調查，皆必須進一步予以探討，方得以就本案辦理相關登記程序予以評論。

另須注意者，在我國登記之架構中，大體上由總登記（即第一次建立地籍紀錄之登記）、權利變更登記與處分權限制之暫時性登記三者構成，而登記更正雖然規定於土地法第69條，但是並非常態性辦理之登記業務，純屬例外性地對已經完成之登記進行修正，可謂附屬於前面三種（直接涉及物權法律關係）登記種類者，而嚴格言之，僅具登記程序上之意義與功能。²⁶

2. 權利登記制下的更正登記

大體來說，更正登記既然是以去除既存登記內容之錯誤與遺漏，故理論上其應非用以變動標的物上物權變動為目的與功能之登記程序，而是應該在維持既存物權法律關係下對錯誤或遺漏登載內容進行修正之謂。準此，更正登記既不涉及標的物上物權法律關係之變動，則大體上應該無須重新考慮前述原則中之1、3、4、5、7與9，即的事理上與更正登記之辦理無直接關聯。反而，原則2、6與8，因為分別涉及更正登記程序啟動之申請資格、證據以及更正登記作業時承辦人員之審查密度問題，而原則10因涉及若不動產登記之權利人有錯誤時之處理，會直接影響到更正登記的作業，故這些原則必須在後面進一步予以討論。

回到實定法層面，更正登記之依據規定於土地法第69條，並依該條意旨，指稱就登記內容有錯誤或遺漏之情形，得由登記機關依職權或人民申請開啟更正登記之程序。至於何謂登記錯誤與遺漏，於土地法並未有所規範，而規定於土地登記規則第13條，進一步的更正登記細節卻在土地登記規則中也完全未予以規範。依照土地

26 參考陳立夫，2011，土地更正登記之探討，土地法研究（二），頁88-89。

登記規則第13條之規定，可得更正之登記必須出於登載內容存在錯誤或遺漏二者。而所謂錯誤據此係指「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」，致於遺漏則指「應登記事項而漏未登記者」，因為僅以與原因證明文件對比做為決定是否登記存在錯誤或遺漏，顯現似乎較傾向於形式主義（同時涉及前述證據原則與專業審查原則），而似非以權利登記制盡力追求顯現物權法律關係實情為目標。致於更正登記之辦理程序則依照土地法第69條，僅簡單規定：「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」。關於相關更正登記之其他要件，例如審查權限，皆未明確規範。致如前所述，更正登記相關學理長期依賴學界與司法實務發展，尤其涉及前述原則6與8之部分，並存在不小的解釋與爭議空間。

而更正登記程序之發動，雖然條文字面並未規定，但實務上皆採得由權利人、利害關係人申請，或是由登記機關依職權發動。²⁷並且，地籍測量實施規則第201條規定，當地籍圖存在錯誤時，除辦理地籍圖之更正外，另須配合辦理標示部的變更登記。在此種情形下，一來地籍圖所載界點與界線亦具公信力²⁸，實為廣義登記之一環，而配合辦理之標示部變更登記實質上部也正是地籍圖更正的對應性標示部更正作業，實具有圖、簿一併辦理更正之意味。至於地籍測量實施規則所含其他關於更正之規定亦不在少數，如第201-1條明定面積得以更正，第232條與第238條規範複丈伴隨之更正登記，也另於第278條規定建物測量圖籍之更正準用土地相關規定。易言之，依我國現行相關規定來說，相關更正之規範遍及登記與測量兩領域之規範，但因我國之土地登記係以辦理測量為前置，並將登記與地籍圖予以連結，導致除了地籍圖的更正外，地籍以文字、數字表現之部分乃呈現於不動產登記（簿），如面積，其雖不屬於受公信力保護之範圍，但仍須伴隨執行登記之更正。準此，我國法上登記之更正實際上並不限於具公信力之物權法律關係登記內容，而也涵蓋了不具公信力之標示部登載內容。

相較之下，在權利登記制原生的德國法制上，關於登記之更正則有較多之討論與規範。由於這些討論實也涉及在權利登記制下如何更正土地登記內容，因此以下也一併予以簡單說明於後，以資與我國現行之更正登記做為比較。

就實體法層面來看，德國法制上的登記更正，係以登記簿所登載內容不符真實法律狀態為標的，亦即登記內容具有不正確性（Unrichtigkeit）。此種登載內容不

27 溫豐文，2019，土地法，頁191；陳明燦，2015，土地法學，頁293。

28 參考陳立夫，2007，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，頁134。

正確之成因，實際上涵蓋（一）物權法律關係得自始無效或事後撤銷、（二）合意與登載不符、（三）權利非因法律行為而異動與（四）登記機關之作業錯誤。²⁹而這些成因所導致之登記內容不正確，皆適用德國民法第894條辦理登記內容之更正。就此可以清楚看出，若以土地登記規則第13條所定義之登記錯誤與遺漏，實際上只限於前述德國法上的（四），明顯在適用範圍上狹小許多。而對於去除登記簿中不正確登載內容的處理，不管是積極賦予新內容或消極地塗銷既有錯誤內容，皆採規定於§46 Grundbuchordnung（縮寫為GBO，相當於我國之土地登記規則）之更正程序（Berichtigungsverfahren）辦理。而與物權法律關係無關之錯誤或遺漏，如標的物之事實性宣告（如土地使用方式）、名稱變更或是不法、欠缺標的之登記，則屬純粹更正（bloße Richtigstellung），並不適用德國民法第894條之登記更正程序。³⁰

除了更正程序發動原因與我國法定條件不同之外，在更正標的來說，德國法將之限定在具有公信力之登記內容上，並承認部分錯誤之情形。³¹換言之，登記內容中與物權法律關係無關的純粹事實描述，如公法上負擔、面積等，皆不屬更正之標的。³²而前述各種造成登記內容不正確之因素，在文獻上則復將之區分為自始錯誤與嗣後錯誤，而自始錯誤之情形被認為狹義之錯誤，指稱一筆登記之結果自其受理即與真實之物權法律關係狀態不合；至於嗣後錯誤之情形則只登記完成之既原本符合標的物上物權法律關係之事實狀態，但卻嗣後因為其他因素導致物權變動而未辦理登記。關於德國法上嗣後錯誤之情形，其實可能源自繼承、徵收之情形，而符合我國民法第759條所規範者。³³換言之，雖然在我國將民法第759條處分登記當成一

29 Baur/ Stürner, 2009, Sachenrecht, §18 S. 222-223 RN, 1-5; Das Grundbuch ist nach §894 BGB unrichtig, wenn sein Inhalt mit der wahren (materiellen) Rechtslage nicht übereinstimmt. Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuch recht, S.107 Rn.3 -4 ;另依Weirich, 將錯誤原因分為（一）未經登記所發生之物權變動、（二）當特定情形下，物權變更須先經許可而欠缺該許可時、（三）物權合意之欠缺或瑕疵、（四）物權合意與登載不同與（五）有瑕疵之塗銷，參考氏著，1996, Grundstückrecht, 2, Aufl. S. 180-182。

30 Holzer/ Kramer, Grundbuchrecht, S, 108, Rn. 7.

31 Holzer/ Kramer, Grundbuchrecht, S, 108, Rn. 12.

32 Holzer/ Kramer, Grundbuchrecht, S, 107-108, Rn. 6-10, 尤其Rn. 7, 就結果而論，實無異於陳立夫陳立夫，2007，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，頁134之意見。

33 參考Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, S, 111-112, Rn. 27-43；尤其在物權因法律行為以外原因異動情形，在德國法上實為強制進行登記更正（Berichtigungszwang）之原因，並另有其程序。參考Löffler, 1996, Grundbuch und Grundstückrecht, S.36。

般的登記辦理，但在德國卻是當成（廣義）更正程序辦理，而我國的更正登記似乎較限定在狹義（自始）錯誤之處理。但也由此可以清楚看出，德國登記制度在權利登記制下，是以追求登記內容符合真實狀況為宗旨與目的。此點在了解權利登記制下的登記更正問題上，應屬關鍵。但我國與德國間登記制度上在架構上的差異，亦屬不可忽視者。

