

臺北市政府 91.05.02. 府訴字第 0 九 0 一 六 一 四 四 五 0 一 號 訴 願 決 定 書

訴 願 人 ○○○ ○○ ○○○ ○○○ ○○○ ○○○

訴願代表人 ○○○

訴願代理人 ○○○律師

原處分機關 臺北市建成地政事務所

右訴願人因建物撤銷登記事件，不服原處分機關九十年八月十日北市建地一字第 九 0 六 0 七 五 三 二 0 一 號 函 所 為 之 處 分，提 起 訴 願，本 府 依 法 決 定 如 左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人○○○、○○及○○○等（○○○九十年五月十五日已死亡，由其繼承人○○○、○○○、○○○、○○○承受訴願）依本府工務局五十九年七月一日核發五九使字第 XX XX 號使用執照辦竣本市中正區○○段○○小段○○建號建物所有權第一次登記（門牌號碼為「○○街○○號」）；而案外人○○○及○○○等二人，以上開系爭建物係其所有建物後方部分建築空地及公共設施，依建築執照竣工圖係屬停車場、太平梯出入口、水管送水口等，並與其及他人等四戶店舖之後門、後窗、冷氣孔相通，該建築空間位於店舖後門與防火巷之間，根本無房屋或獨立建物之客體存在等由，以八十九年五月十二日申請書請求原處分機關逕依職權將上開建物之用途由「住家用」更正登記為「公共設施」。案經原處分機關認登記當時並無錯誤或遺漏，以八十九年五月二十六日北市建地一字第 八 九 六 0 八 0 四 七 0 0 號 函 知 ○ 君 等 略 以：「……說明……二、按『登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。』為土地法第六十九條所明定；又『土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。』為土地登記規則第十四條所明定，合先敘明。三、……本所之登記並無錯誤或遺漏之處，自不得依土地法第六十九條規定辦理更正，因之臺端所請欠（歉）難照辦。」○君等二人不服，向本府提起訴願，案經本府以九十年五月十八日府訴字第 九 0 0 五 六 七 六 九 0 一 號 訴 願 決 定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。」其理由略以：「……六……然原處分機關對工務局系爭之函縱有疑義仍應依土地法第六十九條、土地登記規則第一百二十二條之規定，將上開系爭第○○建號建物原始登記原因證明文件及戶政及工務機關更正之經過情形報請本府地政處查明後，為是否辦理更正之依據，始為正辦。……」嗣原處分機關將上開系爭第○○建號建物原始登記原因證明文件及戶政、工務機關更正之經過情形報請本府地政處准予塗銷該

建物登記，案經本府地政處以九十年八月一日北市地一字第第九〇二一八六八〇〇〇號函復原處分機關等略以：「主旨：檢送本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十年第十一次）會議紀錄乙份，其需貴單位配合者，請依上開會議紀錄討論事項及結論辦理.....」該會議紀錄略以：「.....決議：查現行地籍資料所載本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇建號建物.....其於使用執照竣工平面圖上之位置係標記為『停車場』無牆壁，且該停車場未計入樓地板面積檢討，依法不得登記為主建物.....而該門牌既前經工務局於八十九年一月十五日註銷有案，原建物所有權第一次登記之事由已失所附麗.....同意建成地政事務所塗銷原登記。.....」原處分機關遂以九十年八月十日北市建地一字第第九〇六〇七五三二〇一號函知訴願人等略以：「主旨：有關臺端等三人所有本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇建號建物，業經本所九十年八月八日中正 字第四二二三號登記申請書辦竣撤銷登記，請 查照。.... ..說明：一、依臺北市政府九十年五月十八日府訴字第九〇〇五六七六九〇一號訴願決定書及臺北市政府地政處九十年八月一日北市地一字第第九〇二一八六八〇〇〇（號）函辦理。二、按首揭建物係依本府工務局五十九年七月一日核發五九使字第 XXXX 號使用執照辦竣所有權第一次登記。復經本府工務局九十年六月十五日北市工建字第九〇四三三八一〇〇號函復該局業於八十九年一月十五日以北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函註銷『〇〇街〇〇號』，戶數更正為二十四戶。該門牌既經工務局註銷有案，建物所有權第一次登記之事由已失其附麗，參照司法院大法官第三七九號解釋意旨，塗銷原登記。.....」上開處分書據原處分機關陳明係於九十年八月十三日送達，訴願人不服，於九十年九月四日向本府提起訴願，九月二十四日補充訴願理由。嗣訴願人〇〇〇及〇〇於九十一年一月二十一日陳報〇〇〇已死亡，〇〇〇之繼承人〇〇〇等四人，分別於九十一年二月一日及二月二十日承受訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按土地法第六十九條規定：「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。」行為時土地登記規則第三條規定：「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。本規則於建物權利之登記，準用之。」第十四條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。」第二十八條規定：「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之.....五、依土地法第六十九條規定為更正登記。....」第二十九條第一項規定：「左列各款得由登記機關逕為登記：一、依第一百二十二條第二項規定而為更正登記。....」第七十二條規定：「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。」第七十三條第一項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照及建物測量成果圖。有左列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如

