

臺北市政府 101.09.19. 府訴二字第 10101538800 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

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 101 年 4 月 18 日北市建地測字第 10130547800 號函，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○○○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」、○○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、○○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 號函復否准所請。訴願人不服，於 100 年 8 月 4 日向本府提起訴願，經本府以 100 年 10 月 20 日府訴字第 10002554200 號訴願決定：「訴願駁回。」訴願人不服，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，經該院以 101 年 4 月 5 日 100 年度訴字第 2029 號判決駁回確定在案。訴願人復於 101 年 4 月 10 日向原處分機關申請更正系爭建物地政整合系統建物標示部主要用途欄為「店舖及住宅、國民住宅」，經原處分機關以 101 年 4 月 18 日北市建地測字第 10130547800 號函復訴願人略以：「…… . 說明 …… . 二、查本府工務局 73 使字 xxxx 號使用執照及第 1 層竣工平面圖記載旨揭建物業由店舖變更為住宅；次查，本府都市發展局 98 年 4 月 2 日北市都住字第 09831615200 號函亦確認該建物係為國宅社區內之『國民住宅

』，依內政部.....『土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範』，未能變更該建物用途為『店舖及住宅、國民住宅』，故臺端所請，歉難照准.....。」訴願人不服該函，於101年5月10日向本府提起訴願，6月21日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、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。」

行為時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。（二）因原測量錯誤純係技術引起者或抄錄錯誤者，所為之標示更正登記……。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：系爭建物依 73 使字 XXXX 號使用執照記載為「集合住宅、店舖」，復依原處分機關土地使用分區證明書所示該地區為第二種商業區，原處分機關將系爭建物主要用途變更為國民住宅，與土地使用分區及使用執照不合。又市府都市發展局 98 年 4 月 2 日北市都住字第 09831615200 號函並無指示原處分機關將系爭建物之建物測量成果圖主要用途欄「店舖及住宅」之註記變更為「國民住宅」。再原處分機關違反土地法第 69 條前段規定，未以書面聲請該管上級機關查明核准即予更正，違反信賴保護原則。
- 三、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、○○新村國民住宅配售價格表、工程配置圖、○○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；是原處分機關否准訴願人申請更正系爭建物地政整合系統建物標示部主要用途欄為「店舖及住宅、國民住宅」，自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物依 73 使字 XXXX 號使用執照記載為「集合住宅、店舖」，復依原處分機關土地使用分區證明書所示該地區為第二種商業區，原處分機關將系爭建物主要用途變更為國民住宅，與土地使用分區及使用執照不合；又本府都市發展局 98 年 4 月 2 日北市都住字第 09831615200 號函並無指示原處分機關將系爭建物之建物測量成果圖主要用途欄「店舖及住宅」之註記變更為「國民住宅」；再原處分機關違反土地法第 69 條前段規定，未以書面聲請該管上級機關查明核准即予更正，違反信賴保護原則云云。查系爭建物係本市○○新村國民住宅第 1 層中之 1 戶，而依 73 使字 XXXX 號使用執照記載，系爭國宅第 1 層面積共 1692.74 平方公尺，其用途記載為「集合住宅、店舖 423.37

平方公尺」，惟因系爭國宅第 1 層包括有住宅 11 戶及店舖 7 戶，共計 18 戶，故各戶之用途需以使用執照所附之工程配置圖（竣工圖）為準，依該圖所示，系爭建物原設計時之「店舖」用途業於 71 年 11 月 22 日經核准變更設計為「住宅」用途，可知 73 使字 XXXX 號使用執照核發時，所核准系爭建物之用途為「住宅」，而非「店舖」。且本件訴願人不服原處分機關 98 年 4 月 13 日變更系爭建物測量成果圖之主要用途欄註記為國民住宅之處分，前經訴願人於 100 年 8 月 4 日向本府提起訴願，經本府以 100 年 10 月 20 日府訴字第 10002554200 號訴願決定：「訴願駁回。」嗣訴願人向臺北高等行政法院提起行政訴訟，業經該院以 101 年 4 月 5 日 100 年度訴字第 2029 號判決駁回確定在案。訴願人主張之訴願理由，經核仍屬不服原處分機關 98 年 4 月 13 日變更系爭建物測量成果圖之主要用途欄註記為國民住宅之處分所為之指摘，並非本件訴願審議範疇。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人申請更正系爭建物地政整合系統建物標示部主要用途欄為「店舖及住宅、國民住宅」，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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 柯格鐘

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 9 月 19 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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）