其次，在德國民法典§894規定，在登記內容與事實不符時，真正權利人（wahren Berechtigten）對於登記上所登載名義上權利人有物權請求權（dinglich Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs），以請求名義上之權利人同意配合其辦理更正登記之申請，至於名義上權利人不願意配合時，則可透過司法訴訟由法院裁判予以救濟。³⁴德國法對於登記更正由其引請求權出發，提供兩種截然不同的程序啟動途徑，其一為更正同意（Berichtigungsbewilligung），另一為不正確證明（Unrichtigkeitsnachweis）。基本上，此兩種程序可供申請人自行選擇何者，而無特定的優先順序。但是，在二者的舉證責任與登記機關審查義務上，卻有明顯差異。

首先就舉證責任來說，在更正同意之途徑，由於更正程序是經由名義權利人所參與（同意），形式上與實質上都與一般以法律行為變動物權法律關係極為相似，因而對於證據之要求與前述之證據原則並無不同。³⁵但在不正確證明之情形，因為該更正將不會有名義權利人之參與，因此記申請人所提出的證據文件，被要求須具備完全之證明力，亦即其證據力不以足夠構成對於登記內容正確性之懷疑為已足。³⁶而在名義權利人不願意配合辦理更正，或是無法提出證據以證明登記內容失實者，則須透過司法訴訟解決爭議，並以判決做為辦理登記更正之依據。³⁷

至於登記機關在辦理更正程序時審查之密度，基於兩種途徑對於舉證要求在程度上的差異，導致表面上或形式上來看，德國對於登記更正之情形仍採前述證據原則與專業審查原則，而不採對事實之職權調查主義，³⁸但事實上因為對於證據能力要求之不同，而事實上仍存在登記機關在進行審查時，無法完全同等看待這兩種途徑所開啟更正程序中的審查密度。而且，這種情形之所以在德國具有可行性，一方

34 Weirich, 1996, Grundstpcckrecht, 2. Aufl. S. 183, Rn. 469.

35 Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, S. 114, Rn. 57-59, S.116, Rn. 66-68.

36 Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, S.117, Rn.78-82.

37 Weirich, 1996, Grundstuckrecht, 2. Aufl. S. 183, Rn. 471.

38 Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, S. 116, Rn.70-72, S.118, Rn. 82；另可參考林明鏘，2018，論德國土地登記制度與審查權限，收錄於國土計畫法學研究，第二版，頁462。

面源自德國在證據原則上，要求先經公證人公證有關³⁹，而這在採取不正確證明之情形，更是直接影響證據能力。這在我國來看，雖然對於不動產之契約有類似經過公證人之規定，但實務上幾乎可謂無如此之操作存在，也是在比較兩國登記制度上必須注意之處。更重要是，由此處可看出德國法對於登記之更正所採制度設計，實際由民事實體法規範與處理。此相較於我國對於更正登記之規範偏重行政操作，並未論及更正登記之際，發生在當事人間以及當事人與登記機關間法律關係，甚至當事人對於更正登記是否有請求權，都既未規範也長期欠缺相應的討論。更何況，從上述德國登記更正相關規範來看，僅由當事人之申請啟動更正程序，明顯與我國所採，允許登記機關依職權發動情形有別。相較之下，更顯得德國法實更加限制登記機關依職權自行更動登記內容之情形。

3. 小結

從前述我國與德國對於登記更正相關規範梗概的比較，其實可以看出，雖然兩國都採權利登記制，對於登記內容之效力與登記制度之運作，理當有基本面上的相似性。但是，實情卻是差異極大。以下即先就二者間差異，做簡單歸納：

- (1) 德國對於登記更正之設定，係以追求登載內容與標的物上物權法律關係之相符為其目的與功能，而非限於去除登記機關之錯誤或遺漏。
- (2) 在更正的標的方面，德國法限於登記內容具公信力之部分，且更正之範圍採廣義界定，而包含並非出於登載錯誤之登記外物權變動情形。這方面我國則包含標示部在內，皆屬更正之標的，但限定在狹義登記錯誤與遺漏之情形，而把登記外所發生之物權變動，另要求辦理以民法第759條為依據之處分登記。
- (3) 登記更正程序的發動在德國率以申請為之；而我國則兼採申請與依職權辦理為之。
- (4) 德國對於登記更正之規定，建立在民事實體法規範之（私法性質）更正請求權上，可得向名義上權利人為請求；而我國之登記更正則規範為由當事人單方直接向登記機關申請辦理，性質上較近於向登記機關行使之程序權利，架構上與德國法截然不同。
- (5) 證據原則部分，因為德國法將登記更正的途徑一分為二，在更正同意之情形，由於更正係經過名義權利人之同意，故在證據上與一般申請辦理登記並無二致；但在不正確證明之情形，則將完全之舉證責任課與申請更

39 陳明燦，2015，土地法學，頁266。

正之人。藉此，透過證據能力之調整，使得登記機關可以在專業審查原則之下，維持只要處理審查送審證據之合法性即可，而不涉及事實之職權調查。相較之下，我國雖然將更正標的現定狹義錯誤上，但對於舉證責任、證據能力與相對應的專業審查密度俱未規範，更欠缺相關研究成果，尤其著眼於我國法將更正之標的擴大及於標示部登載內容，則因此些資訊原則上掌握於登記機關或其他相關機關手中，對於辦理登記更正所需的證據、舉證與審查，即無法比照德國法予以解釋，而必須在後面單獨予以討論。

值得注意的是，即使存在著上述的明顯差異，若回歸到權利登記制的中心意旨，其實不難看出，都存在著對於私法自治的尊重，而限制登記機關過度介入人民對於物權法律關係之異動，而限制在對於申請案件的合法性予以審查，而不真正探究事實上各該法律行之動機與目的。準此，故更正登記得辦理在專業審查原則下亦不進行事實之調查。就此點而言，德國法與我國法上對於不動產登記之規範，並無本質性的差異。然而，若以不動產登記登載內容必須追求符合標的物上物權法律關係真實狀態而言，此既為權利登記制之基本精神，仍應做為解釋與適用更正登記相關規定之準據。因此，即使我國關於登記更正之規範與架構與德國制度有所不同，但因規範密度過低，導致留下諸多待以學說與實務填補之部分，實仍必須在探討此類問題時，如登記更正之標的是否僅限於與原因證明文件不符之情形，或是對登記機關依職權提起登記更正程序時審查密度應有之水準為何，就有必要回歸到此處權利登記制的基本精神與兩國制度上之差異來探討。以下即針對我國登記更正機制的個別問題，更進一步予以分析。

（二）我國更正登記之問題

承上，我國更正登記之辦理與相關要件，在規範上相當簡略，甚至在架構上似乎也獨立於民事實體法之外，長期以來主要由學說與實務見解構成，而仍在若干問題與疑慮。以下將更正登記相關問題，依照更正標的、審查程序與密度及實體要件之順序，討論、分析如下：

1. 關於更正登記之標的

就登記更正之標的觀之，實涉及兩個不同層次，亦即（一）若由權利登記制追求符合真實狀態之目的來看，究竟我國登記更正是否真如土地法第69條連結土地登記規則第13條規定，僅侷限在登載內容不符原因證明文件情形？及（二）我國登記更正之標的固然涵蓋不動產登記具有公信力之部分，但實際上也涵蓋不具有公信力之部分，因而有必要討論究竟登記更正之標的因此擴張的範圍。

首先就（一）來看，此問題其實是我國關於更正登記長期以來即存在爭議之問題。按在司法實務上，長期以來皆遵循土地登記規則第13條規定，將更正登記所處理標的限制在與原因證明文件不符之情形。⁴⁰若以土地登記規則第13條對於錯誤與遺漏之定義，究竟是否存在登記更正適用範圍過窄的疑慮，參考學者陳立夫之意見，其認為在事理邏輯上，登記錯誤之情形大體可分為（1）實體關係自始不存在或無效，但卻存在登記，（2）實體關係存在且有效，但登記卻不存在，以及（3）實體關係存在且有效，但也存在相對應之登記，但登記內容與真正實體關係有異。⁴¹尤其在狀況（1）之情形，實際上純出於登記機關之失誤，不存在私權上之爭議，難以私法爭訟之方式解決，以其對於私權之害與司法救濟之困境，自應可以實施登記之更正為是。其次，亦主張基於土地69條之立法意旨，追求「登記內容與實體關係之翔實無誤」，故解釋上應該將土地法第69條之錯誤與遺漏不應侷限土地登記規則的13條之限制。⁴²

