

臺北市政府 110.12.27. 府訴二字第 1106106861 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因更正登記事件，不服原處分機關民國 110 年 8 月 31 日北投字第 093260 號登記案及 110 年 9 月 1 日北市土地登字第 1107015701 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 110 年 8 月 31 日北投字第 093260 號登記案部分，訴願駁回。
- 二、關於 110 年 9 月 1 日北市土地登字第 1107015701 號函部分，訴願不受理。

事 實

原處分機關於民國（下同）110 年 3 月 29 日接獲民眾陳情反映本市北投區○○段○○小段○○建號建物（門牌號碼：本市北投區○○路○○號○○樓之○○；領有 66 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物）標示部之附屬建物登載屋頂突出物面積 385.89 平方公尺部分，與建物平面圖不符。經原處分機關調閱系爭建物 66 年間建築改良物勘測成果表，其附屬建物欄僅記載陽臺面積 5 平方公尺，乃審認建築改良物登記簿附屬建物欄記載陽臺面積 5 平方公尺及屋頂突出物面積 385.89 平方公尺等與之確有不符之情形，爰依土地法第 69 條規定，以 110 年 8 月 31 日北投字第 093260 號登記案（下稱原處分）辦竣更正登記，即將系爭建物附屬建物欄原登載陽臺面積 5 平方公尺及屋頂突出物面積 385.89 平方公尺，更正為陽臺面積 5 平方公尺，並以 110 年 9 月 1 日北市土地登字第 1107015701 號函（下稱 110 年 9 月 1 日函）通知系爭建物所有權人即訴願人。訴願人不服原處分及 110 年 9 月 1 日函，於 110 年 9 月 16 日經由原處分機關向本府提起訴願，10 月 13 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、關於原處分部分：

- 一、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 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。……。」

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 69 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。……各所辦理更正登記時，除應依內政部訂頒更正登記法令補充規定辦理外，依本要點規定辦理。」

二、本件訴願及補充理由略以：系爭建物於 66 年 10 月 17 日取得使用執照，67 年 2 月 14 日完成登記，訴願人於 83 年 10 月 3 日取得所有權登記，當時起造人申請建物所有權第一次登記時必當有提供建築執照、設計圖，原處分機關才能完成測繪並登記「屋頂突出物面積 385.89 平方公尺」，核發權狀證明系爭建物之附屬建物所有權面積；原處分機關單憑建物測量成果圖未登載屋頂突出物面積 385.89 平方公尺，逕予塗銷屋頂突出物之登記，實嫌速斷；又測量建物面積、完成登記乃原處分機關之義務，本件其應盡能事調閱原案卷之建築執照及設計圖，查明事實，就此原卷宗是否存在，當時測量登記之憑據為何，均未見說明；另系爭建物之使用執照亦有明載「屋頂突出物」，證明原處分確有違誤之處，請撤銷原處分及將原屋頂突出物面積 385.89 平方公尺之面積回復登記。

- 三、查原處分機關接獲民眾陳情系爭建物標示部之附屬建物登載屋頂突出物面積 385.89 平方公尺部分與建物平面圖不符，經調閱系爭建物建築改良物勘測成果表查得其附屬建物欄僅記載陽臺面積 5 平方公尺，乃審認建築改良物登記簿附屬建物欄記載陽臺面積 5 平方公尺及屋頂突出物面積 385.89 平方公尺等與之確有不符之情形，有系爭建物建築改良物勘測成果表、建築改良物登記簿等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張原處分機關單憑建物測量成果圖逕予塗銷屋頂突出物之登記，實嫌速斷；原處分機關應盡能事調閱原案卷之建築執照及設計圖，查明事實；另系爭建物之使用執照亦有明載「屋頂突出物」，證明原處分確有違誤之處云云。經查，系爭建物係於 66 年 12 月 2 日進行建物第一次測量，測量人員測繪後製成系爭建物建築改良物勘測成果表，並由起造人○○股份有限公司於指界人認章欄位核章在案，依該表所示，附屬建物欄僅記載陽臺面積 5 平方公尺，嗣系爭建物於 67 年 2 月 14 日辦竣建物所有權第一次登記。又本案依原處分機關 110 年 10 月 5 日北市土地登字第 1107016056 號函檢附之訴願答辯書理由三（一）所載，原申請測量及登記案因逾保存年限業已銷毀。原處分機關亦曾與訴願人約定於 110 年 8 月 10 日派員確認系爭建物之附屬建物實際情形，惟屆時訴願人並未讓原處分機關人員進入了解，有原處分機關 110 年 8 月 20 日北市土地登字第 1107014820 號函在卷可憑。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，依上開規定應提出建物測量成果圖或建物標示圖，則原處分機關依系爭建物勘測成果表上附屬建物欄之記載，審認並更正系爭建物標示部之附屬建物為陽臺面積 5 平方公尺，即無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分所為之更正登記，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

貳、關於 110 年 9 月 1 日函部分：

- 一、按訴願法第 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……提起訴願者。」

二、查原處分機關 110 年 9 月 1 日函僅係通知訴願人原處分機關依土地法第 69 條規定以原處分辦竣系爭建物附屬建物欄之更正登記等，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 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 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 12 月 27 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）