

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因土地面積更正登記事件，不服原處分機關民國 111 年 3 月 29 日大安字第 035940 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、前本府地政處[民國（下同）100 年 12 月 20 日起更名為臺北市政府地政局，下稱地政局]測量大隊（下稱前測量大隊，94 年 9 月 6 日與本市土地重劃大隊整併為臺北市政府地政局土地開發總隊，下稱土地開發總隊）於 67 年間辦理地籍圖重測，本市大安區○○段○○地號土地重測後標示變更為本市大安區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）。
- 二、嗣原處分機關辦理系爭土地法院囑託鑑測案時，發現系爭土地登記面積 337 平方公尺與計算面積相較（下稱面積較差）超出法定容許誤差，乃以 111 年 3 月 15 日北市大地測字第 1117003933 號函請土地開發總隊查明。經土地開發總隊查調相關地籍圖重測資料，查得系爭土地面積依 67 年間之重測結果為 327 平方公尺，且系爭土地標示迄今無異動，惟原處分機關辦理重測標示變更登記時，將系爭土地標示部面積登載為 337 平方公尺，致其面積較差超出法定容許誤差，乃以 111 年 3 月 16 日北市地發控字第 1117012303 號函（下稱 111 年 3 月 16 日函）檢送 67 年間之重測結果清冊及重測土地面積計算表予原處分機關。原處分機關查閱系爭土地人工登記簿登載為 337 平方公尺，與 67 年間之重測結果清冊所載系爭土地為 327 平方公尺不符，經審認有登記錯誤之情形，爰依土地法第 69 條規定，以 111 年 3 月 29 日大安字第 035940 號登記案（下稱原處分）辦竣系爭土地面積更正登記，另以 111 年 4 月 7 日北市大地籍字第 11170047991 號函通知系爭土地所有權人即訴願人。訴願人不服，於 111 年 5 月 3 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 16 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書記載：「……請撤銷……111 年 4 月 7 日北市大地籍字第 11170047981 號函……」經本府法務局於 111 年 5 月 26 日電洽訴願人據表示，上開記載文號係 111 年 4 月 7 日北市大地籍字第 11170047991 號函之誤繕，惟其真意係不服原處分，有該局公務電話紀錄附卷可稽，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 39 條規定：「土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。」第 46 條之 3 第 1 項規定：「重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。」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 條第 1 項規定：「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……。」

64 年 5 月 26 日修正發布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；縣（市）為縣（市）政府。」第 173 條第 1 項規定：「計算面積以座標法測算為原則，無界址座標時，應就原圖上以圖上量距法或求積儀測算之。」第 200 條第 1 項規定：「重新實施地籍測量，應依左列程序辦理：一、劃定重測地區。二、地籍調查。三、地籍測量。四、成果檢查。五、異動整理及造冊。六、繪製公告圖。七、公告通知。八、異議處理。九、土地標示變更登記。十、複製地籍圖。」第 208 條規定：「市縣地政機關於重測期間，如有左列情形之一者，除應補造地籍調查表及補辦地籍調查外，並應列冊送省市地政機關整理更正測量原圖及面積計算表。一、申請土地分割合併已經核定者。二、土地界址經鑑定或調處成立或判決確定，而其

結果與原測量結果不符者。」第 212 條規定：「重測獲有結果後，應將重測地籍藍圖及有關清冊，以公開展覽方式公告三十天。……公告期滿無異議，即屬確定。……」

土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 17 點規定：「重測結果公告期滿無異議者，即屬確定。土地所有權人或關係人不得以任何理由申請複丈更正。……」

