

臺北市政府 95.12.21. 府訴字第 09585042300 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市古亭地政事務所

訴願人因申請更正登記事件，不服原處分機關 95 年 6 月 12 日文山第 127 08 號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人以原處分機關 95 年 5 月 22 日收件文山字第 12708 號登記案，申請將坐落本市文山區○○段 ○○小段○○地號土地之同段同小段○○建號建物（門牌：本市文山區○○街○○號）之基地號更正為同段同小段○○及○○－○○地號；及將原登記於○○地號土地之地上權（地上權人：案外人○○○、○○○、○○○等 3 人）更正登記於○○及○○－○○地號土地之上。案經原處分機關審查結果，以 95 年 5 月 25 日文山字第 12708 號補正通知書載明補正事項略以：「……三、補正事項：1. 申請書第（3）欄所填更正事項包括建物及地上權更正，請分 2 件辦理，建物更正案請由建物所有權人申請之，地上權更正案請由地上權人申請之。（土地登記規則第 56 條）2. 申請之門牌與登記簿不符，請檢附門牌整編證明文件。（土地登記規則第 34 條）3. 登記申請書原因發生日期欠明，請補正。（土地登記規則第 56 條）4. 請依臺北市政府地政處 76.2.17 北市地一字第 05752 號函及 86.6.5 北市地一字第 862158500 號函檢附保證書及保證人之身分證明及印鑑證明辦理，抑或由保證人親自持身分證明至所核對身分（，）又保證人於保證事實當時應具有完全行為能力。（土地登記規則第 40、41 條）5. 登記清冊更正前、後，請詳載。（土地登記規則第 56 條）6. 申請書附繳證件欄，請依所附文件確實填明。（土地登記規則第 56 條）7. 登記申請書有刪、修文字處請由申請人雙方認章。（土地登記規則第 56 條、內政部頒土地登記契約書填寫說明）8. 案附影本文件請依規（定）切結並認章。（土地登記規則第 56 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）9. 案附戶籍謄本請檢附正本辦理。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點）10. 建物基地號勘查成果表請檢附正本辦理。（土地登記規則第 56 條

） 11. 本案申請地上權更正，如係將原登記於○○段○○小段○○地號土地上之地上權更正於同段同小段 ○○及○○—○○地號上者，有違登記之同一性，應不予受理。（更正登記法令補充規定第 6 點） 12. 請檢附他項權利證明書、建物所有權狀（或建物附表）辦理。（土地登記規則第 34 條）」通知訴願人於接到補正通知書之日起 15 日內補正，嗣原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 95 年 6 月 12 日文山字第 12708 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 95 年 6 月 26 日向本府提起訴願，7 月 21 日補正訴願程序及補充訴願理由，8 月 11 日再次補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按行為時土地法第 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 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」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。」行為時第 27 條第 11 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……十一、依土地法第 69 條規定更正之登記。」第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。……」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」更正登記法令補充規定第 6 點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第 7 點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」司法院釋字第 598 號解釋：「……理由書：……是土地法第 69 條之規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應

據登記原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷。……」行政法院 85 年度判字第 339 號判決：「……所謂『登記錯誤』係指記入土地登記簿之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言；又所謂『登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限』，係言登記錯誤之更正，僅能更正到『記入土地登記簿之事項』與『登記原因證明文件所載內容』相符為止，不能超出『登記原因證明文件所載之內容』範圍。倘進一步發見『登記原因證明文件所載之內容』亦有瑕疵，而發生爭執，僅能訴請司法機關審判，以資解決，依憑確定判決內容，辦理更正登記，而非地政機關所可依職權辦理更正。……」94 年度判字第 997 號判決：「……『登記機關發見登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性之前提下，得依土地法第 69 條規定，以書面聲請該管上級機關核准後更正外，依現行法令，縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記。』所謂不妨害登記之同一性者，係指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，不得變更而言。換言之，登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人，均不得與登記前相異。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 民國 30 年○○○繼承取得○○段○○小段○○地號土地，於民國 33 年因○○段○○小段○○建號建物因素，分割出同小段○○—○○地號土地，○○段○○小段○○地號土地重測後編定為○○段○○小段○○地號土地，○○段○○小段○○—○○地號土地編定為○○段○○小段○○地號土地。○○段○○小段○○地號土地上之建物，即○○段○○小段○○建號建物，建坪 66.61 平方公尺，重測後編定為○○段○○小段○○建號建物；坐落○○段○○小段○○—○○地號土地上建物，即○○段○○小段○○建號建物，建坪 66.54 平方公尺，重測後編定為○○段○○小段○○建號建物，皆於 39 年 6 月 1 日分別辦理建物所有權第一次登記，○○建號建物為○○○所有，○○建號建物為○○○等 3 人所有。
- (二) 38 年 11 月 4 日○○○及○○○等 3 人曾以○○○所有坐落○○段大字公館字第○○地號土地申請設定存續期間為：兄弟無期限、權利範圍為 20.13 坪（66.55 平方公尺）、類目為建築用地之地上權設定記。地上權人○○○等 3 人與土地所有權人○○○設定地上權時，雖