就此而言，如本文先前就德國法與權利登記制之介紹所言，即使我國登記制度與民事實體法之關聯縱使不如德國法，但是從民法體系上來看，本文認為從我國民法物權篇各相關條文與登記制度間之關聯來看，民法第758、759與759-1條規範意旨連結我國不動產登記制度，確實仍存在以權利登記制做為登記制度核心之特徵，而有必要對於追求標的物實際物權法律關係狀態予以登記（呈現）之必要。⁴³故認為亦應從此做為解釋土地法第69條更正標的之意旨，故在觀念上同於前引陳立夫之意見，認為更正登記之標的不應受限土地登記規則第13條之限制，而可適用於登記內容與真實狀態不符之情形。況且，事實上可以在權利登記制之意旨與功能外進一步思考，縱使退萬步言，因登記錯誤或遺漏在名義權利人與真正權利人間引發爭執而進入民事訴訟之情形，經過法院判決後，若真實權利人獲得勝訴判決而欲以判決結果辦理登記內容變動之情形，則難道此時所辦理登記內容的變動，無論是塗銷或是新增登記內容，其本質就不是一種權利變更登記，而是在法律關係不變動情形下的登記內容修正，因而此作業之性質不就是登記的更正嗎？

40 參考最高行政法院93年度判字918號；93年度判字1530號；95年度判字1553號；95年度判字1608號。

41 陳立夫，2011，土地更正登記之探討，土地法研究（二），頁84。

42 陳立夫，2011，土地更正登記之探討，土地法研究（二），頁92。

43 對於我國土地登記之中心意旨持相同意見，陳立夫，2011，土地更正登記之探討，土地法研究（二），頁88。

基於以上理由，本文在立場上，支持陳立夫之見解；一方面是基於我國登記制度源自於權利登記制追求符合真實狀態之制度目的，另一方面也是基於德國法的啟示；蓋無論登記機關對於登記內容採取何種名義，如塗銷，只要不是發生總登記、權利變更登記或是（暫時性）限制登記，而在原法律關係不變情形下，將失實登記內容變動為符合真實情形，也都符合前述德國法上更正狹義錯誤登記之精神與意旨。故本文亦認為，土地登記規則第13條對於登記錯誤與遺漏的定義，應該認為僅具例示性，⁴⁴並不能因此排除當登記內容不符物權實際狀況時之更正。

其次，就（二）來看。按不動產登記之內容概分為標示部、所有權部與他項權利部，而標示部用以標示標的物之客觀特徵（其實除了顯示獨一無二之地號外，主要用以連結地籍圖），所有權部與他項權利部用以描述標的物上之物權法律關係。準此，則我國通說上認為，不動產登記內容中應具有公信力之部分，應該限定在所有權部與他項權利部之範圍。⁴⁵因此，如前所言，以我國登記更正之標的可以涵蓋面積或是其他標示部所記載項目，則可以說，我國登記更正之標的，及於不動產登記內容之全部，而不限於具有公信力之部分，而此與前面所介紹德國法之規範有明顯差異。然而，在此理解下，考量我國不動產登記之整體內容，其實所涵蓋者非常多元，包括權狀補、換發之登載、非都市土地分區與使用地編定種類即原住民保留地等等，皆原本不屬權利登記制下應登記之內涵者，此些登記內容法理上亦不享登記之公信力。而這些無公信力的事項卻也登載在不動產登記中的內容，因此是否也構成可以辦理更正的標的，甚至適用土地法第68條登記損害賠償規定，就不無再斟酌的必要。

就此部分而言，本文其實並不持特定立場，蓋登記機關就其所保管、維護之不動產資訊，其應該含有多少法定應登記的內容項目，其實與該些法定內容是否應該皆具有公信力，以及是否可以做為更正登記之標的，固然應該都分別予以考量，但無可否認地，也存在立法上不同處理之可能性。蓋各國可以依照國情對於其登記制度在其民事實體法體系關聯所允許之限制下，發展其登記制度之細節。而到底土地登記要登載多少內容及哪些登載項目可以被更正，在不違反標的物之物權法律關係部分的登載必須受到公信力保障限制下，應該可以認為較近於細節性，而有制度差異設計之空間。準此，縱使我國登記制度之下，更正登記的標的包含除了具有公信力的登記內容部分外，也涵蓋其他不具公信力之登載事

44 陳立夫，2011，土地更正登記之探討，土地法研究（二），頁92。

45 陳立夫，2011，新物權法之土地登記問題芻議，土地法研究（二），頁118-119；陳明燦，2015，土地法學，頁272-278。

項，應該尚不足以認為具有違反法理之情形。⁴⁶

另須補充者，就我國登記制度運作來說，因由於登記簿之全部內容除了標的物上物權法律關係之描述外，也包含部份源自地籍測量者（如面積）以及部份源自於標的土地之公法上特性（如非都市土地之編定種類或是原住民保留地），甚至也涵蓋部分只是行政作業上的記載（如權狀補、換發之登記）。而這些登記內容其實從嚴格意義下的權利登記來看（對照土地法第37條規定），原本應該都當成註記，故可知目前我國更正登記之標的，其實早已超出土地法對於登記所下定義，而涵蓋廣義的登記內容。而部分標示部內容源於與地籍測量成果之連結，其更正除了土地法第69條有所規範外，實也出自地籍測量相關規範，其更正作業從實際需求來看尚無疑慮。但前述所提及之土地上公法特性之登記，雖然也標示了標的物的法律上特性，但是卻往往只是將已成立、有效之公法上法律關係，透過登載在登記簿上予以標示，以致與標的物公法上之關係的變動並無關聯，並且事實上也無從將各該標的物所涉各種公法上的關係一一予以登載。故本文對於不動產登記中關於標的物上公法關係之登記，認為因事涉公示作用所產生之效果，或許該討論的不是這些公法上法律特性是否可以被更正的問題，而是到底應不應該將標的物上的公法關係予以登記。至於目前已經登記之物上公法關係，其既已因公示作用可能產生對當事人或第三人信賴登記內容之影響，以及其對於標的物實際上在不動產市場上（如市價）發生影響，故本文認為以目前登記更正實務之進行，則不妨接受之。

最後，針對涉及地籍測量部分之登記，參照前面提及地籍測量實施規則第201與201-1條之規定，針對重測後相關圖籍之修正，對於配合重測結果辦理之標示部變動區分為標示部變更登記（第201條第1項）與面積更正（第201條第1項與201-1條），是否前者專指重測以致重編地號（該規則第195條）之情形，而後者才是真正指除去錯誤的更正，不免引人疑慮。況且，參考該規則第232條關於複丈後之圖籍修正，則對於誤算之面積或抄錄錯誤也採更正字眼。綜合前引條文一併予以考量，本文傾向認為，觀諸前引各條文文義及其間之體系關聯，似乎對錯誤之修正，不分圖籍皆一致性地採用更正字眼作為辦理程序之稱呼，並在更正圖籍簿冊後才再辦理標示部的變更登記，故認為此處所指標示部變更登記當確實指的是重測時重編地號所引起之標示變更作業，而與功能上用以除錯的更正，確有區別。

⁴⁶ 參考溫豐文，2019，土地法，頁191。

2. 登記更正程序之啟動對審查密度之影響

如前言，權利登記制下土地之資訊一經登記，即是由登記機關所掌握，並由登記機關負有維持這些資訊正確性之義務。理論上，官方所須維護者，主要是藉由測量專業因實施地籍測量所獲得之成果。而在標的物之物權法律關係上，則可以由形成各該物權法律關係之當事人提供，使登記機關得以維持不介入人民間物權法律關係。也因此，衍生出前述證據原則與專業判斷原則。但如前所言，我國之更正登記制度設計成可以由人民申請或是由登記機關依職權提起。我國文獻對於更正登記之審查密度與證據能力之要求，卻其實欠缺直接之討論。基於此一考量，以下先就討論整體土地登記審查權限之研究，引據學說予以說明。

一般而言，德國登記機關對於申請登記案件之審查，依前述專業審查原則與合法性原則，原本限於申請文件、登記簿與地籍圖。而將行政程序上常見的職權調查，除了依職權辦理（*Amtsverfahren*）者外，予以排除。⁴⁷而登記機關之審查義務卻也不完全被申請人所送之文件所限制，蓋登記機關畢竟負有正確登記之義務，因此仍然必須對於當事人有利、不利事項一併考量，而必須對申請登記時已知之事實（*bekannte Tatsachen*）仍有有限的調查與引用之職權。⁴⁸此點亦符合林明鏘就德國登記審查制度之分析，亦即德國在登記的審查實務上並非完全受限於字面的聲請人所附證明文件，而是在對於所附證明文件內容合理的懷疑（*berechtigte Zweifel*）時，仍得就相關事實進一步向聲請人求證。⁴⁹由此可知，就專業審查與證據原則而言，在德國實務運作上，固然將舉證責任課與聲請人，但卻在登記機關之審查權限與義務上，仍將之擴大，以致並非機械性的純依所附證明文件。

其次，關於我國登記機關之審查權限與義務，我國通說傾向認為登記機關在審查聲請案件時，應不僅限於形式上之各項資料，亦應包含相關文件真偽、法律行為、法律事實之審認。⁵⁰此衡諸前面提及權利登記制之下，應該盡力追求登記內容之真實（即符合標的物真實之物權法律關係），以及德國登記制度在登記前讓相關證明文件經由公證，進而減輕登記機關之審查密度，應可贊同此處我國通說對於登

47 Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, RN, 103.