依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第一百二十二條規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。前項登記之錯誤或遺漏，如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，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之。」第一百三十二條規定：「依本規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之。」司法院釋字第三七九號解釋：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，乃土地法第三十條第一項前段所明定。申請農地所有權移轉登記者，依土地登記規則第八十二條第一項第一款前段規定，應提出承受人自耕能力證明書，登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點第二點規定：「更正登記之核定機關：更正登記由地政事務所依土地法第六十九條規定呈報本府地政處核定，但左列更正登記，授權地政事務所逕行核定。…… 原始證明文件經戶政或工務機關載明更正有案之更正登記。……」

## 二、本件訴願及補充理由略以：

訴願人為原始起造人，依市府工務局五十九年七月一日核發五九使字第 XXXX 號使用執照辦竣所有權第一次登記，系爭○○建號建物登載門牌號碼為本市○○街○○號。嗣市府工務局以八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函註銷「○○街○○號」，戶數更正為二十四戶。

惟建物所有權第一次登記，依行為時土地登記規則之規定，應提出建物平面圖、位置圖及使用執照。依當時法令，並無規定應有門牌證明，是原使用執照○○街○○號門牌雖經工務局予以註銷，應不影響該建物所有權登記。故原處分機關以門牌被註銷為由，認定所有權第一次登記為無效，予以撤銷，其塗銷登記殊有違誤。

依內政部核示內容：「……至門牌之編訂，旨在明瞭人民住址，便利公私行為之行使。其門牌編訂，應以實際情形為依據，與房屋、土地等產權無關。違章建築更不能因已編訂門牌而取得其於建築法令上之合法地位。」是縱門牌有誤錄情形，亦與○○建號建物所有權無關。原處分機關遽以該建物之門牌為工務局註銷，原建物所有權第一次登記之事由已失所附麗予以塗銷所有權登記，其塗銷登記殊有違法。按行政院四十八年度

判字第七十二號判例：「土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明核准更正。但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。若登記人以外之人，對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，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係。……」故依土地法第六十九條之規定聲請更正登記，此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限；若登記人以外之人對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。

查系爭○○建號建物位於○○樓，上有○○樓樓地板以為屋頂，側有牆壁以與他人建物相隔，出入處更置有鐵捲門以杜他人侵入使用，參酌最高法院七十年度臺上字第二二二一號判例意旨：「系爭房屋原計畫蓋建二樓，而建築之程度，○○樓結構業已完成，僅門窗尚未裝設及內部裝潢尚未完成，此項尚未完全竣工之房屋，已足避風雨，可達經濟上之使用目的，即成為獨立之不動產。」系爭建物自得單獨為所有權之登記。

原處分機關稱系爭地面層停車場面積依竣工平面圖所載，並未計入建築總面積。惟此與事實完全不符，經查臺北市政府工務局五十九使字第 XXXX 號竣工圖所示，應已全部計入建築總面積內，原處分機關之說明，已嚴重誤導。

三、卷查本案據原處分機關於答辯書理由欄陳稱：「……四、又案經本所向工務局調閱首揭○○建號建物之建物測量成果圖及使用執照、竣工圖，並至現場勘測結果，該建物目前做為停車使用但並無門牌。復查其於使用執照竣工平面圖上之位置係標記為『停車場』無牆壁，且該停車場並未計入樓地板面積檢討，依法不得登記為主建物。本案系爭建物雖已完成所有權第一次登記，然其所憑以登記之原因證明文件業經臺北市政府工務局八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函更正註銷而失其附麗，且該建物自辦竣所有權第一次登記後迄今尚未有第三人因信賴登記，取得新權利之登記而無從救濟之情形，參照司法院大法官釋字第三七九號解釋意旨……本所遂以前開收件號撤銷原登記。再查系爭標的位置前經本市中正區戶政事務所派員實際勘查為開敞停車通道空間，故自始即無實體房屋存在甚明，訴願人既為起造人，實無不知之理？況臺北市政府工務局前以八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函更正註銷五九使字第 XXXX 號使用執照中『○○街○○號』乙戶時，訴願人並無不服該行政處分而提起訴願，顯對該行政處分並無爭議。……」

