

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

兼訴願代表人

送達代收人 ○○○

原處分機關 臺北市中山地政事務所

訴願人等 4 人因土地更正登記事件，不服原處分機關民國 84 年 1 月 27 日 84 年中山字第 029290 號

更正登記案及 102 年 3 月 4 日北市中地登字第 10230315100 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 84 年 1 月 27 日 84 年中山字第 029290 號更正登記案部分，訴願駁回。

二、關於 102 年 3 月 4 日北市中地登字第 10230315100 號函部分，訴願不受理。

事實

一、本市中山區○○段○○小段○○建號建物（門牌號碼：本市中山區○○○路○○段○○號○○樓，下稱系爭建物），前經原處分機關審認所有人即訴願人等 4 人係於民國（下同）63 年間向○○股份有限公司（下稱○○公司）買賣取得，依登記當時人工登記簿所載，○○公司原持分為 7437/10000，出賣權利範圍為 2740/10000，殘持分為 4697/10000，訴願人等 4 人每人取得持分應各為 685/10000，惟訴願人等 4 人所登記取得之持分各為 685/100000（合計 2740/100000）。嗣後訴願人等 4 人於 70 年間出賣系爭建物予○○股份有限公司（已更名為○○股份有限公司，下稱○○公司）時，亦以每人登記取得之權利範圍合計 2740/100000 出賣，致系爭建物權利範圍總計不等於 1，原處分機關爰以 83 年 11 月 29 日北市中地一字第 16251 號函請訴願人等 4 人申辦更正登記，惟訴願人等 4 人未於

期限內辦理。原處分機關為釐正地籍，以 84 年 1 月 9 日北市中地一字第 240 號函報前本府

地政處（業於 100 年 12 月 20 日起更名為臺北市政府地政局），請該處准予更正登記，經該處以 84 年 1 月 18 日北市地一字 926 號函核准，原處分機關遂以 84 年 1 月 27 日 84 年中山字

第 029290 號更正登記案辦理更正登記，將訴願人等 4 人權利範圍回復為各 6165/100000

（訴願人等 4 人實際承買各取得權利範圍 685/10000，扣除出賣權利範圍各 685/100000，剩餘權利範圍各 6165/100000）。

二、嗣訴願人等 4 人於 102 年 2 月 7 日收到本市稅捐稽徵處函催繳系爭建物之房屋稅，並於 102

年 2 月 26 日向原處分機關陳情主張其等於 70 年 2 月 16 日已將系爭建物權利範圍全部出售

予○○公司，其後已無殘持分，請求撤銷上開更正登記。經原處分機關以 102 年 3 月 4 日北市中地登字第 10230315100 號函復略以，上開更正登記案件卷宗已逾保存年限予以銷毀，無從查明是否有誤，請訴願人等 4 人檢具更正登記應附文件申請更正登記。該函於 102 年 3 月 6 日送達，訴願人不服，於 102 年 5 月 2 日經由原處分機關向本府提起訴願，5 月 2

0 日補正訴願程式，5 月 20 日補正訴願程式，5 月 22 日補充訴願理由，並據原處分機關檢

卷答辯。

理由

壹、關於 84 年 1 月 27 日 84 年中山字第 029290 號更正登記案部分：

一、本件提起訴願距本更正登記案辦理完竣日期（84 年 1 月 27 日）雖顯逾 30 日，惟原處分機關未查告該更正登記案辦理完竣通知函送達日期，致訴願期間無從起算；又訴願人等 4 人主張其等於 102 年 2 月 7 日收到本市稅捐稽徵處函催繳系爭建物之房屋稅，方得知上開更正登記案，因訴願人等 4 人於 102 年 2 月 26 日向原處分機關陳情，應認訴願人等 4 人於法

定期間內對原處分已有不服之意思表示，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按行為時土地法第 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。」

行為時臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點第 1 點規定：「本處為簡化土地建物更正登記手續，擴大授權地政事務所逕行核定，俾縮短處理流程，提高行政效率，特訂定本要點。」第 2 點規定：「更正登記之核定機關：（一）更正登記由地政事務所依土地法第六十九條規定呈報本府地政處核定……。」

三、本件訴願及補充理由略以：原處分機關留存之建築改良物登記簿中，明確記載訴願人等 4 人於 63 年 2 月 14 日向○○公司購買系爭建物，每人持分 685/100000，且於 70 年 2 月 16 日

將系爭建物持分出售予○○公司後，剩餘額為「無」，並非如 102 年 3 月 4 日北市中地登字第 10230315100 號函所述之「無從查明旨揭更正登記是否有誤」，而自該次出售後在

該地段亦無任何買賣建物之事實，84年1月27日84年中山字第029290號更正登記案應為

錯誤之登記。

四、查系爭建物經原處分機關查認其所有人即訴願人等4人於63年間向○○公司買賣取得，依登記當時人工登記簿所載，出賣人○○公司原持分為7437/10000，出賣予訴願人等4人後之殘持分為4697/10000，可推知該公司出賣予訴願人等4人部分，共計2740/10000，每人各持分685/10000，惟訴願人等4人登記取得之持分各為685/100000（合計2740/100000），與出賣人持分變動登記事項顯有矛盾，致嗣後訴願人等4人於70年間出賣系爭建物權利範圍合計2740/100000予○○公司時，系爭建物權利範圍總計不等於1，原處分機關遂以84年1月27日84年中山字第029290號更正登記案辦理更正登記，將訴願人等

4

人權利範圍回復為各6165/100000。其案卷雖因逾法定保存期限而銷毀，惟有登記當時人工登記簿、原處分機關83年11月29日北市中地一字第16251號函及前本府地政處84年

1月18日84北市地一字第926號函影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關留存之建築改良物登記簿中，明確記載訴願人等4人於63年2月14日向○○公司購買系爭建物，每人持分685/100000，且於70年2月16日將系爭建物持

分出售予○○公司後，剩餘額為「無」，並非如102年3月4日北市中地登字第102303151

00號函所述之「無從查明旨揭更正登記是否有誤」，而自該次出售後在該地段亦無任何買賣建物之事實云云。按行為時土地法第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。」

行為時臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點第2點規定：「更正登記之核定機關：（一）更正登記由地政事務所依土地法第六十九條規定呈報本府地政處核定....」。查系爭建物經原處分機關查認訴願人等4人與台豐公司於63年間買賣之人工登記事項，確有○○公司原持分及買賣後殘持分與訴願人等4人所登記取得之持分登記事項顯有矛盾之情事，已如前述。經原處分機關函請訴願人等4人申辦更正登記，因其等未於期限內辦理，是原處分機關依上開行為時土地法第69條及臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點第2點規定，將系爭建物有關訴願人等4人權利範圍更正登記為各6165/100000，並無違誤。訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關依前揭規定，為系爭建物更正登記之處分，並無不合，應予維持。

貳、關於102年3月4日北市中地登字第10230315100號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查上開 102 年 3 月 4 日北市中地登字第 10230315100 號函，僅係原處分機關就訴願人等 4 人

陳情請求撤銷前揭更正登記，請其等 4 人檢具相關文件申辦，僅屬事實敘述及理由說明之觀念通知，非對訴願人所為之行政處分。是訴願人等 4 人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 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 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

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 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 102 年 8 月 14 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）