

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因建物使用執照更正登記事件，不服原處分機關 95 年 4 月 14 日北市松地三字第 09530610700 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 使字第 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。迄至 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 XXXXX 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 09530191700 號函通知訴願人換發更正後建物所有權狀。

三、訴願人不服原處分機關上開 95 年 2 月 15 日北市松地二字第 09530191700 號函通知訴願人換

發更正後建物所有權狀，於 95 年 3 月 6 日向本府提起訴願（另案審理中）。嗣原處分機關就上開案件重新審查時發現，上開本市信義區○○段○○小段○○建號及同段○○建號建物於辦理建物所有權第 1 次登記時，因登記人員未依該登記申請案附建物測量成果圖所載之使用執照字號 81 使 XXX 號及 81 使 XXX 號登記，而僅登載使用執照字號 81 使 XXX 號

，致登記資料與原登記證明文件內容不符，原處分機關乃依土地登記規則第 134 條及更正登記法令補充規定第 1 點規定，以 95 年 3 月 29 日信義字第 xxxx 號登記案辦理使用執照

更正登記完竣，並以 95 年 4 月 14 日北市松地三字第 09530610700 號函通知訴願人等。訴願人不服，於 95 年 4 月 18 日向本府提起訴願，6 月 26 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 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。」

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。」

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、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人與原處分機關尚因 95 年 2 月 9 日信義字第 xxxx 號更正登記案正在辦理訴願中，

為何原處分機關又另案辦竣本件使用執照更正登記案。

(二) 原處分機關以 95 年 2 月 15 日北市松地二字第 09530191700 號函逕為辦理本市信義區  
○

○段○○小段○○建號基地號更正，其依據係地籍測量實施規則第 278 條規定，而本件處分據以變更上開建號之使用執照，則係依土地登記規則第 134 條及更正登記法令補充規定第 1 點規定，惟同為更正登記案件，同有原資料可稽，但前者原處分依地籍測量實施規則第 278 條規定予以逕為辦理基地號更正登記，後者卻依土地登記規則第 134 條及更正登記法令補充規定第 1 點規定逕為辦理建物使用執照字號更正登記，原處分機關辦理訴願人同一標的之 2 件更正登記案所引用之法源依據截然不同，是否有其矛盾與不適法？

(三) 前後 2 件更正登記案，皆非人民申請，均為原處分機關逕為辦理更正登記，造成訴願人因信賴登記謄本購買本件標的而造成損失，原處分機關應依土地法第 68 條規定辦理。

三、卷查訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○建號，建物門牌為○○街 ○○、○○號房屋地下 2 層，經原處分機關於 95 年清查地籍資料時發現基地號登記有誤，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 09530191700 號函通知訴願人換發更正後建物所有權狀。訴願人不服原處分機關上開 95 年 2 月 15 日北市松地二字第 09530191700 號函，於 95 年 3 月 6 日向本府提起

起訴願，嗣原處分機關就上開案件重新審查時發現，上開本市信義區○○段○○小段○○建號及同段○○建號建物於辦理建物所有權第 1 次登記時，因登記人員未依該登記申請案附建物測量成果圖所載之使用執照字號 81 使 XXX 號及 81 使 XXX 號登記，而僅登載使用執照字號 81 使 XXX 號，致登記資料與原登記證明文件內容不符，原處分機關乃以 95 年 3 月 29 日信義字第 XXXX 號登記案辦理使用執照更正登記完竣，並以 95 年 4 月 14 日北市松

地三字第 09530610700 號函通知訴願人等，此有系爭建物登記謄本、土地登記謄本、原處分機關 95 年 3 月 29 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；是原處分機關依土地登記規則第 134 條及更正登記法令補充規定第 1 點規定，以 95 年 3 月 29 日信義字第

xxxx 號登記案辦理使用執照更正登記完竣，並以 95 年 4 月 14 日北市松地三字第 09530610

700 號函通知訴願人等，自屬有據。

四、雖訴願人主張原處分機關以 95 年 2 月 15 日北市松地二字第 09530191700 號函逕為辦理本市信義區○○段○○小段○○建號基地號更正，其依據係地籍測量實施規則第 278 條規定，而本件處分據以變更上開建號之使用執照，則係依土地登記規則第 134 條及更正登記法令補充規定第 1 點規定，同為更正登記案件，同有原資料可稽，但所引用之法源依據截然不同，是否有其矛盾與不適法云云。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，相關建物所有人另案申請辦理基地號勘查，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，而應依上開土地法第 69 條規定辦理更正登記；原處分機關卻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 條規定更正建物基地號登記，其據以為該另件處分之理由雖有未當，然亦與本案之處分無涉，且本府亦另就該案為訴願決定，訴願人尚難據以為有利本件訴願之主張。

五、另訴願人主張前後 2 件更正登記案，皆非人民申請，均為原處分機關逕為辦理更正登記，造成訴願人因信賴登記謄本購買本件標的而造成損失，原處分機關應依土地法第 68 條規定辦理一節。經查，本案係屬土地法第 69 條規定應辦理更正之情形，惟如涉有損害賠償事宜，得否依同法第 68 條規定向地政機關請求，係屬另事，非屬本件訴願審究之範圍。

六、至訴願人主張 95 年 2 月 9 日信義字第 xxxx 號更正登記案正在辦理訴願中，為何原處分機關又另案辦竣本件使用執照更正登記案一事。按本件事實雖與前案皆為辦理更正訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○建號建物登記之標示部事項，然查，土地登記係指

國家將土地與建築改良物之所有權及他項權利得喪變更之權利狀態，依法定程序，登載於地政機關掌管之簿冊，藉以管理地籍、確定產權，並作為課徵土地稅、推行土地政策之依據，是以應如實為登載，倘有錯誤，本得依法儘速更正，以維其地籍之正確性；況本件基地號更正登記與使用執照更正登記相互間並無直接因果關係，是以辦理基地號更正登記並不影響同一建物使用執照之更正。訴願人據此爭執，尚難採據。從而，原處分機關依土地登記規則行為時第 134 條及更正登記法令補充規定第 1 點規定，辦竣使用執照更正登記，並通知訴願人，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

七、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 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)