臺北市政府 93.10.20.　府訴字第０九三二五０四二七００號訴願決定書

訴　願　人　○○銀行股份有限公司

代　表　人　○○○

原處分機關　臺北市古亭地政事務所

右訴願人因建物主要用途更正登記事件，不服原處分機關九十三年四月十四日收件文山字第九四二三號登記處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

緣原處分機關清查地籍登記資料，發現訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○建號建物（位於本市文山區○○路○○段○○號○○樓之○○）於電腦登記資料標示部登記主要用途為「住家用」，而人工登記簿則登記為「集合住宅」；惟依原處分機關七十二年五月二十日收件木柵字第四０五三號建物所有權第一次登記申請案所附登記原因證明文件所載，系爭建物測量成果圖及本府工務局七十二使字第 xxx 號使用執照竣工圖上標示之門牌及用途均為「防空避難室」。原處分機關認系爭建物登記簿記載與登記原因證明文件不一致，屬登記錯誤之情形，乃依職權以九十三年四月十四日收件文山字第九四二三號登記申請書，將系爭建物主要用途更正登記為「防空避難室」，並以九十三年四月二十日北市古地一字第０九三三０四六八二００號函通知訴願人。訴願人不服，於九十三年五月二十日經由原處分機關向本府提起訴願，九月八日補充訴願理由，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。」

土地登記規則第二條規定：「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。」第十三條規定：「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。」第一百三十四條規定：「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。」行為時更正登記法令補充規定第一點規定：「地政機關因作業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及土地登記規則第一百三十四條規定報經本處核定，但下列情形之一者，授權地政事務所逕行更正之。　因登記錯誤或遺漏屬登記人員記載之疏忽，而有原始登記原因證明文件者。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭建物自七十二年七月五日辦妥建物所有權第一次登記時，即登記主要用途為「集合住宅」，供作住宅用已逾二十年，其間無人提出異議，足證該建物為住宅使用。訴願人因慮及系爭建物之用途為住宅且為降低擔保放款之損失，而向執行法院經強制執行程序承受前揭建物，且訴願人原已與第三人簽訂買賣契約，現因接獲原處分，為維信譽，被迫與第三人解除契約；另將面臨須依銀行法第七十六條規定於四年內處分系爭建物之困境。

（二）原處分機關逾二十年後，僅依地籍登記資料逕以原處分為更正登記，罔顧系爭建物逾二十年均作住宅使用之事實；及原處分機關於建築改良物所有權第一次登記時即已登記錯誤，致訴願人因信賴土地登記之公信力而受鉅大損害之情狀，原處分已違反比例原則，而非適法。

（三）原處分機關罔顧系爭建物自所有權第一次登記起至原處分作成前，系爭建物主要登記用途均為「集合住宅」所形成之法秩序，及訴願人因信賴該法秩序已就系爭建物為一連串之法律行為，致使訴願人受有不可預見之重大損害；訴願人亦無行政程序法第一百十九條所揭信賴不值得保護之情形，原處分顯已違反信賴保護原則。

三、卷查本件原處分機關查認訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○建號建物（位於本市文山區○○路○○段○○號○○樓之○○）於地籍資料登記主要用途為集合住宅，與該登記案所附原因證明文件所載內容不一致，屬於登記錯誤之情形，乃依職權以九十三年四月十四日收件文山字第九四二三號登記申請書，將系爭建物主要用途更正登記為防空避難室，此有卷附系爭建物勘測成果表及本府工務局七十二使字第 xxx 號使用執照（含竣工圖）等影本可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關僅依地籍登記資料，就系爭建物主要用途辦理逕為更正登記，違反信賴保護原則及比例原則等情。經查建物登記標示部關於主要用途欄位之資料，其內容係地政機關依建管機關核發建物使用執照之內容辦理登載，依卷附系爭建物使用執照載明用途為防空避難室，縱其為集合住宅使用已多年，然未經本府工務局核准其變更使用前，其使用難謂合法；且土地登記具公信力，維持登記之正確性實為維護公益所必須，如續維持更正登記前之內容，則系爭建物再由善意之第三人受讓取得並再為集合住宅之使用，其對公益之危害，顯較訴願人主張應受保護之私益為大。是訴願人主張其信

賴應受保護乙節，即難採據。

五、末查系爭建物原地籍資料登記之主要用途與登記原因證明文件之使用執照所載內容不一致，既屬登記錯誤，並有原始登記原因證明文件可稽，則其登記錯誤自應依土地法第六十九條等規定辦理更正。又登記之錯誤或遺漏，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，前開土地登記規則第一百三十四條定有明文。故原處分機關依前開臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點第二點第一款第一目規定，依職權逕行辦理系爭建物主要用途更正登記，使地籍登記資料與登記原因證明文件一致，即屬必要之方法，所採取方法與所欲達成之目的間亦無顯失均衡之情事存在。是訴願人主張原處分違反比例原則乙節，尚難採憑。從而，原處分機關依首揭規定辦理系爭建物主要用途更正登記，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，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

（公出）

委員　陳　敏

委員　薛明玲

委員　楊松齡

委員　曾巨威

委員　曾忠己

委員　劉靜嫻

委員　陳淑芳

委員　林世華

委員　蕭偉松

中　華　民　國　九十三　年　十　月　二十　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）