將地上權設定之坐落位置登記於○○○所有○○大字公館字第○○地號土地，然因 1.○○○及○○○等 3 人設定地上權之目的，係為許○○等 3 人為其共有之○○段○○小段○○建號建物建築使用，建築日期為民國 18 年。2. 依地上權他項權利登記證明書所載地上權設定之權利範圍為 20.13 坪（即 66.55 平方公尺），與○○段○○小段○○建號（重測後為○○段○○小段○○建號）建物之面積相同，且 38 年 11 月 4 日送件第 6383 號申請建物登記同時申請地上權設定登記，足見渠等係互為○○段○○小段○○建號（重測後：○○段○○小段○○建號）所坐落之位置及範圍為設定地上權之意思表示合致。3. 如依目前登記於○○段○○小段○○地號（應為○○段○○小段○○地號）土地，共有○○段○○小段○○、○○建號建物，均為 1 層樓之建物，登記面積共為 133.15 平方公尺，顯然逾越重測後○○段○○小段○○地號土地面積 92 平方公尺。4. 另○○段○○小段○○建號（重測後：○○段○○小段○○建號）建物實係坐落於○○段○○小段○○—○○地號土地，而非○○段○○小段○○地號土地。足見渠等未曾就○○段○○小段○○地號土地為地上權設定意思表示之合致，且亦未曾於○○段○○小段○○地號土地上有建築物或其他工作物或竹木，是民國 38 年許○○與○○○等 3 人就○○段○○小段○○地號土地設定地上權之法律關係應不存在。

（三）系爭○○建號建物實際上係坐落同段同小段○○及○○—○○地號土地，而非同段同小段○○地號土地，該項登記顯然錯誤，係因 38 年送件登記時發生誤載所致。50 年間，○○○等 3 人之被繼承人使坐落「○○街○○號」之房屋擁有土地所有權，乃向○○○購買○○地號土地，然該○○地號土地卻無「○○街○○號」建物存在，可見本件地上權之登記，確屬錯誤登記。文山區○○街○○巷○○號房屋，即是文山區○○段○○小段○○建號，於國稅局已辦繼承房屋稅，於地政機關尚未辦理繼承，可看出確實有此建物存在。

（四）民國 38 年委託代書辦理，但今發現錯誤，事實上該土地並無設定系爭地上權之建物。且當時辦理以無償設定，期限為「兄弟無期限」，但事實上並非血緣親屬，有虛構之嫌。當時之當事人因繼承關係而造成現在產生 20 餘位相關當事人，又因繼承人數眾多，而使得現

在無法取得所有繼承人之同意辦理變更。

- (五) 根據土地登記規則第 134 條規定，系爭○○建號建物事實上坐落於○○—○○地號土地上，地政機關應查明更正，保障土地所有權人即訴願人之權益。又民國 50 年將系爭○○建號建物坐落○○段○○小段○○—○○地號土地過戶予○○○及○○○之繼承戶長○○○、○○○之繼承戶長○○○，且○○○知情地上權事情，而日據時代長子為財產之繼承人，且○○—○○地號土地過戶比例與地上權相等，由此可知，第三人知情地上權登記，當初○○○將土地交由此 3 人辦理過戶事宜，且移轉時未收取任何價金，更正登記與事實相符，應具有同一性。
- (六) 相鄰鄰居第三人保證○○建號建物，自民國 35 年至今坐落○○及○○—○○地號，且門牌為沿革，非搬遷，建物應更正正確坐落地號土地。並附 45 年○○建號建物門牌整編○○里○○號及相鄰○○號及○○號戶籍謄本。
- (七) 當初法規，土地與建物權利人不同者，應先申請地上權登記，經審查證明無誤後，分別登記土地登記總簿之他項權利部及建物標示部，系爭建物非坐落該地，且證明文件亦證實民國 18 年建築事實，非民國 33 年已分割後事實。

