

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因註冊登記事件，不服原處分機關民國 101 年 3 月 5 日 101 大安字 007920 號駁回通知書，

提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委由代理人○○○於民國（下同）101 年 1 月 11 日檢附土地登記申請書、登記清冊、身分證影本、土地複丈成果圖及土地登記簿謄本等文件，以原處分機關收件大安字第 007920 號土地登記申請書，申請就案外人○○○及○○○所有之本市大安區○○段○○小段○○建號建物（下稱系爭建物）之建築改良物登記簿標示部其他登記事項欄註記「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」。案經原處分機關審查後，認本件尚有待補正事項，乃以 101 年 1 月 12 日 101 大安字 007920 號補正通知書載明：「……三、補正事項：本案請檢附原因

證明文件憑辦（土登 34 條）。」通知

訴願代理人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人於 101 年 1 月 31 日補正申請書，案經原處

分機關審查後，認本件仍尚有待補正事項，乃以 101 年 2 月 3 日 101 大安字 007920 號補正通知書載明：「……三、補正事項：本案依案附理由書尚無從認定，仍請檢附原因證明文件憑辦（經本所查對已登記之建物尚無佔用鄰地）。【土地登記規則第 34 條】」該補正通知書由訴願人之代理人○○○於 101 年 2 月 4 日收受，惟訴願人逾期仍未補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 101 年 3 月 5 日 101 大安字 007920 號駁回通知書駁回訴願

人之申請。訴願人不服，於 101 年 4 月 3 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 9 日補充訴願

理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 34 條第 1 項第 2 款規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：……二、登記原因證明文件。」第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

地籍測量實施規則第 215 條第 1 項規定：「複丈人員於實施複丈前，應先核對申請人、關係人之身分。複丈完竣後，應發給申請人土地複丈成果圖或他項權利位置圖。」第 221 條規定：「鑑界複丈，應依下列規定辦理：一、複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。二、申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。三、申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。前項鑑界、再鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。

關係人對於第一項之鑑界或再鑑界結果有異議時，得以其所有土地申請鑑界，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第一項第二款及第三款之規定。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點規定：「領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：『本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記』之文字。」

」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地，因原處分機關辦理 100 年 4 月 11 日收件大安土字第 018300 號土地複丈申請案件，鑑界時始發現有遭系爭建物越界建築之情事，原處分機關應參照建物所有權第一次登記法令補充規定加註該情事，卻枉顧事實，不僅拒絕於系爭建物之建築改良物登記簿標示部其他登記事項欄加註，亦拒絕於訴願人所有之上揭地號土地複丈成果圖內加註鄰地逾越地界建築。

(二) 原處分機關登記課稱無從查知有無越界建築情事，卻又不採信同機關測量課所為之鑑界結果，顯然自相矛盾；訴願人曾詢問原處分機關可否改由其重新申請鑑界及於土地複丈成果圖內加註鄰地越界建築一事，惟遭原處分機關拒絕並稱將不受理，是原處分機關指稱訴願人於其所有土地複丈申請案件，未一併申請加註鄰地越界建築，顯有誤會。

三、查訴願人委任代理人○○○於 101 年 1 月 11 日檢附土地登記申請書、登記清冊、身分證影本、土地複丈成果圖及土地登記簿謄本等文件，申請就案外人○○○及○○○所有之系爭建物之建築改良物登記簿標示部其他登記事項欄註記「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」。案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃通知訴願人之代理人○○○依限補正，惟訴願人逾期仍未補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所有上揭地號土地，因原處分機關辦理土地複丈申請案件，鑑界時始發現有遭系爭建物越界建築之情事，原處分機關應參照建物所有權第一次登記法令補充規定加註該情事，卻拒絕於系爭建物登記簿或訴願人所有土地複丈成果圖上加註；原處分機關登記課不採信同機關測量課所為之鑑界結果，顯有矛盾；原處分機關指稱訴願人於其所有土地複丈申請案件，未一併申請加註鄰地越界建築，顯有誤會云云。按領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」之文字，為建物所有權第一次登記法令補充規定第 16 點所明定。查本件訴願人非系爭建物之所有人，且該建物於 51 年間業已完成建物所有權第一次登記，是本案亦非建物所有權第一次登記案；況依卷附資料所示，訴願人並未提出系爭建物建造執照、使用執照等得審認其建築面積與使用執照面積相符之資料，亦未提出系爭建物確有部分占用鄰地之資料，自無上開補充規定第 16 點之適用。次按地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 1 款規定，鑑界複丈，複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。是土地複丈成果圖僅註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置，並無規定註記是否越界建築，亦無從證明訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地遭系爭建物占用之情事。又原處分機關 100 年 4 月 11 日收件大安土字第 018300 號土地複丈申請書，係

由

案外人○○○委由代理人○○○申請本市大安區○○段○○小段○○及○○地號土地鑑界，原處分機關業依地籍測量實施規則第 215 條第 1 項規定發給土地複丈成果圖，並依同規則第 221 條規定於土地複丈成果圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置，

是訴願人既非該土地鑑界申請案之申請人，且其所主張於該土地複丈成果圖加註鄰地越界建築情事，亦非同規則第 221 條規定於土地複丈成果圖上之應註明事項。訴願主張各節，顯有誤解。準此，原處分機關依上開規定，以前揭補正通知書通知訴願人之代理人○○○依土地登記規則第 34 條第 1 項第 2 款規定依限補正登記原因證明文件，於法即無不合。從而，本件原處分機關以訴願人逾期未補正，駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
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
委員 吳秦雯

中華民國 101 年 8 月 9 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。

(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)