

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因建物基地號更正登記事件，不服原處分機關 95 年 2 月 15 日北市松地二字第 09530191700 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、緣訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○建號建物，建物門牌為○○街○○、○○號房屋地下 2 層，該建號於 81 年 9 月 17 日第 1 次登記時，基地坐落之地號為本市信義區

○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○等 8 筆土地，嗣所有權人○○○等 17 人因 ○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地同為本府工務局 81 使 xxx 號使用執照之建築基地，故於 82 年 5 月申請合併為○○地號，是以系爭

建號之基地號變更為○○、○○、○○地號。

二、復系爭建號地下 2 層所有人○○○申請辦理基地號勘查，因原處分機關誤認系爭建物坐落之 8 筆土地均合併為○○地號，故核發錯誤之基地號測量成果圖，並於 82 年 12 月據以辦理基地號變更登記為 ○○地號。迨至 95 年原處分機關於清查地籍資料時發現上開錯誤，經查認該錯誤係繪製地籍位置圖時技術所引致之錯誤，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 278 條規定，更正系爭基地號勘查錯誤之測量成果圖，並以 95 年 2 月 9 日信義字第 xxxx 號登記案辦理基地號更正登記完竣，更正後系爭建物基地坐落為本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地，且以 95 年 2 月 15 日北市松地二字第

0

9530191700 號函通知訴願人換發更正後建物所有權狀。訴願人不服，於 95 年 3 月 6 日向本

府提起訴願，3 月 24 日、4 月 11 日及 4 月 13 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 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 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」第 68 條規定：「因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」行為時第 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。」

行政程序法第 101 條規定：「行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之。前項更正，附記於原處分書及其正本，如不能附記者，應製作更正書，以書面通知相對人及已知之利害關係人。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 37 條第 2 項規定訂定之。」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。」行為時第 134 條第 1 項、第 2 項規定：「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。」地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 47 條規定訂定之。」第 2 條第 1 項規定：「本規則所稱主管機關：中央為內政部；直轄市為直轄市政府地政處；縣（市）為縣（市）政府。」第

232 條規定：「複丈如發現原測量或抄錄錯誤時，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後，始得更正有關地籍圖冊。前項所稱原測量錯誤，係指原測量成果與實地有不一致情形，且權利關係人對土地界址並無爭議者而言；所稱抄錄錯誤係指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對者而言。第 1 項原測量錯誤純係技術引起者或抄錄錯誤者，直轄市或縣（市）主管機關得授權地政事務所逕行更正。前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，係指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽者而言。」第 278 條規定：「建物登記後發現原測量或抄錄錯誤時，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後，始得更正有關地籍圖冊。第 232 條第 2 項至第 4 項之規定，於本條準用之。」第 292 條規定：「建物因滅失或基地號、門牌號等變更，除變更部分位置無法確認，申請複丈外，應填具申請書檢附標示變更位置圖說及權利證明文件申請標示變更勘查。勘查結果經核定後，應加註於有關建物測量成果圖。」

第

295 條規定：「建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具建物標示變更登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經

申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，地政事務所據以辦理建物標示變更登記。」

辦理土地複丈與建物測量補充規定第 9 點規定：「地籍測量實施規則第 247 條（修正後為第 232 條）第 2 項所稱『技術引起者』，係指複丈時，權利關係人對土地界址並無爭議，純係觀測、量距、整理原圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽者而言。」

內政部 72 年 12 月 28 日臺內地字第 202802 號函釋：「……地政機關辦理建物測量，於核

發建物測量成果圖時，對於建物『基地地號』欄，應依建物位置圖上該建物實際座落之土地地號填寫……」

89 年 3 月 20 日臺內地字第 8972408 號函釋：「……建築法令所稱之 1 宗建築基地與土地法令之『1 宗土地』立法意旨有別，1 宗建築基地中若含數筆不同地號，因其所有權持有情形，地價稅率計算不同等，自不宜於申請建造執照或使用執照前，強制要求合併為 1 筆地號。……」

## 二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）建物坐落地號所漏登之土地，既屬基地之一部，除為保留之畸零地外，本應合併，原處分機關當時未辦理合併，顯見有嚴重疏失之責。
- （二）本案純為繪製地籍位置圖時技術所引致之錯誤且有原資料可稽，可見本案係為登記錯誤或遺漏。82 年 12 月間建物所有權人至原處分機關申辦基地號勘查，當時原處分機關誤認本案建物所坐落之 8 筆土地皆合併為 ○○地號，致核發基地地號錯誤之測量成果圖，並於 82 年 12 月間據以辦竣基地號變更登記為 ○○地號土地，致有建物實際坐落地號與登記資料不符之情事。而原處分機關登記人員依錯誤之測量成果圖登載，致遺漏登記 ○○及○○地號等 2 筆土地，正是土地登記規則第 13 條規定：「……所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」
- （三）本案更正登記之依據為地籍測量實施規則第 278 條，惟該規定係指地籍圖冊之更正，似非建物登記之更正；至建物登記之更正，則應依土地法第 69 條規定辦理，本案依地籍測量實施規則第 278 條辦理更正登記其合法性為何？且原處分機關依行政程序法第 101 條規定辦理變更建物登記，惟該條第 2 項規定，前項更正，應製作更正書，以書面通知相對人，原處分機關於更正前事先並未通知相對人。再者，本案應是土地法第 69 條規定所稱遺漏登載，則依同法第 68 條規定：「因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。……」
- （四）訴願人因信賴所登記之謄本資料才會購買該標的，且訴願人購買該標的時已實施公寓大廈管理條例，訴願人當時調閱的謄本資料符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，登記完畢後亦符合該規定，倘原處分機關辦理更正登記，將不符該規定；又訴

