

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因地上權更正登記事件，不服原處分機關民國 103 年 7 月 24 日大同字第 065370 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、重測及改制前本市建成區○○段○○小段○○地號土地，於民國（下同）47 年間分割出○○段○○小段○○地號，嗣於 65 年間地籍圖重測後分別為本市大同區○○段○○小段○○、○○地號，復於 66 年及 80 年間再分割出○○、○○、○○及○○地號土地（下稱系爭土地）。

二、重測前系爭土地之上建物（○○段○○小段○○建號）前所有權人○○○，於 40 年 10 月 29 日以第 5339 號申請案就系爭土地辦理地上權登記，人工登記簿其他登記事項欄登載「本案地上權以建築改良物為目的」；嗣 41 年 5 月 19 日以收件字第 XXXX、第 XXXX 號申請

請

案，分別移轉建物所有權及地上權予案外人○○、○○○、○○及○○○，權利範圍分別為 21/36、5/36、5/36、5/36。

三、訴願人之母○○○○（下稱○○君）於 41 年 12 月 30 日以收件字第 XXX、第 XXX 號申請案分

別自案外人○○取得上開建物所有權權利範圍 5/36，自案外人○○○、○○及○○○取得同建物權利範圍 7/36，權利範圍合計為 12/36；同日連件以收件字第 XXX、第 XXX 號申請案分別自案外人○○、○○○、○○及○○○取得重測前系爭土地地上權，合計權利範圍同其上建物所有權亦為 12/36。嗣 49 年 9 月 7 日○○君以建成字第 XXX 號申請案就前開

建物權利範圍 12/36，以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予案外人○○；同日連件以建成字第 XXX 號申請案以拋棄方式申請塗銷上開收件字第 XXX 號地上權登記，人工登記簿記載就○○君地上權「壹附記五號」權利範圍 7/36 予以塗銷，尚留存地上權「壹附記四號」（即收件第 XXX 號）權利範圍 5/36。

四、原處分機關於 82 年 7 月 26 日以大同字第 xxxx、第 xxxx、第 xxxx、第 xxxx、第 xxxx 及第 xx

xx 號辦理更正登記，就系爭土地地上權設定權利範圍「壹厘參毛七系之內參拾坪」，逕為更正為「地上權面積 90 平方公尺 (8/36)」，該更正登記誤將○○君權利範圍一併更正為 8/36；又 86 年 5 月 7 日訴願人以大同字第 xxxxxx 號繼承登記申請案，自其母○○君取

得系爭土地地上權權利範圍。

五、嗣訴願人於 97 年間向原處分機關申請更正登記，主張更正上開權利範圍為「3000/4020」，經原處分機關審查後駁回其申請，訴願人不服，遂提起行政救濟，分別經臺北高等行政法院 99 年 11 月 4 日 98 年度訴字第 2007 號判決及最高行政法院 100 年 1 月 27 日 100 年度裁

字第 278 號裁定駁回訴願人之訴及上訴。訴願人復於 103 年 4 月起多次經由本府地政局向原處分機關陳情釐清系爭土地地上權權利範圍，經原處分機關調查上開 82 年間更正登記係屬更正錯誤，爰依土地法第 69 條規定，以 103 年 7 月 24 日大同字第 xxxxxx 號更正登記案

，將系爭土地地上權權利範圍逕為更正為「5/36」，並以 103 年 7 月 25 日北市建地登字第 10331132700 號函通知訴願人。訴願人不服，於 103 年 8 月 26 日向本府提起訴願，同年 9 月

25 日及 11 月 10 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按修正前民法第 832 條規定：「稱地上權者，謂以在他土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權。」

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 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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人向臺北市政府地政局請求解釋說明，但原處分機關竟未通知訴願人陳述意見，將系爭土地地上權權利範圍變更縮減，其行政程序顯有違誤。
- (二) 原處分機關於 82 年間在未通知○○君情況下，竟將○○君權利範圍變更為 8/36，之後訴願人辦理繼承登記始發現，故訴願人是依 40 年間土地謄本記載權利範圍面積「壹厘參毛七系內之參拾坪」加以換算權利範圍面積為 3000/4020。
- (三) 依民法第 66 條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」是土地與建物是分別登記之不動產，因此系爭土地其上建物權利範圍之記載，並不等於系爭土地權利範圍，故原處分機關以系爭土地之建物謄本所登記之權利範圍逕為認定地上權權利範圍，顯有違誤。原處分機關應提出原始文件資料，始能直接證明系爭土地地上權權利範圍。
- (四) 另原處分機關提出 49 年建成字第 xxx 號○○君以拋棄方式申請塗銷之申請書為憑，認為附件「他項權利登記聲請書」及「理由書」、「土地登記保證書」、「地上權拋棄證明文件」，其內容載明塗銷地上權權利範圍云云。惟該申請書及相關附件皆非郭鄭君所為，該申請書並未附有○○君他項權利證明書及印鑑證明，而所附之保證書內容是保證○○君有所有權，而非地上權拋棄，且○○君若將其上建物讓與○○，也應將地上權讓渡才是，而非以拋棄地上權方式為之，足見並非○○君之意，完全是第三人所為。原處分機關以非相關之證據逕為變更權利範圍，實有違誤。

三、查本件訴願人之母○○君於 41 年 12 月 30 日以收件字第 xxx、第 xxx 號申請案分別自案外人

○○取得上開建物所有權權利範圍 5/36，自案外人○○○、○○及○○○取得同建物權利範圍 7/36，權利範圍合計為 12/36；同日連件以收件字第 xxx、第 xxx 號申請案分別自案外人○○、○○○、○○及○○○取得重測前系爭土地地上權，合計權利範圍亦為 12/36。嗣 49 年 9 月 7 日○○君以建成字第 xxx 號申請案就前開建物權利範圍 12/36，以買賣