48 Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, RN, 103-104，引用BGHZ 35, 135/139；另可參考林明鏘，2018，論德國土地登記制度與審查權限，收錄於國土計畫法學研究，第二版，頁462-463。

49 林明鏘，2018，論德國土地登記制度與審查權限，收錄於國土計畫法學研究，第二版，頁462-463。

50 林明鏘，2018，論德國土地登記制度與審查權限，收錄於國土計畫法學研究，第二版，頁469-472；對我國登記審查權限學說之綜整請參考李志殷，2020，我國不動產登記制度之再檢視，頁207-218。

記審查權限與義務之見解。因此，應認為我國登記機關對於聲請登記案件之審查權限與義務，事實上涵蓋德國法對於不動產物權因法律行為異動在公證與登記審查之程序，並非單純對於所附文件進行形式上之審查而已。⁵¹就此，我國在司法實務上雖然一般而言對於登記機關之審查密度，雖仍顯分歧，但一般而言主要仍認為不限於形式上之文件審查，相較之下，學界方面有較為一致之見解。⁵²

而這放在更正登記來看，對比前述關於德國更正登記制度之設計，需先考量德國法將更正之標的限定在登記內容具有公信力部分，且因制度建立在各當事人的參與，致在證據原則與專業審查原則之作用下，將舉證責任課與申請人與將審查聚焦於送審文件合法性。而在單方單獨聲請之情形，即課與更高之證據能力（先經公證）要求，以使審查權限集中於證據與合法性之檢驗。準此，我國登記更正的兩個途徑，就人民所提起與登記機關依職權發動者，事實上都欠缺當事人之參與（同意），以致除了必須將更正登記限定在同一案件以避免因更正登記變動標的物上的物權法律關係。而且從避免登記機關恣意修改土地登記內容來說，則我國之更正登記制度大體上應該如德國制度般對於證據能力課與較高的要求，或是審查義務的密度就必須提高。而就證據能力之要求，基本上對於私法物權關係的部分，考量推定力之作用，因為要改變現存登記狀態者，必須提出足以推翻現有登記內容之反證，其證據力即不宜僅是造成對於記存登記內容正確與否之合理懷疑為已足，而應該提升至足以使登記機關對於既有登記內容存在錯誤之確信，方足當之。故在此情形下，自應以提升申請所需檢附文件之證據力為主，而將舉證責任留予聲請人。因此，就登記內容具推定力與公信力之部分，應認為比照德國登記更正之作法，以提升證據能力為主，而非以職權調查或提升審查密度方式解決。

但是，當更正登記之標的涉及標的物上公法關係存否與是否正確登載之登記內容，考量該部分登記內容理論上不具有公信力，是否應該如前段所述般定其舉證責任與審查權限，本文實不無疑慮。蓋此類無公信力之註記事項，其登載與更正因為只涉及信賴保護，故相應審查密度實尚難直接由前述權利登記制或德國法之制度意旨推論之。進一步言之，考量涉及標的物上特定公法關係（如負擔）相關資訊大部

51 由於民法第166-1條第1項規定契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。看來似乎與德國制度相當類似，但因同條第二項規定若已完成登記者仍為有效，事實上導致登記機關仍必須對於大量未經公證之送審文件自為審查。故在實務上，仍存在此處所說的，必須由登記機關一併處理法律關係、法律行為與證明文件之現象。

52 參考林明鏞，2018，論德國土地登記制度與審查權限，收錄於國土計畫法學研究，第二版，頁472-473；另參考陳立夫，2011，新物權法之土地登記問題芻議，土地法研究（二），頁106-109。

分為公權力機關所保存，尤其我國迄今仍有不少行政處分採取以公告方式辦理，且採囑託登記方式實施登記者，造成人民常有不易舉證之情形，故若仍採取前述對於證據能力之要求，並課舉證責任於人民，反而可能造成難以成功申辦更正登記，對於標的物上公法關係之釐清與確定，實際上沒有益處，反將失去辦理更正登記以追求正確顯示標的物上法律關係之實質意義與效能。因此，本文認為於此情形，無論更正登記是由人民或是登記機關依職權提起，就標的物上公法屬性、負擔之相關登記事務，皆不妨由登記機關依職權調查與就當事人有利、不利事項一律予以注意之精神予以辦理。

此外，考量這些公法上關係的登載，如非都市土地之編定種類或是原住民保留地，實對於各該土地之市場交易與利用仍具有外部性，因其公示之特性足以引發民眾對其之信賴，縱使這些登載內容法理上並不存在推定力與公信力，其登載內容之真確與否的敏感性，實遠高於如權狀補、換發登記等與任何標的物上實質法律關係全然無關之登載內容，而也可能引發公法上信賴保護之問題。⁵³

綜合前面考量，既然我國登記制度上對於更正登記之標的擴大及於標示部及其他不具公信力之登載內容，則這些登載有關標的物上公法關係之記載內容，其更正登記之辦理，在登記機關之審查權限與義務上，則至少關於標的物上公法關係在依規定必須登載情形下之登記內容，應與聲請登記情形為相同密度之審查，且應考量前述關於公法關係相關資訊保存與掌握之情形，例外地應有職權調查原則之適用。至於其此種情形下之舉證責任分配，則因我國對更正登記分別得由人民或登記機關提起，則依土地法第69條僅規定由登記機關查明核准後辦理，尚無法由字面文義完全確定應由提起更正登記者舉證。但鑒於在該條文構成要件上的理解上，更正登記之提起至少必須能夠證明既存登記內容合理地存在錯誤或遺漏，因此，本文認為無論更正登記之提起方無論是人民還是登記機關，則提起更正登記程序者仍應就此負擔舉證責任。

尤其針對依據地籍調查結果辦理之土地總登記與第一次登記，其是否存在錯誤或遺漏，事實上原因證明文件即為地籍調查表，且也無可迴避地必須檢視地籍調查表之紀錄方可得知是否真正存在錯誤或遺漏。因此，就此種經依職權辦理或囑託辦理之登記事件，一旦涉及更正登記，其舉證與審查權限之標準，自亦不能簡單地依照申請辦理登記之標準。準此，此類登記事項之更正，在證據與審查權限方面，除了應如德國法制與申請登記情形有所區分外，更應該採取類似德國法之作法，對於已知事實部分，應承認登記機關亦有調查與引據之義務為是。

53 陳立夫，2011，新物權法之土地登記問題芻議，收錄於土地法研究（二），頁119，註68。

3. 更正登記之實體要件問題

我國通說對於更正登記之實體要件，一般分為以下兩點：⁵⁴

- (一) 須既有登記內容存在錯誤或遺漏。按如前述，縱使將土地登記規則第13條對於登記錯誤與遺漏之定義解讀為僅具例示性，而使登記錯誤與遺漏指稱各種登記內容與標的物真實狀態下物權法律關係不符之情形，更正登記之啟動仍以此種登記失實狀態之存在為前提。且觀諸權利登記制下登記機關之登記作業採依申請（被動）啟動之原則，此實為邏輯上之應然。至於以登記內容不符不動產物權真實狀態為更正標的之原因，已於前面論及，此處不再贅述。
- (二) 不得變動標的不動產物權法律關係，亦即實務意見所發展之案件同一性要件。由原理面來看，所謂更正登記既然是以除錯為其功能與目的，姑且就我國制度而言，排除德國更正標的包含在登記外發生物權變動情形，則我國之登記更正在除錯之餘，實無可迴避在除去錯誤前既有登記內容所具備推定力與公信力之問題。準此，就此要件而言，其實又可以分成從原因面來看，受限於公信力之作用，一旦發生民法第759-1條規定情形，則不能辦理更正登記。因為公信力之作用，不得作用在標的物之物權與善意第三人發生異動後，而由於推定力與公信力的作用，登記內容若發生失實情形，一旦牽涉公信力之作用，則因優先保護第三人對於登記內容之信賴，而使該第三人因信賴登記內容所成就之物權狀態得以實現，此依民法第759-1條規定甚明。

