

訴 賀 人：○〇〇

原 處 分 機 關：臺北市士林地政事務所

訴願人因建物主要用途更正登記事件，不服原處分機關 93 年 10 月 1 日收件北投字第 22142 號登記案所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。

#### 事 實

緣訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○地號建物（位於本市北投區○○路○○號），與本市北投區○○段○○小段○○地號（位於本市北投區○○路○○號）係於民國 68 年間由同小段○○ 建號建物（位於本市北投區○○路○○號）所分割出，而○○號建物依 67 年 10 月 23 日收件北投字第 xxxx 號建物所有權第一次登記申請案所載，該建號建物登記簿及建物測量成果圖用途欄登載為「停車場」，惟 68 年辦理分割登記時，該分割出之○○號建物及系爭○○號建物登記簿主要用途欄均登載為「住家用」。嗣案外人○○○向原處分機關陳稱○○ 建號建物主要用途與測量成果圖之主要用途不符，請原處分機關查明通知。原處分機關乃查調 68 年北投字第 8707 號分割登記及測量申請檔案原卷，因逾保存年限業已銷毀，嗣又查對該建物所有權第一次登記案所附本府工務局 67 使字第 15 15 號使用執照、竣工圖等，原處分機關認○○ 建號建物之用途欄應為「停車場」無誤，乃依職權於 92 年 8 月 25 日辦理○○號建物用途更正登記，嗣又以 93 年 10 月 1 日收件北投字第 22142 號登記案，將系爭○○ 建號建物主要用途更正登記為「停車場」，並以 93 年 10 月 6 日北市土地一字第 09331589500 號函通知訴願人。訴願人不服，於 93 年 11 月 5 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、查訴願人於訴願書中載明係對原處分機關 93 年 10 月 6 日北市土地一字第 09331589500 號函提起訴願，惟查該函說明三雖載有提起訴願之教示，然綜觀全函意旨，僅係說明原處分機關業辦理系爭建物主要用途更正登記之情形，尚非行政處分，揆諸訴願人真意，應係對原處分機關 93 年 10 月 1 日收件北投字第 22142 號登記案所為處分不服，合先敘明。

。

二、按土地法第 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。」土地登記規則第 2 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 13 條規定：「土地法第 68 條第 1 項及第 69 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 134 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。」

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。」

臺北市政府地政處簡化土地建物更正登記要點第 2 點規定：「更正登記之核定機關：（一）更正登記由地政事務所依土地法第 69 條及土地登記規則第 134 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。1. 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。……。」

### 三、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於 82 年購買系爭建物，購買時登載為「住家用」，價格當然很貴。現在要改成停車場，訴願人將遭受嚴重的傷害和損失。
- (二) 訴願人申請建築改良物勘測成果表，看到表上登載主要用途是「住宅、停車場」，平面圖上，一半註明是停車場，一半是空白。停車場部分應該是停車場，空白部分可能不同的人會有不同的解釋。訴願人申請使用執照，登載 1 樓用途是「集合住宅、停車場」，並註明 1 樓面積  $800.493\text{m}^2$ ，室內停車場面積  $150\text{m}^2$ ，可見停車場佔面積約五分之一，在劃成停車位的部分已能滿足  $150\text{m}^2$  的面積。
- (三) 訴願人一家戶籍於此，也居住於此，住宅內有客廳、餐廳、臥室、書房、衛浴等，一旦改成停車場，一家人何去何從？

(四) 訴願人住宅，東、南、西 3 面以水泥牆與鄰居相隔，北面臨路，但住宅地面比路高 1 公尺，車輛無法開進室內。

(五) 請求能讓系爭建物分割一半為住宅，一半為停車場，如 68 年勘測成果表所劃的平面圖。則訴願人能繼續居住，停車場部分仍為停車場。

四、卷查本件原處分機關查認訴願人所有本市北投區○○段○○小段○○建號建物（位於本市北投區○○路○○號），係於民國 68 年間由同小段○○號建物（位於本市北投區○○路○○號）所分割出，而○○建號建物依 67 年 10 月 23 日收件北投字第 2489 號建物所有權第一次登記申請案所載，建物登記簿及建物測量成果圖用途欄登載為「停車場」，惟 68 年辦理分割登記時，XXXXX 建號建物登記簿主要用途欄則登載為「住家用」，原處分機關認原登記錯誤，乃依職權以 93 年 10 月 1 日收件北投字第 22142 號登記案，將系爭○○號建物主要用途更正登記為「停車場」。

五、惟按本件原處分機關認定系爭○○ 建號建物（位於本市北投區○○路○○號）原用途欄登記為「住宅」係錯誤，無非係以該建物係由○○號建物（位於本市北投區○○路○○ 號）分割而來，而○○建號建物依原處分機關答辯陳明於 67 年間申辦建物所有權第一次登記時，建物登記簿及建物測量成果圖之用途欄係均載為「停車場」；故原處分機關核對本府工務局 67 使字第 XXXX 號使用執照及竣工圖，認為該所分割出之○○ 建號建物之用途亦應為「停車場」，乃認定原 68 年辦理分割登記時，將○○ 建號建物登記簿主要用途欄登載為「住家用」，屬於登記錯誤，並進而為用途更正登記，此有卷附系爭建物勘測成果表、本府工務局 67 使字第 XXXX 號使用執照、竣工圖等影本可稽。然而依卷附本府工務局 67 使字第 XXXX 號使用執照影本所載，關於室內停車場部分登記之面積為 150m<sup>2</sup>，惟依該○○號建物之建築改良物登記簿所載之建物面積為 299.89m<sup>2</sup>，二者面積顯不相當，則○○建號建物用途是否確皆為停車場？且二者面積既不一致，則由○○建號建物分割出來之系爭○○ 建號建物之用途如何判定確為停車場？另本府工務局 67 使字第 XXXX 號使用執照與竣工圖所載停車場面積亦不相吻合，原處分機關究係以何者為據，認定系爭建物全為停車場用途？亦有未明。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關究明相關疑義後於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如本文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 3 月 30 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠決行