

訴 願 人 ○○○○

送 達 代 收 人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因面積更正登記事件，不服原處分機關民國 113 年 1 月 2 日古登駁字第 000001 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人以民國（下同）112 年 7 月 3 日申請書檢附臺灣高等法院 109 年 12 月 23 日 109 年度上易字第 52 號民事判決及臺北市政府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊）109 年 10 月 22 日鑑定圖等相關資料影本，向原處分機關申請依地籍測量實施規則第 232 條、第 278 條及土地法第 69 條規定，就其所有本市中正區○○段○小段○○建號建物（下稱系爭建物）辦理登記面積自 13.83 平方公尺更正為 16.22 平方公尺（下稱系爭申請），經原處分機關以 112 年 7 月 12 日北市古地測字第 1127008817 號前單一陳情系統案件回復表（下稱 112 年 7 月 12 日回復表）回復訴願人略以：「……有關您反映本市中正區○○段○小段○○建號建物登記面積有誤，請本所辦理更正一事，本所說明如下：查上開建物係 70 年間分割自同地段○○建號建物，其登記面積為 13.83 平方公尺。今您檢附臺灣高等法院 109 年度上易字第 52 號民事判決及臺北市政府地政局土地開發總隊 109 年鑑定圖等相關資料，請本所依該鑑定圖所載現況面積 16.22 平方公尺，更正上開○○建號建物之登記面積，惟查該鑑定圖所標示之現況面積與登記面積其間差異，尚難認定是否為建物業經修改建或 70 年間辦理分割複丈測量錯誤所致，另該分割複丈原案已逾保存年限，業已銷毀，爰尚無法依地籍測量實施規則第 278 條準用第 232 條規定，逕為更正上開○○建號建物之登記面積，尚祈見諒。……。」訴願人不服，於 112 年 8 月 10 日經由原處分機關向本府提起訴願，經本府以 112 年 11 月 7 日府訴二字第 1126084440 號訴願決定（下稱 112 年 11 月 7 日訴願決定）：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」在案。

二、嗣原處分機關依上開本府訴願決定撤銷意旨審查後，核認有應補正事項，以 112 年 12 月 8 日北市古地測字第 11270140341 號函（下稱 112 年 12 月 8 日

函)檢送 112 年 11 月 29 日古登補字第 000816 號補正通知書(下稱 112 年 11 月 29 日補正通知書)略以：「……三、補正事項 1. 請檢附登記申請書、登記清冊、申請人身分證明、權利書狀憑辦。(土地登記規則第 34 條)2. 經查本市中正區○○段二小段○○建號建物係 70 年間分割自同地段 40 建號建物，經檢視其 70 年間建物勘測成果表，清楚標明各分割後建物之範圍及尺寸，並經當事人確認及認章在案，復經依該勘測成果表標示尺寸重新核算建物面積結果，與該成果表所載及登記面積均相符，爰查無原測量錯誤之情事，請檢附辦理更正之原因證明文件憑辦。(地籍測量實施規則第 232、278 條、土地法第 69 條、土地登記規則第 34 條)……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。112 年 12 月 8 日函於 112 年 12 月 11 日送達，嗣訴願人委由代理人○○○(下稱○君)檢附登記申請書、登記清冊、申請人身分證明、權利書狀等資料於 112 年 12 月 20 日送原處分機關補正，經原處分機關審認訴願人所檢附之證明文件，尚無法作為更正登記原因證明文件，屬逾期未依照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 113 年 1 月 2 日古登駁字第 000001 號駁回通知書(下稱原處分)駁回其申請。原處分於 113 年 1 月 5 日送達，訴願人不服，於 113 年 1 月 30 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 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 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 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 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證

明文件不符，而未能證明其不符之原因。四、未依規定繳納登記規費。」第 57 條第 1 項規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

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 32 條規定：「已辦地籍測量之地區，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。二、抄錄錯誤。前項第一款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；第二款所稱抄錄錯誤，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。」

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。」第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第 7 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」

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。（二）因原測量錯誤純係技術引起者或抄錄錯誤者，所為之標示更正登記。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。」第 3 點規定：「更正登記應備之文件（一）由利害關係人申請者：1. 登記申請書及登記清冊。2. 更正登記原因證明文件。……（二）由各所逕為辦理者：……」

二、本件訴願理由略以：系爭建物與○○建號建物相鄰，依原處分機關 70 年 5 月 8 日建築改良物勘測成果表，系爭建物登記面積為 13.83 平方公尺，惟○○建號建物所有權人於 108 年間主張系爭建物占用到○○建號建物範圍，提起排除侵害訴訟，經臺灣高等法院囑託土地開發總隊於 109 年 9 月 16 日鑑測○○