其次，更正登記必須是在既存錯誤登記上未進一步發生異動前，而在不變更實體法上物權關係前提下運作。亦即，更正登記之辦理必須在登記公信力之限制下，致不得在發生移轉後再行辦理，且更正完成之結果必須不致於變動原本之物權法律關係，實為一體之兩面。雖然我國學界就此部分問題，集中在案件同一性的面向上多有討論，蓋以其較具有爭議性。但以本文之見，或許把更正登記之受限於登記公信力，一併列為另一要件，應屬無妨。

至於更正登記案件之同一性問題，歷來屬於學界頗有爭議之處。按此要件最早見諸司法裁判，如改制前行48年判字第72號與行49年判字第20號，迄今成為我國通說上認為辦理更正登記之條件。惟關於案件同一性之概念，若從物權法律關係之構成結構觀察，其實不脫權利主體、權利客體與權利三者。⁵⁵基本上，所謂案件同一

⁵⁴ 參考溫豐文，2019，土地法，頁190-191；陳明燦，2015，土地法學，頁293-295。

⁵⁵ 參考溫豐文，2019，土地法，頁190-191。

性之意義既指標的物上之實質物權法律關係，也就是前述三者，不得因更正登記之作業發生變動之結果。從更正登記在我國登記制度之下著重（狹義）除錯之概念來看，以上關於案件同一性之限制應為當然之結果，蓋若發生實質物權法律關係之變動，無論是權利主體之改變還是權利本身之得喪變更，皆應以權利變更登記辦理之。

就上述原則另須注意者，即依陳立夫意見，其由談案件同一性問題，提及此一要求源於日本在土地登記制度上，對於不動產權利事項並未賦予登記審查人員實質之審查權。而且，因為日本不動產登記法之規範下，其更正登記僅作用於既存登記有效而須對其為一部訂正之情形，而對於全面否定既存登記內容情形則須採塗銷登記。⁵⁶其實，我國更正登記制度似乎也具有如此之調性，卻又欠缺日本在塗銷登記（兩國對於塗銷登記之意義不同）與回復塗銷登記之制度設計，因此，是否必須嚴格界定案件同一性即有討論之空間。

回到案件同一性判斷之基準，即登記之主體、客體與權利做為更正登記之標的。在登記權利部分，因為受限於物權法定而有種類之限制，故其所涉案型，主要為實質物權關係之存否被正確登載，在判斷登記被更正前後是否為同一案件上，一般而言問題相對較小。然而，若是登記客體或主體識別有問題，其實就案件同一性之判斷即生爭議。就此，一筆土地登記的標的在更正前後是否具有同一性，應思考由於土地在法律之概念上，是由特定之閉鎖空間範圍決定，並透過地籍測量成果確定其空間位置、形狀與大小，並以此為標的物法律上之權利範圍。故就個別土地作為登記之客體來說，實應由地籍測量之成果界定，並依此判斷在更正登記前後所涉是否為空間上之同一筆土地。準此，則從地籍測量成果來說，同一空間特徵所標示者，在法律上即為同一標的物，而理應僅具唯一且特定之地號，以資與其他土地區別。也因此，即使在地籍測量上具有相同空間屬性之標的物，縱使被重複辦理地籍測量，而有多重之地籍、地號，仍應認為是同一法律上之登記客體。

至於登記權利主體方面，基本上由於登記顯示個別權利人身分，並須使其正確指向各該權利主體（含共有情形），故此部分登記內容在理論上，若實際所登記之權利人為另一人，導致有別於真正權利人，原不容有如此錯誤。⁵⁷但是，就此部分，若因錯誤之登記，導致名義上權利人或第三人就登記內容有實體法上之爭執，則恐需先就實體關係進行民事爭訟，嗣以判決定之。⁵⁸但是，以共有物言之，當登

56 陳立夫，2011，土地更正登記之探討，土地法研究（二），頁83。

57 陳明燦，2015，土地法學，頁295。

58 焦祖涵，1997，土地登記之理論與實務，頁1116-1117。

記之共有人遺漏部分共有人時，嚴格言之，一旦辦理更正登記，則更正後登記之法律關係呈現情形在共有人不僅有異，連同應有部分亦生變化，本難謂仍具案件之同一性。但學者陳立夫引日本立法例與實務為證，認為特別在實體關係自始不存在或無效既存登記之塗銷，或對於既存登記違法塗銷之回復，皆應肯定更正登記仍具案件之同一性，而認為應該將登記案件同一性概念與以彈性化與擴張化予以解釋。⁵⁹

（三）更正登記法理上的問題與林田山案

將前述關於更正登記之分析套用在林田山案來看，其實可以粗略看出：

1. 因為本案所涉問題，在於同一標的物被重複辦理總登記，致發生雙重地籍情形，且此情形純粹出於登記、測量行為執行與辦理之失誤，因而屬於典型登記錯誤類型。
2. 關於原住民保留地之註記，性質上屬各該土地之公法關係，無登記公信力之作用，但仍有信賴保護之問題。
3. 本案爭執各該土地是否為原住民保留地，與各該土地之物權變動並無關聯，而僅涉及各該土地之公法上屬性。而系爭土地縱使擁有雙重地籍，但仍為相同之標的物，故亦無案件同一性問題。故以我國更正登記之制度來說，更正標的既不受限於具公信力之登記內容，因而屬於可以辦理更正登記之案件。
4. 依照前述在辦理更正登記時之證據與審查考量，就一筆公有土地究竟是否為原住民保留地，此既屬標的物上公法關係，則其資訊由官方所管理，原應由官方依職權調查已知事實（包含相關公文書）予以究明。

基於以上觀察，以下進一步針對林田山案所涉細節予以討論。

1. 本案所涉同一標的物登記內容確實存在標示上之錯誤與遺漏

首先，就登記案件存在錯誤之態樣，如前引學者陳立夫之分類，分為物權關係不存在但有登記、有物權關係但無登記，以及物權關係和登記皆存在但有部分不符等。則本案情形，事實上出在總登記辦理時之作業疏忽，致就同一標的物產生雙重地籍情形，故就登記內容而言，只有記載於標示部關於所屬行政轄區、地號與原住民保留地等記載差異，而未影響所有權歸屬，甚至亦不影響及於標的物上物權法律關係或公法法律關係。尤其，既然本案所涉土地在對比地籍圖後，顯示雖然分別登記兩個不同的行政轄區，但是卻都指示空間上相同位置與範圍，故在登記之客體而言，本案並不涉及客體錯誤。

⁵⁹ 陳立夫，2011，土地更正登記之探討，土地法研究（二），頁93。

因此本案應該屬於為非完全（部分）不正確登記之態樣，亦即，實際上這系爭土地的兩筆登記仍只是一案。而且，以系爭土地皆屬既受自日治時期之保留地來看，固然當年登記為萬榮鄉境內原住民保留地總登記之作業，發生將不屬於萬榮鄉轄區土地納入之行政轄區錯誤外，標的土地性質為原住民保留地之註記並無錯誤。反之，辦理鳳林鎮轄區土地總登記之際，對於屬自始即為原住民保留地之土地未為原住民保留地之登載，以總登記之辦理想應伴隨地籍調查觀之，應認為自始已存在應登記而未登記之事項，或至少自法定原住民保留地應辦理登記之時起，即存在符合土地登記規則第13條所規定「遺漏」之登記瑕疵。況且，即使以當年辦理總登記時無為原住民保留地登記之義務，則在日後規定必須將原住民保留地屬性予以登記時起，也難說是內容完全無誤之登記。另值注意者，考量我國登記之辦理係以測量先行，而在辦理第一次測量或在辦理重測、複丈時發現未登記土地之際，仍須辦理地籍調查，以資為後續登記之憑辦。故此種在初次辦理登記時發生遺漏之情形，實不必然導因於登記機關作業上之失誤，亦可能出於地籍調查作業上之瑕疵。由於此種情形下，就土地登記標的物應登記事項而言，在登記結果來說因為事實上都存在應登記而未登記之項目，因此都須透過更正登記以除去瑕疵，就本案之解決而言，並無差異，故於此特別一併敘明。

