

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因土地更正登記事件，不服原處分機關民國 114 年 8 月 7 日士登駁字第 000238 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、訴願人於民國（下同）114 年 7 月 9 日以原處分機關收件北投字第 054210 號、第 054220 號土地登記申請書，並檢附登記清冊、登記謄本、地籍變更登載紀錄謄本等資料，向原處分機關申請將本市北投區○○段○○小段○○號建物（下稱系爭建物）坐落地號由同段同小段○○、○○地號更正登記為同段同小段○○、○○、○○、○○地號，及塗銷系爭建物於 71 年間辦理之和解塗銷登記以回復為○○○○（即訴願人之母，於 88 年 12 月 10 日死亡）所有，上開土地登記申請書分別記載略以：「……（12）備註茲就申請補登記建號坐落地號一案，說明如下；（1）建號○○建物於民國 54 年依法登記，坐落於當時○○段○○地號。（2）民國 66 年間，原地號○○分割為○○及○○，並於民國 70 年地籍重測後重編為○○段○○小段○○、○○與○○、○○。（3）民國 70 年重測後，原建號重編為建號○○，但僅登記○○、○○地號，而地號○○、○○遺漏，造成重測後登記與 54 年原登記不符情事……爰此……辦理補登記程序，恢復建物完整坐落資訊，以茲登記正確。」「……（12）備註 茲就……不動產所有權塗銷登記一事，說明如下：1. 本人業已親自向臺灣臺北地方法院民事庭申請查復，查明自民國 65 年至 114 年 7 月 3 日止，並無○○○○女士相關之民事訴訟案件紀錄，顯示該所有權變動並無經法院判決所生……該筆不動產原始登記所有權人○○○○女士……並未因不明原因之塗銷登記而喪失其權利。爰此，申請回復原登記。」
- 二、案經處分機關審查後，審認尚有待補正事項，乃以 114 年 7 月 9 日士登補字第 X20400 號補正通知書（下稱 114 年 7 月 9 日補正通知書）載明：「……經查本所地籍資料簿有關北投區○○段○○小段○○建號建物舊人工登記簿所載於民國 71 年 8 月 27 日登記收件北投字第 12635 號，原因發生日期 69 年 3 月 18 日，登記原因為和解塗銷，並於民國 71 年 8 月 30 日完成登記

……本案登記申請書因逾保存年限業已銷毀，依臺端所附原登記申請書之相關證明文件影本，本所並無登記錯誤或遺漏；另更正登記因以不妨害原登記之同一性，本案係更正所有權人，有違登記同一性原則，如臺端主張登記有誤，請檢附足資證明相關文件辦理。……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回。嗣訴願人以 114 年 7 月 23 日補正說明暨切結書、114 年 7 月 28 日回覆補正說明（二）予以補正，經原處分機關審認訴願人仍未依上開補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 114 年 8 月 7 日士登駁字第 000238 號駁回通知書（下稱原處分）駁回其申請。原處分於 114 年 8 月 7 日送達，訴願人不服，於 114 年 8 月 19 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 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 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：……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……。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「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者。」

更正登記法令補充規定第 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。」

- 二、本件訴願理由略以：建物登記簿上登載記錄和解塗銷所有權，經向臺北地方法院民事庭查詢，法院回函自 65 年至 114 年 7 月 3 日止，並無○○○○涉及民事訴訟案件紀錄，據此可確定該塗銷登記並非法院判決或強制執行所致；且訴

願人提出地籍重測圖、建物照片、航照與地籍圖之視覺比對結果，足證登記記載與實際使用不符，建物登記簿坐落地號登載明顯錯誤，原處分機關補正指示不明確、職權調查不周，請求撤銷原處分。

三、查訴願人向原處分機關申請將系爭建物坐落地號更正登記及塗銷系爭建物於 71 年間辦理之和解塗銷登記以回復為○○○○所有，案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 114 年 7 月 9 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人未依照補正事項補正，有 114 年 7 月 9 日補正通知書、114 年 7 月 23 日補正說明暨切結書、114 年 7 月 28 日回覆補正說明（二）等影本在卷可憑，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張建物登記簿上登載記錄和解塗銷所有權，並非法院判決或強制執行所致；其提出地籍重測圖、建物照片、航照與地籍圖之視覺比對結果，足證登記記載與實際使用不符，建物登記簿坐落地號登載明顯錯誤，原處分機關補正指示不明確、職權調查不周，請求撤銷原處分云云：

（一）按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，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；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；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；土地登記規則第 56 條第 3 款、第 57 條第 1 項第 4 款、更正登記法令補充規定第 6 點及第 7 點定有明文。

（二）查訴願人於 114 年 7 月 9 日以原處分機關收件北投字第 054210 號、第 054220 號土地登記申請書，並檢附登記清冊、登記謄本、地籍變更登載紀錄謄本等資料，申請將系爭建物坐落地號更正登記及塗銷系爭建物於 71 年間辦理之和解塗銷登記以回復為○○○○，案經原處分機關審認訴願人有如事實欄所載應補正事項，乃以 114 年 7 月 9 日補正通知書通知其於接到通知之日起 15 日內補正，經訴願人以書面補正說明，原處分機關審認訴願人仍未依補正事項完全補正，乃駁回所請，尚非無憑。復據原處分機關於答辯書理由三（二）陳明：「……系爭建物於 71 年 8 月 27 日申請所有權和解塗銷登記，原因發生日期係 69 年 3 月 18 日，應係權利人及義務人雙方合意而為之登記，按土地法第 43 條之規定，登記有絕對效力，原處分機關無法依訴願人檢附理由書及相關文件辦理更正登記……訴願人請求塗銷上開登記依法無據…

…」並於前開補正通知書，告知訴願人依其申請書檢附相關證明文件，並無登記錯誤或遺漏之情形，涉及更正所有權人，有違登記同一性原則，如主張登記有誤，請檢附足資證明相關文件等；訴願人主張原處分機關補正指示不明確、職權調查不周云云，委難採憑。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 陳 愛 娥  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 月 3 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）