

調 查 報 告

案由：據訴，渠承其父遺留金門縣金沙鎮陽宅段 264 地號土地，惟爭議多年迄今無法辦理繼承，嚴重損及權益等情乙案

調查意見：

關於據訴，渠承其父遺留金門縣金沙鎮陽宅段 264 地號土地，惟爭議多年迄今無法辦理繼承，嚴重損及權益等情乙案經調查竣事，茲將調查意見列述如下：

金門縣地政局就本案土地權利登記狀態，確有登記錯誤、遺漏情事在先，復欠缺應有專業敏感度，未察查陳訴人持有正式權利憑證與登記簿內容不符原因，遲至陳訴人多次陳情始查明更正，土地權利狀態雖即時依規定完成更正，然已造成繼承人等需再次申辦繼承登記之不便，實不宜謂陳訴人權益未受損害，核其作為，難謂無違失之處；為免損及政府機關形象及民眾社會觀感，該局允應積極協助陳訴人辦理後續繼承登記事宜。

- 一、按「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……。」、「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。」分別為土地法第 68 條及第 69 條所明定，意即倘因登記有錯誤、遺漏或虛偽，除得依規定由登記機關辦理更正外，權利人因此受損害者，尚得給予賠償，以填補其損害。
- 二、查本案土地原屬陳仲輕(僑商)所有，43 年總登記時，係由陳水明代理陳仲輕申請登記，然該筆土地於 44 年間，已由金門縣政府依據「福建省金門縣扶植自耕農辦法」

，徵收放領予陳仲賞(陳訴人之父)並核發權狀，惟於登記簿卻漏未登載為陳仲賞所有(仍登記為陳仲輕)。陳訴人表示，60年間擬向金門縣地政局申辦繼承登記時，因當時該局誤認該筆土地為他人所有，遂將權狀收回(繳)保管，致繼承人等87年間協議分割時，無法(未)將該筆土地納入協議書。因陳訴人父親原有權利書狀加蓋有「本起土地經依法徵收放領發給此狀，日後如有發現其他土地憑證一率無效。」字樣，經陳訴人99年間二度向金門縣縣長陳情，始由地政局重新檢視系爭土地原始相關檔案，查明原權利人陳仲輕從未領取權狀，且該未領取之權狀亦加蓋有徵收註銷戳記，證得該筆土地確為陳仲賞所有，該局隨即依規定辦理更正登記，並於100年3月14日查復通知確定係陳訴人等父親所有，並告知應於期限內辦理繼承登記，惟陳訴人主張本案土地迄今無法辦理繼承登記，均是肇因於該局當初遺漏登記及未經查明即任意收繳原有權利書狀之故。又繼承人等87年間協議分割時未將該筆土地納入協議外，因其大哥陳延飛君旅居新加坡且已過世，其合法繼承人目前亦不願配合辦理，致辦理繼承登記已有困難及爭議，渠等權益已受損害，應由該局協助辦理繼承登記。

三、金門縣地政局於本院約詢時表示，該局曾於101年11月中旬協調陳訴人先行延用原87年繼承案之相關證明文件，即依土地登記規則第120條第1項之規定(部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申辦繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有登記)，先辦理共同共有登記，再協助協調其大哥之合法繼承人配合辦理分割繼承登記。惟陳訴人不同意上開建議方案，堅持將該筆土地由其姪繼承，因陳訴人之訴求顯已逾越法令規定，該局多次溝通協調未果，故迄未辦理繼承登記。另該局表示，因本

案已依規定完成更正登記，陳訴人等尚未生致受損害情事，故無土地法第 68 條損害賠償適用。

四、我國土地登記制度係採強制主義，並由地政機關以其專業實質審查認定後據以辦理登記，權利狀態一旦登記完畢，便享有確定之效力；然倘因登記錯誤、遺漏或虛偽，致真實權利人受損害者，亦得藉由更正登記，以調和登記之絕對效力。本案陳訴人因信任我國登記制度及地政機關專業，故其在地政機關未詳加查證所持有權利憑證與登記簿內容不符原因情況下，逕與收回權利憑證時而未表示異議，嗣後辦理其他土地繼承登記時當未將該筆土地列入協議分割內容。而因該筆土地權狀載有「本起土地經依法徵收放領發給此狀，日後如有發現其他土地憑證一率無效」註記，幾經陳訴人陳情，金門縣地政局始於 100 年間查明該筆土地原登記簿有漏未登載情事；再者，該局將民眾持有正式權利憑證收繳保存時，竟未詳加察查與登記簿內容不符原因始末，顯然欠缺應有專業敏感度。

五、綜上，金門縣地政局就本案土地權利登記狀態，確有登記錯誤、遺漏情事在先，復欠缺應有專業敏感度，未察查陳訴人持有正式權利憑證與登記簿內容不符原因，遲至陳訴人多次陳情始查明更正，土地權利狀態雖即時依規定完成更正，然已造成繼承人等需再次申辦繼承登記之不便，實不宜謂陳訴人權益未受損害，核其作為，難謂無違失之處；為免損及政府機關形象及民眾社會觀感，該局允應積極協助陳訴人辦理後續繼承登記事宜。

調查委員：劉玉山