建號建物及系爭建物現況面積分別為 12.59 平方公尺、16.22 平方公尺，訴願人因此發現系爭建物有登記錯誤之情形，系爭建物並未經修建，其現況與登記面積不符，係 70 年間辦理分割複丈測量錯誤所致，依民事訴訟判決內容，原處分機關應更正系爭建物面積為 16.22 平方公尺，請撤銷原處分。

三、查本件前經本府以 112 年 11 月 7 日訴願決定將 112 年 7 月 12 日回復表撤銷，命原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分，撤銷理由略以：

「……系爭建物登記之面積是否確有錯誤而應辦理更正？若有，縱其不符得由登記機關逕行辦理更正之情形，是否有土地法第 69 條及地籍測量實施規則第 232 條、第 278 條規定，得報請上級機關查明核准後辦理更正登記之情形？又訴願人未以制式土地登記申請書申請系爭建物面積更正登記，原處分機關亦未依規定程序審查是否令其補正等，逕以原處分否准所請，其理由為何？……」原處分機關爰依上開訴願決定撤銷意旨審認尚有如事實欄所載之應補正事項，乃以 112 年 12 月 8 日函檢送 112 年 11 月 29 日補正通知書通知訴願人依限補正，嗣訴願人委由○君於 112 年 12 月 20 日補正，經原處分機關審認訴願人所檢附之證明文件，尚無法作為更正登記原因證明文件，屬逾期未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回系爭申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○建號建物所有權人於 108 年間主張系爭建物占用到○○建號建物範圍，提起排除侵害訴訟，經臺灣高等法院囑託土地開發總隊於 109 年 9 月 16 日鑑測○○建號建物及系爭建物現況面積分別為 12.59 平方公尺、16.22 平方公尺，系爭建物並未經修建，其現況與登記面積不符，係 70 年間辦理分割複丈測量錯誤所致，依民事訴訟判決內容，原處分機關應更正系爭建物面積為 16.22 平方公尺云云。經查：

（一）按申請登記，除土地登記規則另有規定外，應提出登記申請書、登記原因證明文件、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書、申請人身分證明、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件等；登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺、登記申請書記載事項與登記簿或其證明文件不符而未能證明其不符之原因，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；逾期未補正或未照補正事項完全補正者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；土地登記規則第 34 條第 1 項、第 56 條第 2 款、第 3 款及第 57 條第 1 項第 4 款定有明文。

（二）查原處分機關以系爭申請審查後核認尚有如事實欄所載應補正事項，以 112 年 12 月 8 日函檢送 112 年 11 月 29 日補正通知書請訴願人於接到通知

之日起 15 日內補正，惟其逾期未依照補正事項完全補正；原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回系爭申請，並無違誤。

- (三) 復查原處分機關業以 113 年 2 月 17 日北市古地測字第 1137000467 號函附訴願答辯書理由三說明略以：「……判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第 400 條第 2 項所定情形外，難認其有既判力……尚無法依……判決內容及訴訟過程中證人所述證詞，認定本所 70 年間辦理系爭建物分割複丈有測量錯誤之情事。……本所於 70 年間辦理系爭建物分割時測繪之建物勘測成果表，清楚標明分割後各建物之範圍及尺寸，且經當事人指示確認並認章在案，復依該勘測成果表標示尺寸核算建物面積結果，與該成果表所載及登記面積均相符，爰查無原測量錯誤、抄錄錯誤或上開勘測成果表測繪結果與 70 年間系爭建物分割原意不符之情事。又 70 年間辦理建物分割複丈，係以測量長度之工具如皮尺，實地量測建物範圍及尺寸，與現今之測量方式及技術並無明顯差異，難認系爭建物測量及登記面積與實際使用面積不符，係因 70 年間之測量技術、儀器精度所致。另前開 109 年鑑定圖所示系爭建物現況面積，係依法院指示範圍測繪及計算之結果，尚無法證明該測繪結果與 70 年間系爭建物分割原意相符，故無法據以認定係 70 年間辦理分割複丈測量錯誤，致系爭建物登記面積與現況使用面積不符。……再依更正登記法令補充規定第 6 點、第 7 點及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 5 點規定，更正登記以不妨害原登記之同一性為限，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。訴願人向本所申請系爭建物面積更正登記，惟未能提供符合規定之更正登記原因證明文件，故原處分機關無從依土地法第 69 條、地籍測量實施規則第 278 條準用第 232 條規定辦理系爭建物面積更正。……」是原處分機關業查察 70 年間辦理系爭建物分割時之勘測成果表，其記載與登記面積相符，則訴願人主張系爭建物現況與登記面積不符係 70 年間辦理分割複丈測量錯誤所致應為更正，惟其既未能補正提出更正登記原因證明文件，尚難據之而對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）