2. 本案系爭土地之原住民保留地屬性應以職權調查處理

次就權利主體與所涉登記權利觀之，系爭土地於光復後雖交由台紙運用，但在所有權之歸屬上皆為國有（早期為省有），因此既存登記在權利主體與權利之登載內容，實亦不存在錯誤或遺漏。換言之，本案所涉爭執點，其實僅僅在於系爭土地做為原住民保留地之公法上性質是否被註記。而此部分之登記內容並不屬於登記具有公信力之部分，但在台灣辦理更正登記之實務上，卻也仍在可以辦理更正登記之範圍內處理。尤其著眼於縱使原住民保留地之登記不具有公信力，頂多不生民法第759-1條第2項之效果，但因公示作用仍可能衍生公法上信賴保護問題，故應認為仍有辦理更正登記之價值。而若將欠缺原住民保留地之登記當成系爭土地在登記上的錯誤或遺漏看待，並辦理更正登記，則必須注意的是，實已遠超出德國法上更正登記之範疇，應為我國登記法制上的特點。

承上，就林田山案系爭土地是否應該註記為原住民保留地一事，因為更正登記之主體、客體與權利俱未發生變動，尚符合案件同一性之要求，故可辦理更正登記。在此情形下，承前面之分析，則無論關於系爭土地之更正登記作業，自始是否包含針對原住民保留地之註記，還是僅侷限於雙重地籍之情形，皆應在證據能力與

審查密度之要求上比照前所提及依職權或囑託辦理原登記之情形，並以職權調查確認應登記之狀態，而不完全受限於最早鳳林辦理總登記之證明文件與嗣後辦理萬榮鄉總登記之證明文件。尤其，考量在辦理總登記情形下，土地施測（地籍測量）之際須同時辦理地籍調查，其後即依照施測結果與地籍調查結果辦理登記。因此就系爭土地而言，其原因證明文件皆來自承辦之（地政）機關與人員所建立，且儲存於各地政機關之資料，故仍應由地政或登記機關本於職權辦理更正作業之證據審視，而非另要求由其他機關囑託。

3. 雙重地籍情形之處理不應影響系爭土地之原住民保留地註記

由於本案涉及同筆土地存在雙重地籍，此在地籍管理之事理上，確實應該只有一處地籍為正確，此點當無疑義。但必須注意的是，此處所謂雙重地籍中僅有一筆登記為真，實則僅限於指地籍上轄區之錯誤，而根本不涉及系爭土地上公、私法法律關係之登記內容。因此，本案之更正登記辦理，僅簡單地將前後兩次總登記所造成重複地籍，直接依照行政轄區確認結果，肯定系爭土地在鳳林鎮之總登記結果，否認萬榮鄉之總登記結果，而將行政轄區錯誤之登記內容全數予以塗銷，而無視於萬榮鄉地籍登記中無誤之登載內容，似有將這二筆登記誤視為兩案之情形，作業上原即存在事理邏輯上的瑕疵。

況且，在民國84年辦理更正登記時，若肯認依當時法規系爭土地之原住民保留地屬性有註記之必要性，由於系爭土地做為原住民保留地除了基於總登記時地籍調查結果而確認外，亦存在許多事證足資證明，故除非能夠舉出充分之證據以推翻既存對於系爭土地為原住民保留地之認定，實即應保留系爭土地之原住民保留地屬性之註記。亦即，將系爭土地為原住民保留地轉載於鳳林鎮之地籍登載內容中。這在同一登記客體卻有雙重地籍之情形，並不能因系爭土地在萬榮鄉之登記內容因行政轄區錯誤，而即連同登記內容中未有錯誤之部分（尤其是呈現標的物上實體法律關係之登載內容），一併視為錯誤而予以全部塗銷；而應就雙重地籍中無錯誤部分予以合併登載。況且，系爭土地在萬榮鄉之登記，其所屬轄區之錯誤與系爭土地是否為原住民保留地，本即為事理上之兩事。而系爭土地於鳳林鎮之登記縱使所述轄區無誤，既無法導出在鳳林鎮之登記內容完全無誤或無遺漏，也無法得以證成在萬榮鄉之登記內容完全錯誤。

4. 註銷系爭土地之原住民保留地註記需要足夠證據與論理

再者，除了前述事理邏輯上的問題外，本案實亦存在關於省府民政廳同意註銷系爭土地之地籍登記之疑慮。按系爭土地之萬榮鄉總登記源於省政府民政廳所委託

辦理，並依相關事證將系爭土地註記為原住民保留地。就此而言，系爭土地為原住民保留地之事證實業已確認，而由於這種認定是種行政上對於事實之判斷。由於這是依照事證所為之判斷，並非以登記之效力使系爭土地成為原住民保留地，故在無新事證足以推翻既存事實情形下，省政府民政廳應不可以無理由或理由不足情形下推翻既有之原住民保留地認定。有關此點，本文認為民政廳之同意註銷原住民保留地註記，是否出於系爭土地的原住民保留地登記從屬於萬榮鄉之地籍（登記），故當該些地籍（登記）遭到塗銷之際，即認自須將附隨於系爭土地於萬榮鄉之主登記一併消滅之考量，實不無可能。但就此點而言，由於相關文件僅顯示省府民政廳同意註銷，卻未有相關之論理與事證說明，致本文僅能就此維持疑慮態度，而無法確證省府民政廳當時決定之依據與事證，以及是否出於本文所推測之考量以致同意註銷原住民保留地註記。

又由於本案所涉情事，就相關圖資與歷史文件來看，系爭土地確實是繼受自日治時期之原住民保留地無誤，故系爭土地之登記內容欠缺原住民保留地之登載，屬辦理鳳林鎮土地總登記時自始存在之狀況。亦即從辦理更正登記之時點來看，該次總登記結果由今日觀之，屬確實存在登記錯誤或遺漏之情形。至於辦理鳳林總登記時，對於是否應該將個別土地之原住民保留地屬性予以登載，縱使當時可能並未有所規範，致對於鳳林總登記結果當年尚難謂有錯誤或遺漏存在。但此情形下，嗣後因法規變動而須將個別土地之原住民保留地屬性予以登（註）記時起，即生登記內容不完全之狀態。且由於土地上事實狀態與相關法規之規範隨時間之進展而異動，本屬常態。也因此，不動產登記之應登載事項也隨情事而變更，自不能說早先總登記之時無錯誤，即代表日後特定時間點上來看，即完全不具備補辦登記⁶⁰或是更正登記之必要。

準此，承前述關於我國與德國更正登記之差異比較，對於登記中具公信力部分在嗣後發生不符事實情形時，因為涉及民法758條所規定之設權登記，以及民法第759-1條推定力和公信力作用，另衡諸權利登記制之意旨與我國土地登記法規之內容觀察，登記機關確實應該處於相對被動之姿態，僅於經人民聲請或其他機關囑託之情形，方得對於原本並無錯誤或遺漏之登記內容進行補充或修正。但登記內容屬於公法關係之部分，雖然一則並無前述推定力與公信力之作用，更不具有民法第758條所規定登記之創設效力，但由權利登記制意旨來看，既然登記機關僅負相關資訊登載並保管登載結果之責，係被動受囑託記載標的物上之公法關係。因而登記機關對於既存登記內容中公法關係之部分，實亦應採取被動接受囑託後再行辦理更

60 就本文觀點，此種補辦之登記，法理上應該也是德國法意義下的更正登記。

正登記之態度，而其與私法關係登載內容在登記程序上主要差異，實僅在於審查密度。準此，地政司對於林田山案中關於原住民保留地註記之態度，認為應該由主管機關另行囑託辦理，表面上看來似乎尚且符合前述之原理。但其實必須注意的是，上述地政司意見之合理性，當限定於當既存登記自始並無瑕疵，相關登記失實乃嗣後發生且就標的物應登載之公法關係未曾辦理調查或審查之情形。因為，只有在這種情形下，對於因情勢變更導致必須對既存登記內容增加新的登載，才因不存在「已知事實」，而得認為應由囑託或聲請登記者就事實部分舉證（或認定）。反之，則登記機關在受到就「已知事實」進行登載之情形，尚不應允其託言不對事實進行認定，而讓登記失實之情形發生。⁶¹亦即，此種情形下，對於我國登記機關在執行登記（含更正登記）作業時之審查權限，宜採取德國法之解釋態度。

