

訴願人 ○○○

訴願代理人 ○○○ 律師

原處分機關 臺北市大安地政事務所

訴願人因面積更正登記事件，不服原處分機關民國 113 年 9 月 5 日安登駁字第 900176 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

### 主文

訴願駁回。

### 事實

訴願人委由代理人○○○（下稱○君）以原處分機關民國（下同）113 年 8 月 12 日收件大安（AF02）字第 089950 號土地登記申請書檢附臺灣臺北地方法院 112 年 6 月 13 日 111 年度北簡更一字第 27 號簡易民事判決（下稱系爭判決）等相關資料影本，以其為利害關係人就本市大安區○○段○○小段○○建號建物〔領有 XX 使字第 xxxx 號使用執照，下稱系爭建物，案外人○○○（下稱○君）為所有權人，門牌號碼為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○〕辦理系爭建物面積更正登記（下稱系爭申請）。案經原處分機關審認有應補正事項，乃以 113 年 8 月 15 日安登補字第 900710 號補正通知書（下稱 113 年 8 月 15 日補正通知書）略以：「……三、補正事項 1、申請書第 2、10 欄請釐清、第 4 欄請更正並由代理人認章、第 6 欄請依實填寫。（內政部土地登記申請書填寫說明）2、土地權利除土地登記規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定不得為塗銷登記，又依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之，本案原因證明文件欠明，請釐清。（土地登記規則第 7、34 條、內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函）……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。113 年 8 月 15 日補正通知書於 113 年 8 月 20 日送達，惟訴願人逾期未補正，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 113 年 9 月 5 日安登駁字第 900176 號駁回通知書（下稱原處分）駁回其申請。原處分於 113 年 9 月 13 日送達，訴願人不服，於 113 年 10 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，113 年 11 月 25 日補充訴願理由，114 年 1 月 20 日補正訴願程式，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 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。」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。」第 78 條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。」內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函釋（下稱 87 年 6 月 3 日函釋）：「……說明……二、案經函准司法院秘書長 87 年 2 月 5 日秘台廳民二字第 02839 號函略以：『二、按〔民事訴訟法第 400 條規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。〕……又法律關係之一部為判決標的者，其判決之既判力僅及於法律關係之一部，故已登記之土地權利，如非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚非確定判決既判力所及，縱法院之判決係就法律關係之一部為之，其他部分未經於判決主文判斷者，似亦非該確定判決既判力所及。……』三、本部同意上開司法院秘書長意見，本案請參酌上開意見辦理。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人係依土地法第 69 條規定申請更正登記，而非申請依土地登記規則第 7 條塗銷登記，自無土地登記規則第 34 條之適用；辦

理建物第一次登記，須申請第一次測量，且建物登記及第一次測量均得依使用執照竣工圖說轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量，故使用執照竣工圖說即為建物登記範圍之依據；訴願人已檢附原因證明文件申請更正登記，原處分機關即應以土地法第 69 條規定核准更正登記或逕行更正。

三、查訴願人委託○君以 113 年 8 月 12 日土地登記申請書所為系爭申請，經原處分機關審認尚有如事實欄所述應補正事項，乃以 113 年 8 月 15 日補正通知書請訴願人限期補正，惟訴願人逾期未補正，有 113 年 8 月 12 日土地登記申請書、113 年 8 月 15 日補正通知書及其送達證書等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其係依土地法第 69 條規定申請更正登記，而非申請依土地登記規則第 7 條塗銷登記，自無土地登記規則第 34 條之適用；辦理建物第一次登記，須申請第一次測量，且建物登記及第一次測量均得依使用執照竣工圖說轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量，故使用執照竣工圖說即為建物登記範圍之依據；訴願人已檢附原因證明文件申請更正登記，原處分機關即應以土地法第 69 條規定核准更正登記或逕行更正云云。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。次按已登記之土地權利，如非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚非確定判決既判力所及，是依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之；亦有內政部 87 年 6 月 3 日函釋意旨可參。

(二) 查訴願人委由○君檢附系爭判決等影本，以 113 年 8 月 12 日土地登記申請書向原處分機關為系爭申請，經原處分機關審認上開申請書填寫不全及登記原因證明文件欠明，乃以 113 年 8 月 15 日補正通知書載明如事實欄所述補正事項，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟其逾期未補正；則原處分機關審認訴願人逾期未補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回其申請，並無違誤。

(三) 復依訴願人所附系爭判決影本所示，該判決係就原告○君訴請訴願人應將其無

權占用系爭建物其中面積 4.11 平方公尺之範圍騰空返還予○君等請求排除侵害事件所為之判決；經查系爭判決經○君不服提起上訴，是系爭判決尚未確定，且系爭判決之內容並未就系爭建物現行登記面積是否錯誤予以認定，原處分機關自難依訴願人所附系爭判決辦理系爭登記。至訴願人主張其係依土地法第 69 條規定申請更正登記一節，此經原處分機關以訴願答辯書說明略以，系爭建物自 66 年間辦竣建物所有權第一次登記迄今，面積即登記為 6 層 56.35 平方公尺，陽台 1.98 平方公尺，總面積 58.33 平方公尺，並無登記錯誤或遺漏情事；則本件訴願人既未提具證明文件，即主張他人之建物面積有誤，要求原處分機關辦理更正登記，尚非有據。又查土地登記規則第 34 條第 1 項已明定各類土地登記之應備文件，前揭規定並未排除面積更正登記，訴願主張本案無土地登記規則第 34 條之適用，顯有誤解法令，委難憑採。又土地登記規則第 78 條已明定 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物才可檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理建物第一次登記，查系爭建物領有 XX 使字第 XXXX 號使用執照，非屬上開規定所指情形，況前揭規定非指僅檢附使用執照竣工平面圖即可辦理登記，仍須檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖後方可辦理登記。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  
委員 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彦  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 月 10 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）

