

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因更正登記事件，不服原處分機關民國 109 年 11 月 24 日中山字第 152350 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市中山區○○段○○小段 xxx~xxx、xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx、xxx~xxx 及 xxxxx 等建號建物（建物門牌：本市中山區○○路○○巷○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○號及其○○至○○樓；○○街○○巷○○弄○○至○○號及其○○至○○樓；○○街○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○號及其○○至○○樓等建築物），領有 54 使字第 xxxxx 號使用執照（下稱系爭使照），為地上 4 層 40 座之鋼筋混凝土造建築物，訴願人為前開本市中山區○○段○○小段 xxx 建號建物（建物門牌：本市中山區○○街○○巷○○弄○○號○○樓；下稱系爭建物）之所有權人。嗣因本市稅捐稽徵處中山分處執行業務發現本市中山區○○街○○巷○○弄○○號○○樓、○○號○○樓、○○號○○樓及○○號等 4 戶登記謄本所載主要建材為加強磚造，與系爭使照所載構造種類不相符，乃以 109 年 11 月 17 日北市稽中山乙字第 1094212268 號函（下稱 109 年 11 月 17 日函）請原處分機關查明上開 4 戶建物登記謄本所載主要建材是否為加強磚造，並檢附系爭使照影本供參在案。
- 二、嗣經原處分機關查認上開建物主要建材應為「鋼筋混凝土造」，54 年間辦理建物第一次測量時，主要建材標註為「加強磚造」係因繕寫錯誤所致，乃依地籍測量實施規則第 232 條及第 278 條規定，以原處分機關 109 年 11 月 23 日收件中山字第 152350 號更正登記案，就上開領有系

爭使照，涉有主要建材標示錯誤之建物，以 109 年 11 月 24 日中山字第 152350 號登記案（下稱原處分）一併辦竣建物標示部主要建材及建物測量成果圖更正登記，原處分機關並另以 110 年 2 月 2 日北市中地測字第 1107001991 號函通知訴願人及其他相關建物所有權人，訴願人不服，於 110 年 3 月 5 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書記載：「……請求撤銷臺北市中山地政事務所 110 年 2 月 2 日北市中地測字第 1107001991 號函……」揆其真意，應係對原處分不服；另原處分機關雖陳明原處分之送達日期為 110 年 2 月 9 日，惟並無提供相關送達回執附卷供核，致本件訴願期間無從起算，自無逾期問題，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 46 條之 1 規定：「已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。」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。」

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 2 條規定：「本規則所稱主管機關：……直轄市為直轄市政府……。」第 232 條規定：「複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯誤者。前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。」第 278 條規定：「建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者，準用第二百三十二條之規定。」

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 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 79 條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。……。」

統一規定建物平面圖測繪辦法（業經臺灣省政府 63 年 6 月 28 日（63）府民地甲字第 64611 號令廢止）第 1 點第 11 款規定：「查建築改良物登記，應測繪建物平面圖及位置圖，前經本府（四六）府民地甲字第 108 號令（四十六年本府公報 150 頁）飭遵在案。惟各縣市測繪該項平面圖所用之比例尺測繪方法尚未一致，茲統一規定如下：……（十一）左列事項勘測時由勘測人員計入建物調查簿……1. 建物坐落地名地號及街道門牌數。2. 所有權人姓名住址權利範圍及基地來源等。3. 建築完成日期。4. 建築式樣（分本國式、西洋式、日本式）。5. 主體構造（分鋼骨造、鋼筋混凝土造、石造磚造、加強磚造、木造、卵石造、混凝土造、土塊造、竹造等）。6. 使用種類（分住宅、店鋪、學校、公所、醫院、戲院、浴室、工廠、倉庫、儲藏庫、寺廟等）。7. 管理及使用情形（分填管理及使用人姓名住址暨使用情等）。勘測人員為明瞭勘測建物之情況，得向建物權利關係人查閱有關建物權利憑證及圖面。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關係依據系爭使照查認系爭建物主要建材為鋼筋混凝土造，惟與訴願人所持系爭建物 54 年 3 月 27 日原始房屋買賣契約（○○房屋買賣合約書）之附件所載不動產標示為「本國式加強磚造四層住宅壹棟」顯有不符，請撤銷原處分。

四、查本案前經本市稅捐稽徵處中山分處以 109 年 11 月 17 日函請原處分機關查明建物門牌本市中山區○○街○○巷○○弄○○號○○樓等 4 戶主要建材是否為加強磚造，案經原處分機關查得系爭使照之建物主要建材應為鋼筋混凝土造，原登記簿標註為「加強磚造」係因 54 年間辦理建物第一次測量時主要建材繕寫錯誤所致，應更正為「鋼筋混凝土造」，遂依地籍測量實施規則第 232 條及第 278 條規定辦理更正，有系爭使照、系爭建物 53 年 12 月 18 日測量成果圖及原處分機關 109 年 11 月 23 日收件中山字第 152350 號更正登記案相關資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其所持系爭建物 54 年 3 月 27 日原始房屋買賣契約之附件所載之不動產為「本國式加強磚造四層住宅壹棟」云云。查本案據原處分機關訴願答辯書理由三（一）記載略以：「……系爭建物於 53 年間申請建物第一次測量，測量人員依行為時……統一規定建物平面圖測繪辦法第 11 點規定勘測，依測量成果圖記載主體構造為『加強磚造』……並於 54 年辦理建物第一次登記完竣……訴願人於 56 年

間買賣取得所有權。……惟原申請測量及登記原案因逾保存年限業已銷毀。」復據土地登記規則第 79 條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。……。」基此，申請建物所有權第一次登記，依上開規定既應提出使用執照，則原處分機關依系爭使用執照上構造種類欄記載之「鋼筋混凝土造」，審認並更正系爭建物標示部之主要建材為「鋼筋混凝土造」即無違誤。況依卷附本市稅捐稽徵處 110 年 4 月 16 日辦理之「為釐清本市中山區○○街○○巷○○弄○○號○○樓等房屋之構造種類」現場會勘紀錄記載略以：「……六、會勘結論：經臺北市土木技師公會推派之技師比對 54 年使字第 xxxx 號使用執照之結構計算書及結構設計圖，並實際勘查本市○○街○○巷○○弄○○號○○樓等房屋，該使用執照所載房屋之構造種類為鋼筋混凝土。」等語，益足證系爭房屋之構造種類為鋼筋混凝土。訴願人就此之主張，尚難據之而對其為有利之認定。從而，本件原處分機關所為之原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 5 月 28 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）

