

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因地上權基地號更正登記事件，不服原處分機關民國 101 年 10 月 22 日收件南港字第 108990 號更正登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○○、○○○、○○○等人共有之本市南港區○○段○○小段○○號建物（門牌：本市南港區○○街○○號；下稱系爭建物），依卷附建築改良物情形填報表記載其建築日期為民國（下同）13 年，經案外人○○○於 20 年 9 月 10 日買受，嗣由其於 38 年 11

月 18 日以 38 年中南字第 81 號案，申辦建物所有權第一次登記，並於同日會同系爭建物坐落基地（即重測前南港區○○○段○○地號土地，下稱○○地號土地，地籍圖重測後改編為○○段○○小段○○地號，下稱○○地號）原所有權人○○○併案辦理地上權設定登記，並於 39 年 4 月 11 日登記完畢。嗣於 51 年間○○○復以汐地字第○○及○○號案

,

分別就系爭建物所有權及地上權辦理權利範圍 2 分之 1 移轉登記予案外人○○○（嗣更名為○○）。嗣前揭○○地號土地於 57 年以南港字第 195 號案辦理分割登記，分割後新增同段○○至○○地號土地，其中應為系爭建物坐落基地之分割後○○地號（地籍圖重測後為○○段○○小段○○地號，下稱○○地號）土地，因未一併辦理系爭建物基地號變更及地上權位置勘測（按分割當時無明文規定須一併申請地上權位置勘測），致系爭建物坐落及其地上權仍登載於○○地號（地籍圖重測後為○○段○○小段○○地號）土地，而生系爭建物實際坐落位置及地上權實際位置之基地號與登記地號不符之情形。

二、嗣案外人○○○、○○○等爰就系爭建物基地坐落，委由代理人○○○以原處分機關 99 年 4 月 12 日收件南港建字第 XXX 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關申辦系爭建物基地號勘查及標示變更登記，案經原處分機關以 99 年 7 月 15 日松山駁字第 000073 號駁回通知書駁回○○○等之申請，○○○不服，向本府提起訴願，經本府以 99 年 10 月 21 日府訴字第 09970117800 號訴願決定：「訴願駁回。」○○○仍不服循序提起行政訴

訟，案經臺北高等行政法院以 100 年 11 月 3 日 99 年度訴字第 2493 號判決：「訴願決定及原

處分均撤銷。被告（按：即原處分機關）應作成准許原告（按：即案外人○○○）共有座落門牌號碼臺北市○○街○○號建號 XX 號建物之基地地號由臺北市南港區○○段○○小段○○地號更正為臺北市南港區○○段○○小段○○地號之行政處分……。」原處分機關不服，向最高行政法院提起上訴，經該院以 101 年 3 月 1 日 101 年度判字第 209 號判

決：「上訴駁回。」原處分機關爰依前揭判決意旨，核發建物測量成果圖並據以辦理建物基地號變更登記在案。

三、嗣案外人○○○、○○○及○○○委由代理人○○○以原處分機關 101 年 8 月 13 日收件南港土字第 050300 號土地複丈申請書，向原處分機關申辦系爭地上權位置勘測，案經原處分機關依地籍測量實施規則等規定測繪完竣並核發他項權利位置圖給他項權利人○○○等 3 人；另施測當日訴願人所委託之代理人○○○不同意該地上權位置勘測結果，原處分機關乃依辦理土地複丈與建物測量補充規定第 7 點規定，以 101 年 10 月 16 日北市松地

測

字第 10131689700 號函，檢送地上權位置勘測成果圖予訴願人。

四、案外人○○○、○○○及○○○檢附前揭地上權位置勘測成果圖再委由代理人○○○以原處分機關 101 年 10 月 22 日收件南港字第 108990 號土地登記申請書，向原處分機關申辦將

前揭地上權由○○地號土地更正登記為○○地號土地。其間，訴願人則以 101 年 10 月 25 日異議聲明書、101 年 11 月 15 日函及 101 年 12 月 3 日陳述意見書，表示其購買前開○○地

號土地時其上並無地上權及建物登記，其為土地法第 43 條規定所保護之善意第三人，本案涉及私權爭執，依土地登記規則第 57 條規定應駁回前揭更正登記案；案經原處分機關依檔存建築改良物情形填報表、建物平面圖及他項權利聲請書等資料查認前揭 38 年中南字第 81 號地上權，係原地上權人○○○於 38 年間與系爭建物坐落之○○地號土地原所有權人○○○設定地上權，並於 39 年 4 月 11 日登記完畢無誤，僅因該○○地號土地於 57 年

分割時，該基地上已登記之建物，其建物坐落及地上權位置未予釐清（57 年土地分割登記原案業逾保存年限銷毀），致前揭地上權未移載於系爭建物應坐落之分割後同段○○地號土地，仍登載於○○地號土地。惟因系爭建物實際坐落基地業經臺北高等行政法院及最高行政法院以前開判決確認為○○地號土地確定在案，且依卷附原建物平面圖、重測前後地籍圖，前揭地上權實際位置亦同為 378 地號土地，原處分機關爰認前揭地上權