準此，就林田山案來看，系爭土地上公法關係（此處指其為原住民保留地）業經先前辦理總登記時之調查已其其他佐證，實已成為足堪認定之已知事實，並且在萬榮鄉總登記時業已完成該部分內容登載者。這種情形下，由登記的客體來看，系爭土地之地籍不管位於鳳林鎮還是萬榮鄉，皆無礙於其原住民保留地屬性業已被調查、審查並登記完畢，且足以引發人民對此登載內容之信賴。因此，就此案而言，一方面系爭土地為原住民保留地之事實，因係已知事實而無須再為認定，故登記機關應不得主張其審查權限不及於事實調查，而拒絕將系爭土地在鳳林鎮之登記內容，在辦理更正登記時一併為原住民保留地之註記；另一方面，則在塗銷系爭土地在萬榮鄉之登記時，不將既有原住民保留地註記移載於鳳林鎮土地登記之作法，因為系爭土地被註記為原住民保留地係基於先前調查之結果，自有其依據且彰顯登記機關業已知悉相關事證，故在本案情形下要塗銷系爭土地之原住民保留地註記，無論是同意註銷之民政廳或是實際為塗銷之登記機關，皆需擁有足以推翻系爭土地為原住民保留地事實之新事證，否則即不得為之。

況且，考量我國之更正登記非（如德國法）限於由人民提起，而是得由登記機關依職權提起，如此之制度設計原本就具有積極維護登記機關所保存資料正確性之意旨。故就既存登記存在錯誤或遺漏情形，即應就所發現登記錯誤或遺漏就已知事證，就土地登記之整體登載內容予以更正。蓋無論土地法與土地登記規則相關條文，既未明確限定更正登記時登記機關僅得就引起更正之錯誤或遺漏原因予以排除，而學理上對於可得更正之錯誤、遺漏有不限定於土地登記規則第13條之範疇，而為避免登記機關透過已知事實可知既存登記有錯誤或遺漏，卻容任登記內容繼續存在不正確性情形。故在本案情形，辦理更正登記之審查權限當如前述，採德國法

61 Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, S. 65 RN, 104.

之解釋，認為登記機關對於已知事實負有引據之義務，並應對既存登記內容依事證為完整之更正。

承上，觀諸本案情形，系爭土地之雙重地籍現象於民國84年底經花蓮縣府召開會議時，決定完全塗銷系爭土地在萬榮鄉之登記，事實上等於否決系爭土地為原住民保留地之認定。由此處也可以看出，本案在辦理更正登記之際，其對於登記錯誤或遺漏存否之認定，以結果來看並非僅針對系爭土地所在轄區之確認與除錯，其實也涵蓋了對既存（萬榮鄉）登記上原住民保留地註記之去除。由於系爭土地係繼受自日治時期之原住民保留地，故在辦理兩次總登記時皆已具有原住民保留地屬性，所以辦理總登記時將之註記為原住民保留地，就事實認定與登記作業上皆無錯誤。也就是，系爭土地存在於萬榮鄉之地籍登記，縱使存在行政轄區之錯誤，但仍有部分正確之登載內容。就該部分關於標的物上公法上關係（原住民保留地）之無誤登載，實亦因此無須再由主管機關或管理機關另行囑託登記之必要，亦與是否另辦理原住民保留地增劃編以使系爭土地由非原住民保留地變成原住民保留地，更是全然無關。

五、結 論

林田山案中系爭土地的雙重地籍與原住民保留地註記問題，在實務上造成了原轉會與地政司在處理方式上的歧異，以致成為相關行政上的難題。然而，純粹就案情來看，本案其實相關事實極其單純，亦即法律上同一筆土地被重複地建立地籍於不同行政轄區，而後建立之地籍額外註記了該筆土地為原住民保留地之情形，導致衍生了在辦理該地登記之更正作業時是否應該保留原住民保留地註記之問題。如此案情之所以構成行政上的難題，主要在於核心案情牽涉了兩個在我國鮮少被詳細檢視的問題領域，一者是關於原住民保留地及其登記之間的關聯，另一則是我國更正登記制度在實務上操作的細節。以下即先就此兩問題所設法理部分歸納如下：

- (一) 土地登記係以個別標的物為單元進行物權法律關係之記載，因此應以標的物決定相關行政作業是否為一案還是多案。這對林田山案之處理來看，首先必須理解到本案屬於同一所有權標的之錯誤（地籍）標示，致產生單一標的兩筆地籍（土地登記）之情形。這違反了地籍在概念上每筆土地僅會有唯一標示之要求，且本案案情所涉並非所有權標的本身發生錯誤（如將A地誤為B地）。故在本案即便出現雙重地籍記錄，並不涉及標的物上物權法律關係之錯誤，而是就個別土地為實質上、法律上的一案。

- (二) 就我國原住民保留地之制度來說，姑且不論原住民保留地之制度目的與功能，其法律上之地位建立於國家公權力對特定土地種類之管理，因此是典型的公法屬性，也形成公法性質之法律關係。
- (三) 原住民保留地之產生實分成兩個不同途徑，其一屬於原日治時期即已存在之準要存置林野，並於民國37年由省府以法規轉為現今原住民保留地者，另一則為近年因未辦理原住民保留地增、劃編，而由非原住民保留地轉為原住民保留地之情形。前者土地之原住民保留地屬性源自於辦理總登記之前，自始也不以將原住民保留地註記於不動產登記為必要，故其原住民保留地屬性之存否與是否被登（註）記，實完全無關。至於後者，係以獨立之行政行為，將特定非原住民保留地之土地轉變為原住民保留地，並依該行政行為之效果，將該筆土地註記為原住民保留地。故後者情形下，對於土地登記中將特定土地註記為原住民保留地，亦無登記生效之創設效力可言，與各該土地是否為原住民保留地無法律上之關聯，而僅具宣示之效果。也因此，無論一筆土地屬於哪種途徑下之原住民保留地，事實上與法律上與其是否被登（註）記為原住民保留地無涉。
- (四) 原住民保留地註記在一筆不動產登記內容中之地位，因不屬呈現標的物私法上物權關係之部分，而不具有登記之公信力。因此，在本案情形，不動產登記內容中關於原住民保留地之註記實不能與私法物權關係之際在內容相提並論。惟標的物上公法負擔一旦註記於不動登記之內容，因為公示之作用，亦會衍生人民對此註記內容之信賴，故若要塗銷土地之原住民保留地註記內容，因不動產登記具有行政處分之性質，仍需另考慮信賴保護之問題，實亦不得任意撤銷（於本案情形為原住民保留地註記之塗銷）。
- (五) 台灣的更正登記相較於德國法的規範，適用範圍明顯較窄，而限定於登記內容錯誤或遺漏之情形。但在學說上，應認為足資做為更正登記對象之錯誤與遺漏，並不限於土地登記規則第13條所定範圍，而應涵蓋登記內容不符合真實法律上狀態之不正確性。故林田山案情形，自屬可以更正登記排除登記不正確性之案型。
- (六) 台灣之更正登記既可由機關依職權發動，具有積極由登記機關維持登記內容正確性之目的。另因登記內容涉及公法關係（負擔）時，關鍵事證未必由民間可輕易取得。因此在依職權發動之更正登記，因肯定登記機關有積極檢視完整（全部）登記內容正確性並更正之義務，並就已知事實仍有依職權認定之義務。

(七) 登記機關辦理土地登記時之審查權限，固然僅得為合法性審查而不得依職權進行事證之調查，但在登記內容正確性維持之義務下，就已知事實仍不得拒絕援引。在本案情形，系爭土地不僅在萬榮鄉辦理總登記時經調查確認為原住民保留地，更有其他佐證足資證明此點。以致在辦理更正登記之際，系爭土地為原住民保留地並非待調查、認定事實，而屬於已知事實，故登記機關應不得主張此事實尚待調查認定而拒絕為相應之註記。