為登記原因辦理所有權移轉登記予案外人○○；同日連件以建成字第 xxx 號申請案以拋棄方式申請塗銷上開收件字第 xxx 號地上權登記，人工登記簿記載就○○君地上權「壹附記五號」權利範圍 7/36 予以塗銷，尚留存地上權「壹附記四號」（即收件第 xxx 號）權利範圍 5/36。原處分機關於 82 年 7 月 26 日以大同字第 xxxx、第 xxxx、第 xxxx、第 xxxx

、第 xxxx 及第 xxxx 號辦理更正登記，就系爭土地地上權設定權利範圍「壹厘參毛七系之內參拾坪」，逕為更正為「地上權面積 90 平方公尺（8/36）」，該更正登記誤將○○君

權利範圍一併由 5/36 更正為 8/36；又 86 年 5 月 7 日訴願人以大同字第 038850 號繼承登記申

請案，自其母○○君取得上開系爭土地地上權權利範圍。嗣訴願人於 97 年間向原處分機關申請更正登記，主張更正上開權利範圍為「3000/4020」，經原處分機關審查後駁回其申請，訴願人不服，遂提起行政救濟，分別經臺北高等行政法院判決及最高行政法院裁定駁回訴願人之訴及上訴。訴願人復於 103 年 4 月起多次經由本府地政局向原處分機關陳情釐清系爭土地地上權權利範圍，嗣經原處分機關查調上開 82 年間更正登記係屬更正錯誤，爰依土地法第 69 條規定，以 103 年 7 月 24 日大同字第 065370 號更正登記案，將系爭

土地地上權權利範圍逕為更正為「5/36」。有系爭土地登記簿、謄本、他項權利登記聲請書、原處分機關土地建物逕為更正登記案件簽辦單及臺北高等行政法院 99 年 11 月 4 日 98 年度訴字第 2007 號判決、最高行政法院 100 年 1 月 27 日 100 年度裁字第 278 號裁定等影本

在卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關以系爭土地之建物謄本所登記之權利範圍及非相關之證據逕為認定地上權權利範圍，顯有違誤；49 年 9 月 7 日建成字第 XXX 號申請案拋棄塗銷地上權登記非○○君所為；系爭土地地上權權利範圍面積應為 3000/4020 云云。查本件依卷附系爭土地登記簿影本資料所載，系爭土地地上權係以建築改良物為目的，○○君於 41 年間取得建物所有權權利範圍 12/36，於 49 年 9 月 7 日已將其全部移轉予他人並連件辦理以拋棄方式申請塗銷收件字第 XXX 號地上權登記，人工登記簿記載就○○君地上權「壹附記五號」權利範圍 7/36 予以塗銷；復依原處分機關 49 年建成 XXX 號他項權利登記聲請書及其所附之「他項權利登記聲請書」、「理由書」、「土地登記保證書」、「地上權拋棄證明文件」等影本，其「理由書」內容載明「為地上權設定登記之塗銷因地主不協力請准予單獨聲請地上權塗銷登記……登記收件案號 00 八貳九號地上權設定登記在案……向貴所聲請塗銷參六分之拾貳……。」觀之，○○君移轉建物所有權同時，已無意持有地上權之真意堪為明確；又當時人工登記簿所載○○君地上權「壹附記五號」（即收件第 XXX 號）權利範圍 7/36 被塗銷屬實（斜線劃記刪除），而「壹附記四號」（即收件第 XXX 號）因○○君業已死亡，且地上權拋棄證明文件又僅主張拋棄收件第 XXX 號地上權，未就收件第 XXX 號地上權主張塗銷。是原處分機關依系爭土地原始登記原因證明文件，查認系爭土地地上權權利範圍屬登記錯誤而逕行更正為「5/36」，應無違誤。次查訴願人於 97 年間向原處分機關申請更正登記，主張更正上開權利範圍為「3000/4020」，經原處分機關審查後駁回其申請，訴願人不服，遂提起行政救濟，經臺北高等行

開

權利範圍縱未全部塗銷，其權利範圍亦非訴願人所主張之「3000/4020」外，並就訴願人主張 49 年 9 月 7 日收件之 xxx 號申請塗銷地上權登記案非其母○○君所為乙節因無積極

事證，不足為採及原處分機關於 82 年測量後地上權使用面積與原登記面積相當，故是否以「建物位置」據以認定為「地上權位置」，對於本件系爭地上權之登記並不影響等節詳予說明，並經最高行政法院 100 年 1 月 27 日 100 年度裁字第 278 號裁定駁回上訴確定在案

。訴願人執此再為主張，尚難採憑。另訴願主張原處分機關未通知其陳述意見，逕將系爭土地地上權權利範圍變更縮減，行政程序顯有違誤乙節。經查原處分機關於辦理本件更正登記前，業以 103 年 6 月 5 日北市建地登字第 10330847000 函通知訴願人更正理由並請

其提供新事證供審酌，嗣訴願人分別於 103 年 6 月 17 日及 103 年 7 月 10 日以書面向原處分機

關陳情，惟仍無法提出新事證，有原處分機關前開函及訴願人陳情書等影本在卷可憑，應認原處分機關已給予訴願人陳述意見之機會。訴願主張，尚難採憑。從而，原處分機關依系爭土地原始登記原因證明等文件，查明其地上權權利範圍登記錯誤而逕為更正登記，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 楊芳玲
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 傅玲靜

中華民國 104 年 1 月 26 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）

