

訴 願 人：○○○○

訴 願 代 理 人：○○○律師

原 處 分 機 關：臺北市大安地政事務所

訴願人因建物基地號更正事件，不服原處分機關 96 年 3 月 26 日大安字第 106500 號土地更正登記，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣本市大安區○○段○○小段○○建號（以下簡稱系爭建物，門牌：臺北市○○街○○巷○○之○○號）原為○○○所有，並於 49 年間辦竣建物所有權第一次登記，61 年由○○○（以下簡稱○君）繼承取得產權，惟當時○君並未購買系爭建物坐落的土地，而與當時土地所有權人祭祀公業○○○公、○○公訂立租賃契約。租期屆滿後，土地所有權人在 73 年提起拆屋還地之訴，請○君將房屋拆除，經最高法院於 74 年判決確定，應由○君返還土地，但因土地所有權人未申請強制執行，並將該土地輾轉移轉為訴願人所有，訴願人乃依據 74 年之判決確定證明，向法院申請強制執行拆除房屋，並請○君將無權占有之土地返還。嗣○君向原處分機關申請建物登記謄本，發現系爭建物已於 93 年 6 月 4 日由土地所有權人祭祀公業○○○公、○○公依土地登記規則第 31 條規定代位申辦建物消滅登記，乃陳情回復原權益，並敘明系爭建物登記坐落之地號（○○段○○小段○○地號）錯誤（即正確應為○○段○○小段○○地號）。
- 二、案經原處分機關函請相關單位提供資料查證建物所有權人之主張為屬實後，依土地法第 69 條規定，將已辦竣滅失登記之建物回復其標示部及所有權部；另以 96 年 3 月 26 日大安字第 10650 號土地逕為登記書辦理更正登記，將建物基地號依房屋實際坐落位置更正為大安區○○段○○小段○○地號，並於登記完竣後，以 96 年 3 月 29 日北市大地二字第 09630300700 號函通知上開地號之土地所有權人即訴願人。訴願人不服，於 96 年 4 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 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、查本件訴願人雖非 96 年 3 月 26 日大安字第 106500 號土地登記之申請人，惟訴願人為系爭基地號變更後之土地所有權人，則訴願人對於原處分機關所為基地號變更登記之行政處分，應認有法律上利害關係，而為訴願法第 18 條規定得提起訴願之人，合先敘明。

二、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 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。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。」

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。」第 92 條規定：「因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。……」

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；縣（市）為縣（市）政府。」第 232 條規定：「複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯誤者。前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。」第 278 條規定：「建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者，準用第 232 條之規定。」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。」

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：「.....原建物測量成果圖之『基地地號』欄及建物登記簿之『基地坐落』欄名稱，修正為『建物坐落』，該欄位之填載方式，仍請依內政部72年12月28日臺.....內地字第202802號函示意旨辦理.....」

臺北市政府95年12月14日府地發字第09531460700號公告：「主旨：公告本市地籍測量業務主管機關之權限，委任本府地政處辦理，並溯自95年11月27日起生效。.....公告事項：依.....修正之地籍測量實施規則第2條規定，本府為本市地籍測量業務主管機關，爰依行政程序法第15條及臺北市政府組織自治條例第2條規定，將主管機關權限委任本府地政處辦理.....。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 緣原處分機關將本市大安區○○段○○小段○○建號（門牌號碼：本市大安區○○街○○巷○○號）建物坐落地號更正為：本市大安區○○段○○小段○○地號，該行政處分損及訴願人之權益。
- (二) 登記錯誤之更正，僅能更正「記入登記資料之事項」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。更正登記案件之審查應以原登記申請案卷為依據，如原始登記原因證明文件有錯誤，已逾更正登記之範圍，應不能受理更正登記。
- (三) 本市大安區○○段○○小段○○建號房屋原始辦理申請保存登記時，其所提出之登記原因證明文件「房屋複丈平面圖」，該建號房屋係位於重測前臺北市○○甲段○○之○○地號土地上，該地號係現今之臺北市大安區○○段○○小段○○地號土地，且依該「房屋複丈平面圖」之繪測結果，臺北市大安區○○段○○小段○○建號（應係○○建號）房屋與現今門牌號碼本市○○街○○巷○○號房屋，其位置、面積均不相同，而依原處分機關查調原登記建物測量成果圖所示，該建物係位於原○○甲段○○之○○地號地籍圖之左下側，相應於重測後○○段○○小段○○、○○、○○地號之間，顯見「原始登記原因證明文件即原登記建物測量成果圖」上之○○號建物，其位置並非位於本市大安區○○段