實際位置應為○○地號土地，本案地上權實際位置與登記不符確有土地法第 69 條所定登記錯誤或遺漏之情事，乃依同條規定分別以 101 年 11 月 16 日北市松地登字第 1013187380 號、101 年 12 月 6 日北市松地登字第 10131974200 號及 102 年 1 月 15 日北市松地登字第 102

30044600 號函，陳報本府地政局核定，案經該局以 102 年 1 月 22 日北市地籍字第 1023006

9600 號函復略以：「主旨……本案既經貴所查明審認地上權之實際位置，得依貴所擬意見辦理。」原處分機關爰將前揭地上權由○○地號土地更正登記為同區段○○地號土地，並於辦竣更正登記後，依土地登規則第 69 條規定以 102 年 2 月 21 日北市松地登字第 10230231200 號函通知訴願人。該函於 102 年 2 月 23 日送達，訴願人不服該更正登記，

於 102 年 3 月 14 日向本府提起訴願，5 月 13 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖非原處分機關 101 年 10 月 22 日收件南港字第 108990 號更正登記案之申請人

，惟訴願人為○○地號土地之所有權人，則訴願人對於原處分機關就前揭南港字第 108990 號更正登記案（即將將前揭地上權由○○地號土地更正登記為同區段○○地號土地），應認有法律上利害關係，依訴願法第 18 條規定得提起本件訴願，合先敘明。

二、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」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 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 3 條規定：「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。」第 57 條第 1 項第 3 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：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之

法律關係有關之權利關係人間有爭執者。」第 69 條規定：「由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：一、無義務人者。二、法院、行政執行處或公正第三人拍定之登記。三、抵押權人為金融機構，辦理抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件者。前項義務人為二人以上時，應分別通知之。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 8 條第 1 項規定：「第三編土地複丈及第四編建築改良物測量之業務，由土地所在地之直轄市或縣（市）登記機關辦理之。」第 231 條規定：「地上權、農育權、不動產役權或典權之平面位置測繪，依下列規定：.....五、測量完畢，登記機關應依土地複丈圖謄繪他項權利位置圖二份，分別發給他項權利人及土地所有權人。前項他項權利之位置，應由會同之申請人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。」第 292 條規定：「建物因滅失或基地號、門牌號等變更，除變更部分位置無法確認，申請複丈外，應填具申請書檢附標示變更位置圖說及權利證明文件申請標示變更勘查。勘查結果經核定後，應加註於有關建物測量成果圖。」第 295 條規定：「建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，登記機關據以辦理建物標示變更登記。」

辦理土地複丈與建物測量補充規定第 7 點第 1 項規定：「一宗土地之一部分設定地上權，經登記完畢，而未測繪其位置圖者，地上權人申請勘測其位置時，應以登記之地上權面積為其範圍，由地上權人會同土地所有權人就實際使用位置領丈認定。土地所有權人拒不會同領丈時，得由地上權人指界，如勘測結果與地上權登記之面積一致，得核發成果圖予地上權人及通知土地所有權人。」

更正登記法令補充規定第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第 7 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人於 99 年 3 月 29 日買受○○地號土地時，其上並無建築物之登記，亦無地上權之登記，訴願人相信該土地謄本之記載，乃買受前開土地。原處分准許○○○等 3 人為地上權之更正登記，致使訴願人所有上開地號土地，憑空增加地上權之負擔，侵害訴願人之土地所有權，並違反土地法第 43 條之規定，顯屬違法。
- (二) ○○○等人申請辦理地上權更正登記，訴願人對其申請有所爭執，應由法院審判決定，詎原處分機關在訴願人異議之情況下，竟為准許更正處分，自屬違反土地登記規則

第 57 條第 1 項第 3 款及更正登記法令補充規定第 7 點規定。

- (三) 原處分機關准許本件地上權更正登記，其標的物、權利種類、權利人及義務人均與登記前有異，已妨害原登記之同一性，顯與行政法院 48 年度判字第 72 號判例相違。
- (四) 系爭建物坐落之○○地號土地，於 57 年辦理分割登記，分割後新增同段○○至○○地號土地，衡情○○地號土地，其上設有地上權數筆，原地上權人○○○於 38 年設定地上權，登記權利範圍約 45 坪，則該○○地號土地於 57 年分割後，其地上權究坐落於○○至○○地號土地中何一筆？原處分機關憑空認定係坐落於重測後○○地號（即重測前○○地號）土地，顯有違誤。

四、本件更正登記案係案外人○○○、○○○及○○檢附原處分機關核發之他項權利位置圖，委由代理人○○○以原處分機關 101 年 10 月 22 日收件南港字第 108990 號土地登記申請

