

調 查 報 告

壹、案由：據訴：其所有坐落基隆市中正區成功巷3號建物，遭人違法贈與行政院農業委員會水產試驗所，致財產遭受損失等情乙案。

貳、調查意見：

據訴陳訴人於民國（下同）36年向臺灣省日產處理委員會基隆分會承租基隆市中正區成功巷1號建物，嗣該建物由其任職之臺灣農林股份有限公司水產分公司接管，其後該分公司基隆漁務處及基隆第一冷凍廠兩單位，於44年7月分售移轉民營成立臺灣水產股份有限公司，當時陳訴人任職於該公司並獲配同建物續住。迄74年間，其出資新臺幣10萬元，欲向臺灣水產股份有限公司以贈與方式，將該建物及其坐落土地移轉於名下，詎料向地政機關申辦登記時，始知該建物竟前於42年間遭以正濱段濱17-5、17-5A等兩建號辦理建物總登記，其中17-5建號總登記為臺灣農林股份有限公司水產分公司所有，惟於47年間所有權已移轉臺灣水產股份有限公司，至於17-5A建號（門牌編為成功巷3號，下稱系爭建物）竟以「轉贈」為原因，總登記為「臺灣省」所有，管理者為「基水產學校」，造成其居住之建物所有權一分為二，無法辦理產權移轉，陳訴人認為當時基水產學校不法登記管理本應屬其所有之系爭建物，致其後該建物迭經變更仍屬不法管理者之行政院農業委員會水產試驗所，肇生其財產遭受損失，爰陳請本院調查。本院為瞭解實情，經向基隆市信義地政事務所調閱相關卷證資料，業經調查竣事，茲臚列調查意見如后：

- 一、陳訴人雖稱其於36年起即居住於系爭建物，惟僅係承租，其於總登記時並未能申辦登記為建物所有權人，而建物坐落之基地，亦未見其曾取得所有權，其既未能實證取得系爭建物之所有權，按登記之絕對效力，陳訴人指陳原屬其所有之系爭建物遭違法轉贈一節，容有誤解。另系爭建物經辦竣滅失登記後，於79年由臺灣省水產試驗所於原坐落基地另興建現有之建物，管理者迭經變更登記為行政院農業委員會水產

試驗所，爰難認該試驗所為建物之管理者，有違誤之處。

- (一)按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」同法第51條第1項規定：「土地總登記，由土地所有權人於登記期限內，檢同證明文件聲請之。」次按「土地登記規則」第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」民法第758條規定：「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。」合先敘明。
- (二)本案依據基隆市信義地政事務所提供69年間重新實施地籍測量（下稱地籍圖重測）前中正區正濱段濱17-5A建號建物登記資料記載，系爭建物係於42年9月21日辦理總登記時，登記為「臺灣省」所有，管理者為「基水產學校」（註：行政院農業委員會查復稱基水產學校似應為臺灣省立基隆水產學校），取得原因記載為「轉贈」；該建物坐落正濱段17-5、20地號土地，門牌為成功巷3號。至於總登記時，臺灣省取得系爭建物所有權及由基水產學校為管理者之原因，該事務所查復表示：因年代久遠尚無相關資料可考等語。另查系爭建物於69年間地籍圖重測後，建號整編為港濱段873號，坐落地號為港濱段1191號，復於75年間門牌整編為武昌街104巷12號，並於75年1月4日更正管理者為臺灣省水產試驗所，嗣由該試驗所於78年8月15日辦竣建物滅失登記。
- (三)再查系爭建物基地坐落正濱段17-5、20地號係於40年7月10日因囑託登記變更所有權人，由濱本龜市改為國民政府，管理者為臺灣省公產管理處，復於50年10月19日變更所有權人為中華民國，管理者為財

政部國有財產局。69年間因地籍圖重測，正濱段17-5、20與同段17-68、20-3地號土地合併後，成為港濱段1191地號，地上建物建號為港濱段872（建物所有權為臺灣水產股份有限公司、重測前為正濱段濱17-5建號）、873號。77年5月25日該地因無償撥用，管理者變更為臺灣省水產試驗所。嗣坐落該地之系爭建物及872建號建物分經臺灣省水產試驗所及臺灣水產股份有限公司辦竣建物滅失登記，臺灣省水產試驗所爰於79年間興建1層建物，而該地之管理者於88年12月3日變更為行政院農業委員會水產試驗所，至於建物則於95年9月15日辦竣所有權登記為中華民國所有，管理者同為該試驗所。

(四)綜上以觀，系爭建物於42年辦理總登記時，確實以轉贈為原因登記為臺灣省所有，管理者為基水產學校，惟因年代久遠，已乏資料可查證當時轉贈之原因。本案陳訴人雖稱其於36年起即居住於系爭建物，惟僅係承租，其於總登記時並未能申辦登記為該建物之所有權人。又，系爭建物坐落同段17-5、20地號土地，曾於40年7月10日因囑託登記變更所有權人，由濱本龜市改為國民政府，管理者為臺灣省公產管理處，當時亦未見陳訴人曾取得土地所有權。陳訴人既未能實證取得系爭建物之所有權，按登記之絕對效力，其指陳原屬其所有之系爭建物遭違法轉贈一節，容有誤解。另系爭建物經辦竣滅失登記後，於79年由臺灣省水產試驗所於原坐落基地另興建現有之建物，管理者迭經變更登記為行政院農業委員會水產試驗所，爰難認該試驗所為建物之管理者，有違誤之處。

二、系爭建物基地坐落區段應為正濱段，而建築改良物登記總簿記載建物坐落中濱段，係誤植所致，惟誤植情

事於69年辦理地籍圖重測時，業經釐正。

有關本案陳訴人指陳，系爭建物建號既然為正濱段濱17-5A號，應係坐落「正濱段」，則何以建築改良物登記總簿記載建物及其基地坐落卻為「中濱段」濱17-5A 建號及「中濱段」17-5、20地號一節。經查建物總登記初期編定之習慣，建物建號編定會依循原舊地名，依據基隆市各區段新舊地名對照表，中正區正濱段於日據時期地段為濱町，中濱段為真砂町，即正濱段之建號編為「濱+數字+英文字母」、中濱段之建號編為「真+數字+英文字母」，因此系爭建物之建號為「濱17-5A」號，應係坐落正濱段；且依濱17-5建號（門牌：成功巷1號）與濱17-5A建號（門牌：成功巷3號）之門牌關係，兩建號應為鄰近之建物，尚不至於兩建號建物分別坐落於不同區段土地上。又系爭建物建築改良物登記總簿雖記載建物基地坐落中濱段17-5、20地號，惟該事務所之土地登記簿並無中濱段17-5地號土地，僅有中濱段20地號土地。綜上可證，系爭建物坐落之區段應為正濱段，建築改良物登記總簿所載坐落中濱段，應係屬誤植。況且，系爭建物於69年間辦理地籍圖重測時，已整編為港濱段873建號，而基地坐落之地號於同時已整編為港濱段1191地號，故前揭建築改良物登記總簿誤植坐落區段情事，於地籍圖重測時業經釐正。

調查委員：葉委員耀鵬