

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因地上權存續期間更正登記事件，不服原處分機關民國 107 年 9 月 27 日收件中正（一）字第 xxxxxx 號逕為更正登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○股份有限公司（下稱○○銀行）所有本市中正區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地，重測前為○○段○○小段○○地號土地）於民國（下同）51 年 10 月 4 日設定地上權登記予案外人○○○○，該地上權於 96 年間因繼承、讓與等登記原因登記予案外人○○○○等人，訴願人於 99 年 2 月 1 日因登記原因為讓與取得系爭土地之地上權，系爭土地於 99 年

8 月 10 日逕為分割增加○○地號土地（以下合稱○○、○○地號土地為系爭 2 筆土地）。嗣○○銀行以 107 年 9 月 14 日函向原處分機關主張系爭土地地上權設定登記存續期間遺漏登記，請逕為更正登記，經原處分機關查閱相關資料後，因系爭土地地上權設定登記案已逾法定保存期限而銷毀，惟於 96 年 10 月 4 日收件中正（一）字第 xxxxxx 號登記案所附文件中查得系爭土

地地上權設定登記案之聲請書複印本，其上聲請登記標的欄記載：「地上權設定登記」、權利存續期限欄記載「自民國五壹年壹月壹日至拾貳（月）參壹（日）」，土地標示欄記載「.....○○段○○小段○○地號.....所有權壹部內壹八坪七七捌.....」，原處分機關查認系爭地上權設定登記漏未登記地上權存續期間，乃依土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條規定，以 107 年 9 月 27 日收件中正（一）字第 xxxxxx 號土地建物逕為更正登記案件簽辦單，將

系爭地上權設立登記之存續期間由原空白更正登記為「自民國 51 年 1 月 1 日至民國 51 年 12 月 31

日」，並於同日辦竣登記，另以 107 年 9 月 27 日北市古地登字第 1076009066 號函通知○○銀行

，並副知訴願人。該函於 107 年 9 月 28 日送達訴願人，訴願人對該函聲明異議，於 107 年 10 月

19 日經由本府單一陳情系統向原處分機關提出（案號：D10-1071019-00045），另以 107 年 10

月 11 日函向原處分機關聲明異議，原處分機關以 107 年 10 月 29 日北市古地登字第 1076010936

號函復訴願人略以：「……經本所查調相關資料後，發現 96 年收件中正（一）字第 XXXXXX 號登記案案附文件有旨揭地上權設定案登記聲請書複印本……，其上確載有該地上權之存續期間，而本所漏未登記，且考量本案辦理更正登記後，該地上權設定標的、權利種類及權利人均未變更，其登記所示之法律關係與原登記相同，並不妨害登記之同一性，爰本所即依上開規定逕行辦理更正，並無違誤情事。……」訴願人不服上開 107 年 10 月 29 日函，於 107

年 11 月 28 日經由原處分機關向本府提起訴願，108 年 1 月 22 日補正訴願程式及更正訴願標的為

107 年 9 月 27 日北市古地登字第 1076009066 號函，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願人於訴願更正書記載：「……更正原處分發文日期暨發文字號之理由：……..訴願人特予更正應撤銷之處分應為『發文日期：107 年 9 月 27 日，發文字號：北市古地登字第 1076009066 號』之處分……」揆其真意，應係對原處分機關 107 年 9 月 27 日收件中

正（一）字第 XXXXXX 號逕為更正登記案不服；再查原處分機關以上開 107 年 9 月 27 日函將

逕為更正登記結果副知訴願人，該函於 107 年 9 月 28 日送達，訴願人於 107 年 10 月 19 日向

原處分機關提出陳情，已有不服之意思表示，準此，本件訴願並未逾期；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 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。」

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。」

臺北市政府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 1 點規定：「為期臺北市政府地政局（以下簡稱本局）暨所屬地政事務所（以下簡稱各所）辦理更正登記，能符合土地法第六十九條及內政部訂頒『更正登記法令補充規定』之規定，以維護土地建物所有權人及利害關係人之權益，特訂定本要點。」第 2 點規定：「更正登記應報經本局核准後，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。……」第 3 點規定：「更正登記應備之文件。……（二）由各所逕為辦理者：1. 土地建物逕為更正測量登記案件簽辦單。……。」第 5 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限。所謂不妨害原登記之同一性，係指更正登記後，登記事項所示之法律關係，應與原登記相同，不得變更而言；即登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人，均不得與登記前相異。換言之，係指登記錯誤之更正，僅能更正為『記入登記資料之事項』與『登記原因證明文件所載內容』相符為止，不能超出『登記原因證明文件所載之內容』範圍。」

三、本件訴願理由略以：縱○○銀行主張為真實，惟訴願人於 99 年方受讓取得系爭地上權，訴願人係因信賴其公示外觀為未定存續期限之地上權，而善意受讓取得系爭地上權，並無更正登記法令補充規定第 1 點之適用；且○○銀行之主張是否為真實，尚未經法院認定，原處分機關因○○銀行之請求而逕行變更系爭地上權登記內容，原處分有違誤；請求撤銷原處分。

四、查本件系爭土地於 51 年 10 月 4 日設定地上權登記予案外人○○○○，經○○銀行以 107 年

9 月 14 日函向原處分機關主張依原處分機關檢送予法院資料，系爭地上權設定登記遺漏存續期間之登記，經原處分機關查得於 96 年 10 月 4 日收件中正（一）字第 xxxxxx 號登記

案附文件有系爭地上權設定案登記聲請書複印本，其上確實載有系爭地上權存續期間自 51 年 1 月 1 日至 51 年 12 月 31 日，原處分機關乃依土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條規定

，以 107 年 9 月 27 日收件中正（一）字第 xxxxxx 號逕為更正登記案，於同日辦竣系爭地上

權存續期間由原空白更正登記為「民國 51 年 1 月 1 日至民國 51 年 12 月 31 日」。有台北市土

地登記簿、公務登記用謄本、系爭地上權設立登記案之聲請書、原處分機關土地建物逕

為更正登記案件簽辦單、異動索引表等影本在卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其係因信賴其公示外觀而善意受讓取得系爭土地之地上權，原處分機關逕行變更系爭土地地上權登記內容顯有違誤云云。按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；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者；土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條分別定有明文。經查本件原處分機關依卷附系爭地上權設定登記案之聲請書複印本之記載，查得本件系爭土地登記簿記載系爭地上權存續期間為空白，遺漏登記存續期間自 51 年 1 月 1 日至 51 年 12 月 31 日之登記，此純屬登記人員記載時之疏忽，且有原登記之聲請書複印本可稽，乃依上開規定，逕行更正登記存續期間自 51 年 1 月 1 日至 51 年 12 月 31 日，原處分應無違

誤。至訴願人主張其係因信賴其公示外觀而善意受讓取得系爭土地之地上權一節，此係訴願人與相關當事人間就是否因善意取得系爭地上權之私權爭執，應循司法途徑解決；訴願主張，應屬誤解法令，不足採據。從而，原處分機關依系爭地上權原始登記之聲請書複印本記載，查得系爭地上權確有權利存續期間而遺漏登記，並逕為更正登記，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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	袁	秀	慧（公出）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 4 月 8 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）