

訴 談 人：○○○

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 94 年 6 月 24 日北市土地一字第 09430465800 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人所有本市北投區○○段○○小段 XXXXX 建號建物（位於本市北投區○○路○○之○○號），與本市北投區○○段○○小段 31910 建號建物（位於本市北投區○○路○○之○○號）係於民國 68 年間由同小段 XXXXX 建號建物（位於本市北投區○○路○○號）所分割出，而 XXXXX 建號建物依 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 XXXXX 建號建物及系爭 XXXXX 建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 XXXXX 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 XXXX 號使用執照、竣工圖等，原處分機關認 XXX XX 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 XXXXX 建號

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 XXXXX 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 093315895 00 號函通知訴願人。訴願人不服，於 93 年 11 月 5 日第 1 次向本府提起訴願，並經本府以

94 年 3 月 30 日府訴字第 09405239200 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 60 日內另為處分。」在案。

二、嗣經原處分機關以 94 年 6 月 24 日北市土地一字第 09430465800 號函復訴願人略以：「主旨：有關臺端因所有建物主要用途更正事件，不服本所 93 年北投字第 22142 號更正登記所為處分，提起訴願乙案，……說明：……二、臺端因不服本所將本市北投區○○段

○○小段 XXXXX 建號建物....之主要用途『住家用』更正為『停車場』....經向臺北市政府工務局建築管理處查詢，該處以 94 年 5 月 20 日北市工建照字第 09462970600 號函略以.....及 94 年 6 月 10 日北市工建照字第 09464372000 號函略以.....故可確定本案建物為停車場無誤，本所原處分並無錯誤仍應維持。....」訴願人不服，於 94 年 7 月 13 日第 2 次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、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。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 原處分機關 94 年 6 月 24 日處分書所提到，建築執照卷內檢附竣工圖說記載之停車場面積檢討式係依圖面上區劃為停車場空間為所據等。這些都是以圖來看，但是臺北市政府工務局 67 使字第 XXXX 號使用執照登記室內停車場為 $150m^2$ ，而該 XXXXX 建號建物面積

為 $299.89m^2$ ，二者顯不相當，難以判定全為停車場。如此一來形成二種解釋，從圖來看，全部是停車場。從使用執照文字登記 $150m^2$ 來看，停車場只有 $150m^2$ ，就是劃停車位的部分。從圖來看和文字登記並不相同，政府機關處分時應選擇對人民傷害較小的方式來處分。

(二) 建築改良物勘測成果表上，系爭建物有一半劃了 2 個停車位，另一半空白，主要用途登載為「住宅、停車場」，可見當初是停車位足夠了，剩餘為住宅，才會登載為「住宅、停車場」。

(三)懇請原處分機關變更原處分為「一半住宅，一半停車場」。

三、卷查本件前經本府 94 年 3 月 30 日府訴字第 09405239200 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 60 日內另為處分。」在案。其撤銷理由略以：「....五、惟按本件原處分機關認定系爭 XXXXX 建號建物（位於本市北投區○○路○○之○○號）原用途欄登記為「住宅」係錯誤，無非係以該建物係由 XXXXX 建號建物（位於本市北投區○○路○○號）分割而來，而 XXXXX 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 XXXXX 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 XXXXX 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 150m²，惟依該 XXXXX 建號建物之建築改良物登記簿所載之建物面積為 29 9.89m²，二者面積顯不相當，則 XXXXX 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 XXXXX 建號建物分割出來之系爭 XXXXX 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。」在案。

四、次查，本件原處分機關維持原登記處分，依其記載於答辯書之理由略以：「....三....此待釐清部份（分）因非屬本所職掌，經向臺北市政府工務局建築管理處查詢，該處以 94 年 5 月 20 日北市工建照字第 09462970600 號函）。略以：『二、經查本局核發 67 使

字第 XXXX 號使用執照停車場乙欄載記面積係依配置室內或室外停車格（每格停車格面積為 2.5 公尺×6 公尺=15 平方公尺）數量個別加總計算，另建築執照卷內檢附竣工圖說載記之停車場面積檢討式係依圖面上區劃為『停車場』空間為據，兩者尚有區別，停車場室內樓地板面積應以後者為準。三、經查貴事務所檢附 XXXXX、XXXX 及 XXXXX 建號建物測量成果圖均屬原建築執照核准『停車場』尚無疑義....』及 94 年 6 月 10 日北市工建照字第 09464372000 號函....略以：『二、....惟查本案使用執照載記與卷內檢附工程圖樣所標示之停車空間用途範圍尚無二致，僅為面積核計之差異....，故本案工程圖樣標示停車空間之範圍扣除使用執照載記之個別停車格所剩餘之空間仍為停車空間當無疑義。』....」乃維持原處分，此並有卷附本府工務局建築管理處 94 年 5 月 20 日北市工建

照字第 09462970600 號函及 94 年 6 月 10 日北市工建照字第 09464372000 號函等影本可稽

。是本件原處分機關重為處分時已就相關爭點詳研，則本案系爭建物用途為停車場，應無疑義，原處分機關乃維持原更正登記之處分，自屬有據。訴願人雖主張系爭建物空白剩餘部分為住宅，惟並未提出具體可採之證據以實其說，尚難遽對其為有利之認定。另訴願人請求變更原處分為「一半住宅，一半停車場」，尚非本件訴願審理範圍，併予敘明。從而，原處分機關以 93 年 10 月 1 日收件北投字第 22142 號登記案，將系爭 XXXXX 建

號建物主要用途更正登記為「停車場」，又本次原處分機關重為審查予以維持，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

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 陳淑芳
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 11 月 25 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)