四、又依據中正區戶政事務所函復訴願人之八十七年十二月二十九日北市正戶字第八七六二〇四六八〇〇號函內容載明：「……說明……二、……經查本所門牌編釘資料，『○○街○○號』係民國六十四年三月五日初編，建照（造）執照：六三建（城中）（忠）第 XXX 號。臺端所有建物領有臺北市工務局建管處五七建（伍）（中）字第 XXX 號建照（五九使字第 XXX 號使用執照），使用執照內門牌號碼載有『○○街○○號』係誤

錄。三、初編釘門牌作業流程，係由起造人（或委任他人代理）持建照（造）執照等證件向戶政機關申辦，門牌編釘完成，再持戶政機關所核發門牌證明暨其它證件向建管處申辦使用執照，再向地政機關辦理產權登記。本所於五十九年三月六日依建管處五七建（伍）（中）字第 xxx 號建照，編釘門牌為『○○○路○○段○○號、○○之○○號.. ..共二十四筆門牌，並未編釘『○○街○○號』。四、依據臺北市工務局建築管理處八十七年十一月四日北市工建照字第八七七〇一七六九〇〇號函復：經查○○段○○小段○○、○○之○○號（重測前為○○段○○之○○地號）係領有本局六三建（城中）（忠）字第 xxx 號建照（六四使字第 xxx 號使照），按建照申請書所載建築地址為『○○街○○』；經查○○段○○小段○○地號（重測前為○○段○○之○○地號）係領有本局五七建（伍）（中）字第 xxx 號建照（五九使字第 xxx 號使照），按使照申請書所載建築地址為『○○○路○○段○○號』等二十四筆門牌及『○○街○○號』；惟經查卷內所附門牌影本，無『○○街○○號』。

五、按建管處五九使字第 xxx 號之建築使用執照申請書內有關證件欄：門牌編號二十四份，切結書一份，均無『○○街○○號』，使用執照內門牌號碼載有『○○街○○號』、座戶數：壹座貳拾伍戶均係

誤錄。六、依前揭所述，本所五十九年三月六日憑五七建（伍）（中）字第 xxx 號建照，共編釘二十四筆門牌，不包括『○○街○○號』，亦即應為壹座貳拾肆戶。.....八、本所派員實際勘查此座建築大樓，地面層後半部為開敞停車通道空間，並無所謂『房屋』存在。.....」五、另依據本府工務局致臺灣臺北地方法院之八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函內容載明：「主旨：有關本局核發使用執照登載建築物門牌重複乙案，詳如說明.. ....說明：一、依 貴院八十八年十一月二十六日北院文民吉八十八簡字五七九字第四六三九八號函續辦。二、有關本局核發五九使字第 xxx 號使用執照（原領有五七建（伍）（中）字第 xxx 號建造執照）及六四使字第 xxx 號使用執照（原領有六三建（城中）（忠）字第 xxx 號建造執照）兩棟建築物門牌重複登載『○○街○○號』乙節，據本市中正區戶政事務所八十九年一月九日北市正戶字第八九六〇〇一四三〇〇號函示，其中五九使字第 xxx 號使用執照建築物門牌編釘為：『○○○路○○號至○○之○○號共二十四戶』，未編釘○○街○○號；另六四使字第 xxx 號使用執照（建）物門牌編釘為○○街○○號等七戶。三、本局五九使字第 xxx 號使用執照登載建築物門牌含『○○街○○號』應係筆誤，特予更正。」

六、是本案依上開本府工務局八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函及中正區戶政事務所八十七年十二月二十九日北市正戶字第八七六二〇四六八〇〇號函之內容觀之，本案系爭五九使字第 xxx 號使用執照之記載，業經中正區戶政事務所查明該使用執照申請書內有關證件欄：門牌編號二十四份，切結書一份，均無「○○街○○

號」之資料。且經本府工務局查明，該使用執照之建築物門牌應為「○○○路○○號至○○之○○號共二十四戶」，「○○街○○號」並不包括在內。另原處分機關並向本府工務局調閱前開○○建號建物之測量成果圖及使用執照、竣工圖及至現場勘測結果，該建物目前做為停車使用但無門牌。則本件雖該停車場是否計入樓地板面積乙節，原處分機關答辯稱「該停車場並未計入樓地板面積檢討，依法不得登記為主建物」，而訴願人主張已全部計入建築總面積云云，尚有爭議，然系爭建物位置自始無實體房屋存在甚明。又系爭建物登記所憑以登記之原因證明文件既經臺北市政府工務局八十九年一月十五日北市工建字第八九三〇一三八五〇〇號函更正註銷系爭門牌（○○街○○號），致其登記失所附麗，且原處分機關亦查明該建物自辦竣所有權第一次登記後迄今尚未有第三人因信賴登記，取得新權利之登記而無從救濟之情形。從而，本案原處分機關依前揭司法院釋字第三七九號解釋意旨及相關規定塗銷系爭建物登記，並無不合，原處分應予維持。

七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 五 月 二 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）