書，向原處分機關申辦將前揭地上權由○○地號土地更正登記為同區段○○地號土地之案件。經查本案依卷附建築改良物情形填報表、建物平面圖及他項權利聲請書等資料所載前揭地上權係為原地上權人○○○於 38 年間與系爭建物坐落之○○地號土地原所有權人○○○就該土地之一部所設定，並於 39 年 4 月 11 日登記完畢。系爭建物既係於○○○就該建物坐落之○○地號土地設定地上權時即已存在，且觀諸上開他項權利聲請書權利範圍欄係載為「共有權壹部建坪四五·貳玖坪」與系爭建物面積相同，足認其等○○○人所設定之系爭地上權係以系爭建物實際坐落位置為前揭地上權設定範圍應可認定。復查系爭建物實際坐落基地業經臺北高等行政法院及最高行政法院判決確認係坐落○○地號土地，分別有各該法院 100 年 11 月 3 日 99 年度訴字第 2493 號及 101 年 3 月 1 日 101 年度判

字第 209 號判決影本附卷可稽，復依原建物平面圖及重測前後地籍圖，系爭建物坐落位置亦同為○○地號土地，此亦有卷附建築改良物情形填報表、建物平面圖及重測前後地籍圖等影本資料附卷可憑。是本件原處分機關審認前揭地上權位置為○○地號土地即難認有誤。復如前述前揭原登載於○○地號土地之上地權，雖因 57 年該土地辦理分割登記時就建物坐落及地上權未予釐清，而未隨同移載於分割後應坐落之○○地號土地，致前揭地上權仍登載於○○地號土地，惟前揭地上權登記與地上權實際位置既因前述原因而有不符，即難認其登記並無錯誤或遺漏之情事，是本件原處分機關於陳報本府地政局核准後，依土地法第 69 條規定，將前揭地上權由○○地號土地更正登記為同區段○○地號土地之處分，自屬有據。

五、至訴願人主張○○○等人申請辦理地上權更正登記，訴願人對其申請有所爭執，應由法院審判決定，詎原處分機關在訴願人異議之情況下，竟為准許更正處分，自屬違反土地

登記規則第 57 條第 1 項第 3 款及更正登記法令補充規定第 7 點規定；原處分機關准許本件

地上權更正登記，其標的物、權利種類、權利人及義務人均與登記前有異，已妨害原登記之同一性，顯與行政法院 48 年度判字第 72 號判例相違等節。按本件更正登記其目的乃係將原權利人與義務人間就有關物權約定事項正確登載於登記簿，並不涉及原約定事項權利義務之變動。查本件地上權既如前所述其實際坐落位置為○○地號土地，則原處分機關根據 38 年已存在之法律關係將之登載於分割後與事實相符之地籍資料，即無不合，該更正登記本質上既未涉及變更當事人原約定權利義務之內容，是本件地上權實際坐落位置之基地號更正，自不影響登記之同一性。復查訴願人並未對前揭設定地上權登記法律關係本身有所爭執，即難認本案認訴願人對登記所示之法律關係有所爭執，而有違反土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款及更正登記法令補充規定第 7 點規定之情事，訴願主張

，容有誤會。

六、另訴願人主張其相信該土地謄本之記載，乃買受○○地號土地，原處分准許○○○等 3 人為地上權之更正登記，致使訴願人所有上開地號土地，憑空增加地上權之負擔，侵害訴願人之土地所有權，並違反土地法第 43 條之規定云云。查本件地上權固因本案土地於 57 年分割時，就建物坐落及地上權未予釐清，而未隨同移載於分割後應坐落之○○地號土地，致前揭地上權仍登載於○○地號土地，惟本件地上權其實際坐落位置為○○地號土地，已如前述，是原處分機關所為系爭地上權基地號之更正，即難謂有誤。況訴願人為該○○地號土地之繼受人，依繼受人之權利不得大於前手之原則，自應繼受該○○地號土地上本已存在之地上權。復按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記絕對效力。」本條所稱登記有絕對效力，係為保護善意第三人因信賴登記而設，即善意第三人因信賴登記而取得土地權利之情形，縱使為登記原因之法律關係存有無效或得撤銷之瑕疵，該第三人即得因本條之規定而免受追奪；惟本件情節與土地法第 43 條適用之情形並不相同，是訴願人執此主張，應屬誤解。又本件登記縱令有可歸責於原處分機關之事由，致訴願人因信賴該登記而受有損害，亦屬另案得否請求損害賠償之問題，訴願人尚難據此事由而請求原處分機關停止本件更正登記案之進行。從而，原處分機關所為准予地上權基地號更正登記處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

七、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 丁庭宇（公出）

委員 蔡立文（代理）

委員 王曼萍

委員 劉宗德

委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 102 年 7 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）