

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請建物第一次測量事件，不服原處分機關民國 103 年 11 月 5 日中測駁字第 000065 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人就其所有本市中山區○○段○○小段XXXX、XXXX 建號建物（門牌號碼：本市中山區○○路○○號○○樓之○○、○○樓之○○；下稱系爭建物）於民國（下同）103 年 10 月 22 日檢附 66 使字 XXX 號使用執照竣工平面圖，以原處分機關收件中山建字第 XXXX、XXXX 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關申請系爭建物第一次測量（陽臺補登）。經原處分機關於同年 10 月 30 日派員至現場勘查，並查對竣工平面圖及建物測量成果圖，審認該陽臺已登記於同段同小段XXXX 建號建物（共有部分），爰依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條第 2 款規定，以 103 年 11 月 5 日中測駁字第 000065 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人

不服該駁回通知書，於 103 年 11 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 12 月 8 日補正訴

願程式，12 月 15 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」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 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。」

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 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法

令依據或理由駁回之：……二、依法不應受理……。」第 268 條規定：「第二百零九條、第二百十三條、第二百十六條及第二百十七條之規定，於建物測量時，準用之。

」

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。」

臺灣省土地建物複丈規則（63 年 6 月 28 日發布，72 年 7 月 26 日廢止）第 28 條規定：「各棟

及各層樓房之騎樓地平面及其附屬建物應分別計算其面積。」

二、本件訴願及補充理由略以：依臺北市政府都市發展局 103 年 5 月 13 日北市都建字第 103668

96000 號函（訴願書所附附件為同日北市都建字第 10363582000 號函）及訴願申請書附件三之大樓竣工分配圖核對，系爭建物確有陽台存在且未經登記；系爭建物於 62 年已經建商以切結書同意歸屬於訴願人，並經 64 年補充協議書聲明訴願人分得之系爭建物並不包括在分配建坪之計算；依上述與建商之切結書與大樓竣工分配圖觀之，公共設施面積皆未包括陽臺，且訴願人之陽臺不可能供全體大樓公共使用，亦無門戶供外人進出，故陽臺登記為公共設施純屬錯誤，原處分機關應依更正登記法令補充規定第 1 點逕為辦理更正登記。

三、查本件系爭建物之陽臺為本市中山區○○段○○小段 XXXX 建號主建物之附屬建物，已登記為共有部分，有系爭建物 66 使字 XXX 號使用執照存根、2 樓、3 樓竣工平面圖及同段同小段 XXXX、XXXX、XXXX 建號建築改良物勘測成果表與建物登記謄本等影本附卷可稽。是原處分機關所為處分，自屬有據。

四、至訴願人主張依臺北市政府都市發展局 103 年 5 月 13 日北市都建字第 10366896000 號函（

訴願書所附附件為同日北市都建字第 10363582000 號函）及訴願申請書附件三之大樓竣工分配圖核對，系爭建物確有陽台存在且未經登記；依建商之切結書與大樓竣工分配圖觀之，公共設施面積皆未包括陽臺，且訴願人之陽臺不可能供全體大樓公共使用，亦無門戶供外人進出，故陽臺登記為公共設施純屬錯誤，原處分機關應依更正登記法令補充規定第 1 點逕為辦理更正登記云云。查訴願人之系爭建物係於 67 年 7 月 4 日辦理建物所有

權第一次登記，登記面積皆為 64.97 平方公尺且皆無附屬建物，而其共有部分之同段同小段 2181 建號建物登記總面積為 1925.56 平方公尺，且依 63 年臺灣省土地建物複丈規則第 28 條規定該共有部分建物登記載有 2 層、3 層之層次面積（各為 133.45 平方公尺）及

附

屬物陽臺面積（總計為 35.70 平方公尺），另觀 2181 建號之建築改良物勘測成果表，其中陽臺亦登載於其附屬建物內，該勘測成果表中亦載有 2、3 樓陽臺之圖示與面積（各為 17.85 平方公尺），對照系爭建物之竣工平面圖，即為訴願人主張補登之陽臺部分，可見系爭建物之陽臺已登記於共有部分之 xxxx 建號建物中無誤；次查訴願人申請系爭建物第一次測量（陽臺補登）僅針對本市中山區○○段○○小段 xxxx、xxxx 建號部分，而本府都市發展局 103 年 5 月 13 日北市都建字第 10366896000 號與訴願書所附同日之北市都建

字第 10363582000 號函皆僅係該局針對訴願人有關系爭建物等及其本市中山區○○○路○○段○○巷○○號（○○樓）之建物使用執照平面圖說陽臺補註申請之回覆，皆與本案無關；末查更正登記法令補充規定係土地法及土地登記規則之補充規定，所謂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，而登記錯誤係因登記人員記載時之疏忽並有原始登記原因證明文件可稽時，始得由登記機關逕行更正。依原處分機關答辯內容所載，本案系爭建物之共有部分 xxxx 建號於建物登記時，該陽臺為全體起造人共同認定為共有部分而屬 xxxx 建號主建物之附屬建物，其於 66 年間核發建築改良物勘測成果圖時亦經各權利人共同指界以憑測繪，並無登記人員記載時疏忽等情事；且原處分機關派員到場勘查及對照竣工平面圖皆顯示陽臺與樓梯間為相互通行之空間，仍可供外人進出。訴願人認陽臺登記為公共設施純屬錯誤，原處分機關應逕為辦理更正登記之主張，不足採據。又系爭建物之陽臺部分既已登記為 xxxx 建號主建物之附屬建物，訴願人與建商之間對於系爭建物陽臺所有權歸屬之協議，係屬私權爭議範圍。是訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關依前揭規定所為處分，並無不合，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 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

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）