願人在更正前並不知道所購買之車位為 2 張使用執照，並且與房屋不同，因當時○○及○○建號之建物登記謄本其他登記事項欄登記之使用執照字號完全一樣，如今更正登記已嚴重影響建物之價值及訴願切身權益，實有違行政程序法第 8 條之精神。

三、卷查訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○建號建物，建物門牌為○○街○○、○○號房屋地下 2 層，該建號於 81 年 9 月 17 日第 1 次登記時，基地坐落之地號為本市信義

區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○等 8 筆土地，嗣所有權人○○○○等 17 人因○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地同為本府工務局 81 使 xxx 號使用執照之建築基地，故於 82 年 5 月申請合併為○○地號，是以系爭建號之基地號變更為○○、○○、○○地號。復系爭建號地下 2 層所有人○○○○申請辦理基地號勘查，因原處分機關誤認系爭建物坐落之 8 筆土地均合併為○○地號，故核發錯誤之基地號測量成果圖，並於 82 年 12 月據以辦理基地號更正登記為○○地號。迄至 95 年原處分機關於清查地籍資料時發現係前次辦理基地號勘查時，於繪製地籍位置圖時技術所引致之錯誤，此並有系爭建物登記謄本、土地登記謄本、原處分機關 95 年 2 月 9 日信義字第 xxxx 號土地建物逕為更正登記案件簽辦單、本市信義區○○段

○○

小段建築改良物登記簿及建物測量成果圖等影本附卷可稽；是原處分機關依地籍測量實施規則第 278 條規定，更正系爭基地號勘查錯誤之測量成果圖，並以 95 年 2 月 9 日信義

字

第 xxxx 號登記案辦理基地號更正登記完竣，更正後系爭建物基地坐落為本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆土地，且以 95 年 2 月 15 日北市松地二字第

09

530191700 號函通知訴願人換發更正後建物所有權狀，自屬有據。

四、至訴願人主張建物坐落地號所漏登之土地，既屬基地之一部，除為保留之畸零地外，本應合併，原處分機關當時未辦理合併，顯見有嚴重疏失之責云云。按「1 宗建築基地中若含數筆不同地號，因其所有權持有情形，地價稅率計算不同等，自不宜於申請建造執照或使用執照前，強制要求合併為 1 筆地號。」此為內政部 89 年 3 月 20 日臺內地字第

8972

408 號函所明示。而本件本市信義區○○段○○小段○○建號建物係分屬本府工務局 81 使 xxx 號及 81 使 xxx 號等 2 張使用執照，依上開執照記載其建築基地分為同段同小段

○○

、○○地號等 2 筆土地及○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地，各執

照均有其獨立之範圍及建築基地，而土地之合併除由土地所有人或管理人申請或有法定事宜得由地政機關辦理合併外，地政機關無為逕行辦理合併之權限，訴願人所稱，顯有誤解。

五、惟查，「土地法第 68 條規定因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。……土地登記規則第 12 條（現行第 13 條）所指情形，乃屬例示，不能以此而謂因土地重測而發生之錯誤遺漏之情形，不包括在土地法第 68 條之內。土地法第 68 條之立法精神，旨在保護土地權利人，土地之登記準確與否，影響人民之權益至鉅，地政機關所負責任亦重。不應就土地登記規則第 12 條作狹義解釋，致與土地法之立法精神不符。」有最高法院 76 年 3 月 10 日 76 年度第 5 次民事庭會議決議可資參照。又土地登記規則

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。」是依上開決議意旨，土地法第 69 條規定所謂登記錯誤應包含因土地重測導致地籍圖冊錯誤而發生之登記錯誤之情形，以符合該條為保護土地權利人權益之精神。故而，本件更正登記起因申請辦理基地號勘查，且因原處分機關之疏失，導致核發錯誤之基地號測量成果圖；為維護地籍資料之正確性，原處分機關有其回復正確地籍資料之義務，應依上開土地法第 69 條規定辦理更正登記。然原處分機關辦理本件更正之依據，係依地籍測量實施規則第 278 條規定更正本市信義區○○段○○小段○○建號建物測量成果圖，復依行政程序法第 101 條規定，以 95 年 2 月 9 日信義字第 xxxx 號土地建物逕為更正登記案件簽辦單更正建

物

基地號登記，其據以為處分之理由雖有未當，惟依訴願法第 79 條第 2 項規定：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」原處分仍應予維持。至本件之建物標示更正登記是否涉及損害賠償責任問題，乃屬另事，非屬本件訴願審究之範圍，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 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 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 8 月 29 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，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）