○○小段○○地號土地上，登記錯誤之更正，不能超出登記原因證明文件所載之內容範圍，原處分機關自不得辦理更正登記。

(四) 本件原處分機關之更正登記，係依戶政單位、臺灣電力公司、臺北自來水事業處、臺北市政府都市發展局航測圖、農林航空測量所航照圖等資料為依據，然查該等資料俱非原登記申請案卷，縱使原登記原因證明文件有所錯誤，亦已逾更正登記之範圍，俱不能受理更正登記。

(五) 依系爭建物之測量成果圖所示，其係位於目前○○地號土地上，而 48 年間，於○○地號土地上是否確實曾有一建物存在？該建物是否即為系爭建物？原處分機關有無任何證據證明○○地號土地上無測量成果圖所示之建物存在？若無，何以逕認定本市大安區○○段○○小段○○建號房屋即臺北市○○街○○巷○○之○○號房屋？又關於系爭建物原始辦理保存登記時，其所提出之登記原因證明文件「房屋複丈平面圖」是否經過更正？若有，其更正程序如何？原處分機關所為之「觀測錯誤」、「東西向錯置」等情是否符合地籍測量實施規則第 232 條及第 278 條等規定？原處分機關均未詳予說明。

四、卷查本市大安區○○段○○小段○○建號建物所有權人○君於 95 年 11 月間發現其所居住之上開建號房屋業經原處分機關依土地登記規則第 31 條規定辦竣滅失登記，乃陳情回復原權益，並敘明系爭建物登記坐落之地號錯誤（即正確應為本市大安區○○段○○小段○○地號），案經原處分機關函請相關單位提供資料查證屬實後，依土地法第 69 條規定，將已辦竣滅失登記之建物回復其標示部及所有權部，另以 96 年 3 月 26 日大安字第 10650 號辦理更正登記，將建物基地號依房屋實際坐落位置更正為大安區○○段○○小段○○地號，並於登記完竣後以 96 年 3 月 29 日北市大地二字第 09630300700 號函通知訴願人，此有重測前後地籍圖、系爭建物登記謄本、土地登記謄本、本市大安區戶政事務所 96 年 2 月 15 日北市安戶字第 9630304000 號函、臺灣電力股份有限公司臺北市區營業處 96 年 2 月 16 日 D 北市字第 09602005101 號函、○○事業處南區營業分處 96 年 2 月 15 日北市水南營給字第 09660056600 號函、本府都市發展局航測圖及農林航空測量所航照圖等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張依原登記建物測量成果圖所示，該建物係位於原○○甲

段○○之○○地號地籍圖之左下側，相應於重測後○○段○○小段○○、○○、○○地號之間，顯見「原始登記原因證明文件即原登記建物測量成果圖」上之○○號建物，其位置並非位於本市大安區○○段○○小段○○地號土地上，依土地法相關規定，登記錯誤之更正，不能超出登記原因證明文件所載之內容範圍；又原處分機關之更正登記，係依戶政單位、臺灣電力公司、○○事業處、臺北市政府都市發展局航測圖、農林航空測量所航照圖等資料為依據，然該等資料俱非原登記申請案卷，原處分機關自不得辦理更正登記等節。按前揭內政部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……」，又「建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者，準用第232條之規定。」「複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯誤者。……」分別為地籍測量實施規則第278條及第232條所明定；是以建物登記所據之原測量圖冊如有錯誤，並非不可更正，原處分機關於重新調查實際情形後，經報請主管機關核准，仍得依實際情形更正原因證明文件，再據以依土地法第69條規定辦理更正登記。本件經原處分機關查明系爭建物原登記之建物基地號為○○甲段○○之○○地號，該建物基地號於55年7月28日至60年12月24日間共分割出同地段○○之○○等30餘筆土地，其分割後之○○甲段○○之○○地號於67年間實施地籍圖重測改編為○○段○○小段○○地號，因建物所有權人○君未於土地分割後依當時規定申請建物基地號變更，致原處分機關仍依原登記將該建物基地坐落轉載為○○段○○小段○○地號，此亦有重測前後地籍圖及建築改良物登記簿等影本附卷可稽。至原處分機關調取戶政單位、臺灣電力公司、○○事業處、臺北市政府都市發展局航測圖、農林航空測量所航照圖等資料，僅為加強佐證該情事之真實性，並非唯一證明。原處分機關據上開規定辦理基地號更正，自無違誤；訴願主張，尚難為本件有利之論據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，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 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 10 月 30 日

市長 郝龍斌

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)