

訴 願 人 張○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因建物主要用途更正註記事件，不服原處分機關民國 98 年 4 月 13 日變更建物測量成果圖之主要用途欄註記之處分，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市大同區民族西路○○號建物（下稱系爭建物）因案外人○○車業行申請營利事業所在地變更登記案，經本市商業處以民國（下同）98 年 3 月 20 日北市商一字第 0980006890 號函請本府都市發展局確認其主要用途，因系爭建物之建物登記謄本主要用途欄登載為「國民住宅」、大同新村國民住宅配售價格表將系爭建物註記為「住宅」，且該址工程配置圖、臺北市大同新村國民住宅土地建物所有權狀領發登記冊及臺北市政府出售國民住宅繳款通知單等資料所載名稱均使用「國民住宅」字樣，經本府都市發展局查認系爭建物主要用途為國民住宅，乃以 98 年 4 月 2 日北市都住字第 09831615200 號函請原處分機關配合辦理變更系爭建物之建物測量成果圖主要用途欄「店舖及住宅」之註記為「國民住宅」，經原處分機關於 98 年 4 月 13 日辦竣上開變更後，以 98 年 4 月 13 日北市建地二字第 09830569000 號函通知本

府都市發展局。訴願人於 100 年 7 月 5 日向本府都市發展局及原處分機關申請恢復系爭建物測量成果圖主要用途之原始註記，經該局以 100 年 7 月 15 日北市都住字第 10035119900 號函復略以：「主旨：臺端申請所有本市大同區民族西路○○號大同國宅主要用途欄變更..... 說明：.....二、本案業經調閱當年國宅配置圖及出售國民住宅繳款單查證，該戶國宅設計歸類為住宅，且非採一般店舖標售方式而以配售方式處理，故旨揭房地係為國民住宅，其產權移轉等相關事項需受國民住宅條例規定辦理，有關 臺端所請變更用途 1 事，歉難辦理。」訴願人不服，於 100 年 8 月 4 日向本府提起訴願，並據本府都市發展局檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願書雖表明係對本府都市發展局 100 年 7 月 15 日北市都住字第 1003 5119900 號函

不服，究其真意應係對原處分機關辦理變更系爭建物之建物測量成果圖主要用途欄註記為「國民住宅」不服；復按行政機關作成之處分須其他機關參與並提供協力者，多數學者稱之為多階段處分，依多階段處分之法理，原則上應以直接對外生效之處分為行政處

分，且於行政救濟程序，受理訴願機關或行政法院應審查各個階段行為之適當性或合法性。本件原處分機關依本府都市發展局就系爭建物主要用途所為之認定而為更正註記之處分，即屬多階段處分，依前開原則應以本市建成地政事務所為原處分機關，訴願人於提起本件訴願時，本府依法應審查各個階段行為之適當性或合法性，是本府都市發展局所為之前階段行為是否合法妥當，亦屬本訴願決定審查之對象；又本件原處分機關未查告訴願人知悉原處分日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按國民住宅條例第 2 條規定：「本條例所稱之國民住宅，係指由政府計劃，依左列方式，用以出售、出租、貸款自建或提供貸款利息補貼，供收入較低家庭居住之住宅：一、政府直接興建。二、貸款人民自建。三、獎勵投資興建。四、輔助人民自購。前項收入較低家庭之標準，由行政院定之。」第 7 條規定：「政府興建社區性國民住宅，得由政府編列預算配合規劃興建必要之公共設施。並得視實際需要，興建商業、服務設施及其他建築物。前項社區內政府興建之商業、服務設施及其他建築物得單獨興建或利用國民住宅部分樓層設置，並得由國民住宅主管機關連同土地標售或標租，其盈餘價款抵充國民住宅社區之公共設施費用或撥充國民住宅基金。政府直接興建之國民住宅，其承購、承租資格、優先承購、承租資格與比例、辦理程序、權利義務及商業設施、服務設施與其他建築物等之標售、標租等事項之辦法，由內政部定之。」

土地法第 69 條規定：「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。」

土地登記規則第 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」第 13 條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」

臺北市國民住宅出租及管理要點第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市國民住宅（以下簡稱國宅）之出租及管理事項，特訂定本要點……。」第 2 點規定：「本要點之主管機關為本府，執行機關為本府都市發展局（以下簡稱發展局）。」

更正登記法令補充規定第 1 點規定：「因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。」

臺北市政府地政處暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 2 點規定：「更正登記應報經本處核准後，始得為之。但屬下列情形之一者，由各所逕行辦理之：（一）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.....
。」

三、本件訴願理由略以：系爭建物使用執照記載為集合住宅、店舖，足見其建照亦係記載為店舖及住宅；又依土地使用分區證明書所示，該地段為第二種商業區，且國民住宅條例並無禁止國宅登記為店舖之規定，反於第 7 條第 1 項及第 11 條第 1 項規定得視實際需要興

建商業、服務設施及其他建築物；另系爭建物標售或配售方式顯與其用途登記無關，該用途登記是取決於建照及使用執照。

四、查本件系爭建物經本府都市發展局查認其主要用途為國民住宅，有建物謄本、大同新村國民住宅配售價格表、工程配置圖、臺北市大同新村國民住宅土地建物所有權狀領發登記冊及臺北市政府出售國民住宅繳款通知單等影本附卷可稽；是原處分機關依本府都市發展局 98 年 4 月 2 日北市都住字第 09831615200 號函所為變更系爭建物之建物測量成果圖

主要用途欄「店舖及住宅」之註記為「國民住宅」之處分，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物使用執照記載為集合住宅、店舖，足見其建照亦係記載為店舖及住宅；又該地段為第二種商業區，且國民住宅條例並無禁止國宅登記為店舖，反規定得視實際需要興建商業、服務設施及其他建築物；另系爭建物標售或配售方式顯與其用途登記無關，該用途登記是取決於建照及使用執照云云。經查系爭建物經本府都市發展局查認依大同新村國民住宅配售價格表註記為「住宅」，足見系爭建物於原配售時係以住宅之用途為配售，又該國宅其他主要用途為店舖之建物係以標售方式出售，與系爭建物係以配售方式出售亦有不同；且依該配售價格表，系爭建物自用面積為 118.87 平方公尺，售價為新臺幣（下同） 354 萬 9,062 元，而註記為店舖之同路段 84 號、82 號及 80 號等

建物與系爭建物之自用面積雖相同，但售價則為較高之 435 萬 8,649 元，益見系爭建物於原配售時係以住宅之用途為配售，且該址工程配置圖、臺北市大同新村國民住宅土地建物所有權狀領發登記冊及臺北市政府出售國民住宅繳款通知單等名稱均使用「國民住宅」字樣，是本府都市發展局以 98 年 4 月 2 日北市都住字第 09831615200 號函請原處分機關變更系爭建物之建物測量成果圖主要用途欄「店舖及住宅」之註記為「國民住宅」，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依本府都市發展局就系爭建物主要用途之認定所為變更系爭建物之建物測量成果圖主要用途欄註記為「國民住宅」，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文

副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅 吉
委員 紀 愛 麗
委員 戴 東 鐘
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 覃 正 祥
委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 10 月 20 日市長 郝 龍 斌
訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)