

「土地法規論」增補資料

【3-28】第五題解答

五、甲所有土地申請分割成二筆，然因地號錯置，導致圖簿不符情事，其中一筆被某A市政府因道路拓寬工程辦理徵收，惟未辦妥土地登記。多年後，土地登記名義人乙（甲之繼承人）將該筆土地出售，登記為丙所有。A市政府嗣後發現，主張該筆土地為道路用地，所有權移轉為無效，應辦理塗銷登記，回復為A市所有。試問A市政府主張是否有理？丙得否主張受土地法第43條規定之保護？請評析之。

【解答】

- (一)系爭道路用地，如已由A市政府發給補償費完竣，A市即原始取得該地。又依土地法第14條規定，公共交通道路土地，不得私有。亦即，公共交通道路土地如已成為公有，則不得再變為私有而言。換言之，系爭道路用地屬於「不融通物」，不得為交易之標的。
- (二)土地法第43條，依本法所為之登記，有絕對效力。信賴登記而受保護之規定，除須有信賴登記之善意第三人及發生物權變動之登記外，尚須依合法有效之法律行為而取得。倘法律行為之標的為不融通物，違反土地法第14條之禁止規定，致法律行為無效（民法第71條規定，法律行為違反強制或禁止規定者，無效）。信賴登記之善意第三人，縱已依法律行為為物權變動之登記，然因法律行為無效，故無土地法第43條之適用。
- (三)綜上，A市政府主張該筆道路用地，所有權移轉為無效，應辦理塗銷登記，回復為A市所有。A市政府主張有理，丙不得主張土地法第43條規定之保護。