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。」

三、本件訴願及補充理由略以：67 年 4 月 20 日地上建築改良物依圖施工之使用執照基地面積為 331.5 平方公尺，建物基地面積理應小於系爭土地面積，故推斷 67 年 3 月 15 日所測面積 327 平方公尺小於建物基地面積，與事實不符。67 年 3 月 15 日重測土地面積計算表並無詳細面積計算式及測量值，無法證明確實完整量測整塊系爭土地，且系爭土地重測期間因辦理土地合併，須補造地籍調查表及補辦地籍調查，並更正測量原圖及面積計算表；67 年 7 月 25 日實施地籍圖重測登記 337 平方公尺應無爭議，與地上建築改良物之建築圖，基地面積計算檢討圖面積為 337.63 平方公尺相符。重測後地籍圖與建築改良物之建築圖基地面積計算檢討圖西南側少一土地面積 6.13 平方公尺；系爭土地應依地上建築改良物之建築圖基地面積計算檢討圖更正數化地籍圖及維持登記面積為 337 平方公尺。

四、查原處分機關辦理系爭土地法院囑託鑑測案時，發現系爭土地面積較差超出法定容許誤差，經查係辦理重測標示變更登記時，將系爭土地標示部面積登載為 337 平方公尺，與 67 年間之重測結果清冊所載系爭

土地為 327 平方公尺不符，係登記錯誤之情形，有土地開發總隊 111 年 3 月 6 日函、67 年間之重測結果清冊及重測土地面積計算表、系爭土地登記簿等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地應依地上建築改良物之建築圖基地面積計算檢討圖更正地籍圖及維持登記面積為 337 平方公尺；重測土地面積計算表並無詳細面積計算式及測量值，無法證明確實完整量測整塊系爭土地，且系爭土地重測期間因辦理土地合併，須補造地籍調查表及補辦地籍調查，並更正測量原圖及面積計算表云云。經查：

- (一) 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，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；又上開規定所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；為土地法第 69 條、土地登記規則第 13 條所規定。次按重新實施地籍測量之結果，應予公告 30 日；公告期滿無異議，即屬確定，土地所有權人或關係人不得以任何理由申請複丈更正；土地法第 46 條之 3 第 1 項及土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 17 點亦已明揭。
- (二) 查本件依卷附土地開發總隊 111 年 5 月 13 日北市地發控字第 1117014145 號函記載略以：「主旨：有關訴願人○○○君不服貴所……大安字第 035940 號所為之本市大安區○○段○○小段○○地號土地面積更正處分，提起訴願一案……說明：……三、旨揭地號土地係經前本府地政處測量大隊……辦理重測，該重測成果經本府 67 年 6 月 23 日府地一字第 27398 號公告 30 日並通知當時土地所有權人，此有前本府地政處 67 年 6 月 23 日北市地一字第 19332 號重測土地標示變更結果通知書（回執）可稽……俟公告期滿無人提出異議後，始移請轄區地政事務所辦理土地標示變更登記，自此重測成果即屬確定。四、有關訴願人主張旨揭地號土地重測後地籍圖與面積應依照使用執照基地面積計算檢討圖說更正地籍圖及維持登記面積為 337 平方公尺一節，查該地號土地業依重測時地籍測量實施規則第 200 條規定之程序辦竣地籍調查、地籍測量、成果檢查、公告通知及土地標示變更登記，依前揭土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 17 點規定，重測結果公告期滿無異議者，即屬確定，土地所有權人或關係人不得以任何理由申請複丈更正，爰訴願人主張顯與上開規定未合

。五、至訴願人所稱重測土地面積計算表並無詳細面積計算式及測量值，無法證明確實完整量測整塊系爭土地一節，經查旨揭地號土地於重測當時面積計算方式，係依地籍測量實施規則第 173 條規定，使用求積儀據地籍原圖上測繪之地籍線測量面積，計算 2 次並取其平均值，算至平方公尺為止，平方公尺以下四捨五入。案經本總隊重新計算該筆土地面積結果，重測當時土地重測結果清冊、面積計算表及重測土地標示變更結果通知書（回執）上所載面積 327 平方公尺並無不符……」並有 67 年間之本市地籍圖重測土地標示變更結果通知書（回執）、重測結果清冊等原始資料影本在卷可憑；可知系爭土地重測結果經公告期滿無人異議業已確定，而本件更正登記係因 67 年間辦理重測標示變更登記時登載有誤，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。是本件原處分機關依土地法第 69 條規定，以原處分辦竣系爭土地面積更正登記，應無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分，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 洪 偉 勝

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 7 月 11 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）