三、卷查本案依土地登記簿所載，本市○○段○○小段○○建號（重測前為○○段○○小段○○建號）建物坐落基地係同段同小段○○地號（重測前為○○段○○小段○○地號）土地，係於 38 年間由○○○、○○○、○○○等 3 人會同土地所有權人○○○以 38 年 11 月 4 日收件第 6383 號案辦竣系爭建物總登記及設定地上權登記。依申請時之建築改良物情形填報表第 3 欄基地標示所載坐落為深坑鄉○○大字頂公字，地號第○○號；另他項權利登記聲請書土地標示坐落亦填載為深坑鄉○○大字公字第○○號；此有重測前後之系爭建物謄本及系爭建物 38 年間總登記時之建築改良物情形填報表、他項權利登記聲請書等影本附卷可稽。是原處分機關審認土地登記簿記載事項與原登記申請案之內容相符，並無登記錯誤或遺漏情事，應可認定。

四、至訴願人主張系爭建物登記誤填，正確應為同段同小段○○—○○地號土地，導致同日 38 年收件第 6383 號地上權設定登記案登記錯誤，應予更正乙節。按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；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；行為時土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條分別定有明文。經查本件原處分機關依重測前後之系爭建物謄本及系爭建物 38 年間登記時之建築改良物情形填報表、他項權利登記聲請書等影本審認本件系爭建物登記簿記載事項與原登記申請案之內容，並無登記錯誤或遺漏情事，是本件並無更正登記之原因，訴願人就此主張，難認有理。

- 五、另訴願人主張 38 年間未就○○段○○小段○○地號土地為地上權設定意思表示之合致，又 38 年○○○與○○○等 3 人就○○段○○小段○○地號土地設定地上權之法律關係應不存在乙節。經查更正登記以不妨害原登記之同一性為限，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理；若對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決；更正登記法令補充規定第 6 點、第 7 點定有明文。經查本案訴願人主張未就○○段○○小段○○地號土地為地上權設定意思表示之合致，系爭土地其設定地上權之法律關係應不存在等節；依上開說明，其更正登記之申請，業已有違登記之同一性，非屬更正登記之範疇；是訴願人就此主張，亦難採據。
- 六、另訴願人主張本件係因 38 年送件登記時發生誤載所致，確屬錯誤登記乙節。按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。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；已如前述。經查本件原處分機關依卷附申請時之建築改良物情形填報表及他項權利登記聲請書等影本，審認土地登記簿記載事項與原登記申請案之內容相符，並無登記錯誤或遺漏情事。是訴願人就此主張，應有誤解。
- 七、至訴願人主張根據土地登記規則第 134 條規定，系爭○○建號建物事實上坐落於○○—○○地號土地上，地政機關應查明更正，保障土地所有權人權益乙節。經查該條文已於 95 年 6 月 19 日修正土地登記規則時予以刪除；其意旨並納入修正土地法第 69 條但書規定：「……但登記錯誤或遺漏，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，由登記機關逕行更正之。」。惟本件尚無登記錯誤

或遺漏情事，已如前述；是訴願人就此主張，尚難採據。

- 八、另訴願人主張系爭建物之更正登記與事實相符，應具有同一性等節。經查所謂登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限，且僅能更正到「記入土地登記簿之事項」與「登記原因證明文件所載內容」相符為止，不能超出「登記原因證明文件所載之內容」範圍。倘進一步主張「登記原因證明文件所載之內容」有瑕疵、錯誤之情形，而對登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決，非地政機關所可依職權辦理更正。此有前揭行政法院 85 年度判字第 339 號及 94 年度判字第 997 號判決可資參照。經查本件「記入土地登記簿之事項」與「登記原因證明文件所載內容」並無不符合之情事，非屬更正登記範疇；訴願人既主張系爭建物確實之法律關係與登記所示之法律關係不同而有所爭執，依上開說明，則應訴由司法機關審判，以資解決。是訴願人就此主張，亦難對其為有利之認定。
- 九、另本件據原處分機關答辯陳明，民國 38 年 11 月 4 日收件第 6383 號之建築改良物填報表已由當時審查人員依民國 35 年 10 月 2 日地政署公（發）布之土地登記規則第 37 條規定，於審查意見欄簽註審查意見與日期，且由土地所有權人○○○與建物所有權人○○○等 3 人會同聲請，與當時法令規定並無不符。是訴願人之主張，均非可採。從而，原處分機關以訴願人逾期未補正而駁回其申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。
- 十、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 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 12 月 21 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）