綜合前面各點，進而可知，本案系爭土地既為繼受自日治時期之原住民保留地並無爭議，而在辦理更正登記時，對於系爭土地之原住民保留地註記是否應該註記於鳳林鎮登記之疑慮，其解方即絕非另以增劃編原住民保留地方式處理，以將系爭土地變成原住民保留地。而是應該就系爭土地相關事證確認其是否真正為原住民保留地；若是，則在系爭土地的鳳林鎮登記內容中註記為原住民保留地即可，否則即可予以塗銷。而由本案系爭土地相關資料觀之，其在光復前後皆有明確事證足資證明其為原住民保留地，且也已於辦理萬榮鄉總登記時歷經地籍調查而確認，且因該些事證業已在地籍作業上確認，難謂既存萬榮鄉登記中之原住民保留地註記有何無錯誤可言，自無先將之塗銷，再另由主管機關囑託辦理原住民保留地註記作業之必要。也就是，本案應在辦理更正登記時直接將原住民保留地註記轉載於系爭土地於鳳林鎮之登記。

尤其，本案涉及辦理更正登記時，把萬榮鄉之登記全面予以去除，而只保留鳳林鎮之登記，如前述並非兩獨立案件，因此如此做法實際上並非單純的土地標示（所在之行政轄區）除錯而已，而是以整筆登記資料為單元連同各該筆登記所含公、私法關係之登載內容一併塗銷。於此，對比前述更正登記用以除錯之原理與功能，縱使一般的更正登記不會如本案出現雙重地籍之情形，應該僅用以將既有登記內容錯誤部分為已足，而不是將無誤部分一併去除。則實際辦理本案之作業在更正登記之精神下，應該不是單純地去除錯誤轄區之整筆登記，而是必須把無誤部分之登載內容予以彙整至正確轄區所在處之登記內容中。故在論理上，也獲致與前段相同之結果。

最後，林田山案的處理，事實上鑒於系爭土地的原住民保留地屬性有足夠事證支持，因此其適合之解決方式，原本即不出由登記機關依職權再辦一次更正登記，以完成系爭土地之原住民保留地註記，或是由主管機關另行囑託登記機關補辦原住民保留地之註記。而另以增劃編原住民保留地方式辦理，則從系爭土地之淵源、法律性質及萬榮鄉登記所形成之信賴來看，都不屬於合宜之處理方式。其實，即使從合宜的解決方案來看，林田山案以其簡單的案情，之所以變成行政上的難題，依

本文之分析，其實出於相關機關對於原住民保留地與其登記間關聯，尤其原住民保留地法效存續狀態之判斷，有其理解上的落差，進而又對於更正登記程序中登記機關審查權限的過度自我限縮。本文針對這些問題透過學理分析，並參照德國法權利登記制對於更正登記與登記機關審查權限之見解，所得出之結果傾向於認為，系爭土地實際上應該在辦理更正登記當時即將原住民保留地轉註記於鳳林鎮之登記內容中。至於今日之合宜解決方案，則鑒於系爭土地之原住民保留地屬性未間斷地存續至今，故仍以辦理更正登記以將之註記於系爭土地於鳳林鎮之登記內容為宜，而非由其他機關在另行囑託。

然而，無可諱言地，本文所設領域的直接可供參考本國文獻實在極為有限，而外國文獻事實上因為各國立法例之差異，也只能有限地就其所涉法理予以考量。這樣的現象顯現出本案所碰觸的核心議題，也就是原住民保留地的法律屬性、法效及更正登記，都極度欠缺本土性研究。因此，本文也此案的分析拋磚引玉，希望能夠吸引更多對此二課題之研究。至於相關法制的改進上，由本案所涉爭議點產生的因素可以看出，（一）原住民保留地之效力及其與土地登記間之關係，規範密度不足且也不夠明確，導致留下法適用與解釋上的爭議空間；（二）若純粹界原住民保留地之管理而言，重點在於主管機關與管理機關對於各筆原住民保留地有清楚之帳籍，至於是否需要將原住民保留地註記於土地登記之標示部，恐有再討論是否根本予以廢止的空間；（三）民國37年省府關於原住民保留地之規定的效力必須予以正視，並據以檢討現行原住民保留地管理行政之缺失；（四）配合前點，原住民保留地增劃編之作業，由原住民保留地產生之各種途徑來看，應該限制不能適用在對於繼受自日治時期原住民保留地；（五）辦理更正登記程序時，登記機關應有一定程度之職權調查權限，此在解釋上固然可行，但仍宜透過立法將職權調查權限予以確定並規範其限制。因此，就上述各點，除了直接與原住民保留地相關規範，涉及原住民保留地制度之整體檢討與立法外，在土地登記相關規範方面，特別以土地法第69條與土地登記規則第13條關於更正登記的規範過度簡略，鑒於我國在更正登記採取得由登記機關主動發動之制度設計，無論是否採取本文所持見解，建議應該針對登記機關職權調查權限的界限，配合舉證責任分配之規定，建立完整而詳細之規範，俾減少更正登記在實務上與理論上的爭議空間。

參考文獻

- 朱柏松，2010，民事法問題研究—物權法論，元照，台北。
- 林明鏘，2018，「論德國土地登記制度與審查權限」，《國土計畫法學研究》，第二版，頁 451-474，元照，台北。
- 林秋綿，2001，「台灣各時期原住民土地政策演變及其影響之探討」，《台灣土地研究》第 2 期，頁 31-32。
- 吳越 / 李大雪，2006，德國物權法，韋伯文化國際出版有限公司，新北。
- 吳樹欉，2000，台灣原住民族土地財產權制度變遷之研究—日治時期迄今從共同所有到個別所有的演變，政治大學地政研究所博士論文。
- 李志殷，2020，我國不動產登記制度之再檢視，新學林，台北。
- 高明哲，2002，台灣原住民族土地所有權制度與土地利用關係之研究，中興大學農業經濟研究所碩士論文。
- 徐世榮，1997，「歷史上台灣原住民土地流失之政治經濟分析」，《第一屆地政學術研討會》，頁 6-7。
- 孫憲忠，1999，德國物權法，五南，台北。
- 溫豐文，2019，土地法，自行出版。
- 陳立夫，2007，「土地登記之公信力及其保護對象之範圍」，《土地法研究》，頁 125-138，新學林，台北。
- 陳立夫，2011，「新物權法登記問題芻論」，《土地法研究（二）》，頁 95-128，新學林，台北。
- 陳立夫，2011，「土地更正登記之探討—土地法第 69 條規定之闡釋」，《土地法研究（二）》頁 71-94，新學林，台北。
- 陳立夫，2018，土地法釋義（一），第 2 版，元照，台北。
- 陳明燦，2015，土地法學，自行出版。
- 謝在全，2014，民法物權論（上），新學林，台北。
- 張邵淪，2019，增劃編原住民保留地制度之研究，政治大學地政研究所碩士論文。
- 總統府原住民族歷史正義與轉型正義委員會，土地小組調查報告，釐清原住民族土地流失過程—以林務局林田山林業文化園區為例。分為簡報版、文字版、林務局回應與原民會回應。以上四個檔案可由後列網址取得：<https://indigenous-justice.president.gov.tw/Page/62>；最後瀏覽時間：2020.28.05。
- Baur/ Stürner, 2009, Sachenrecht, 18. Aufl. C. H. Beck, München

Holzer/ Kramer, 1994, Grundbuchrecht, C. H. Beck München

Löffler, Helmut, 1996, Grundbuch und Grundstücksrecht, 6, Aufl. Fritz Knapp Verlag,
Frankfurt am Main

Vieweg/ Werner, 2018, Sachenrecht, 8, Aufl. Vahlen, München

Weirich, Hans-Armin, 1996, Grundstückrecht, 2, Aufl. C. H. Beck München

Wolf/ Wellenhofer, 2013, Sachenrecht, 28, Aufl. C. H. Beck, München

Wagemann, Steffi Katrin, 2002, Funktion und Bedeutung von Grundstücksregistern – Eine
rechtsvergleichende Studie zum Liegenschaftsrecht von Deutschland, England und
Frankreich, C. F. Müller, Heidelberg

行政院原住民族委員會訴願決定，原民訴字第 0990041659 號訴願決定書；網
址 <https://law.apc.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL000097>；最後瀏覽日期：
2020.28.05。

台灣省山地保留地管理辦法，民國 80 年版本；植根法律網 [http://www.rootlaw.com.
tw/LawArticle.aspx?LawID=B240030040000200-0800410](http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B240030040000200-0800410)；最後瀏覽日期：
2020.28.05。

