

訴 願 人：○○○

訴願人兼訴願代表人：○○○

訴願人兼訴願代表人：○○○

訴願人兼訴願代表人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人等 4 人因土地面積更正登記事件，不服本府地政處 96 年 8 月 10 日北市地發字第 09631015100 號函、本府地政處土地開發總隊 96 年 10 月 19 日北市地發四字第 09632452500 號函及原處分機關 96 年 10 月 24 日收件信義字第 25604 號更正登記處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

- 一、關於本府地政處 96 年 8 月 10 日北市地發字第 09631015100 號函及本府地政處土地開發總隊 96 年 10 月 19 日北市地發四字第 09632452500 號函部分，訴願不受理。
- 二、關於原處分機關 96 年 10 月 24 日收件信義字第 25604 號更正登記處分部分，訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人等 4 人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地，於 84 年間前本府地政處測量大隊（自 94 年 9 月 6 日起因組織合併為本府地政處土地開發總隊，以下簡稱測量大隊）辦理本市圖解地籍圖數值化作業時，發現系爭土地圖簿面積不符，經該大隊重新檢算面積結果，查係原重測面積計算錯誤所致。嗣由本府地政處以 84 年 11 月 29 日北市地測字第 84045552 號函檢送土地更正登記同意書，徵求系爭土地當時所有權人○○○同意更正，同時副知原處分機關於土地登記簿加註「更正中」之註記，惟當時土地所有權人○○○未同意更正。
- 二、嗣原處分機關 90 年 9 月 24 日辦理坐落本市信義區○○段○○小段○○至○○地號土地上建物測量成果圖補建作業時，發現該等土地地籍線似有疑義，乃以 91 年 5 月 9 日北市松地二字第 09130648200 號函，請測量大隊查辦。案經該大隊派員核對相關圖籍資料及現場檢測結果，發現本市信義區○○段○○小段○○至○○地號土地地籍線與地籍調查表記載之實地界址不符，經該大隊以 92 年 11 月 7 日北市地測三字第 092

30723700 號函邀集該等土地所有權人開會研商，結論略以：「一、經到場所有權人協商，因實地建物與現有地籍線均有不吻合之情形，故擬於以後改建時，再依現有地籍線辦理。（請測量大隊暫不予辦理）.....」。

三、嗣案外人○○○、○○○、○○○等 3 人繼承系爭土地，並與訴願人○○○就系爭土地成立買賣契約，由訴願人等 4 人於 95 年 5 月 2 日因買賣登記取得所有權。而原處分機關 95 年 5 月 4 日受理○○○代理訴願人○○○申請系爭土地鑑界時，發現該土地面積似有疑義，乃以 95 年 5 月 8 日北市松地二字第 09530806600 號函請本府地政處土地開發總隊查處。案經該總隊重新檢核結果，○○地號土地面積應由 0.0068 公頃更正為 0.0042 公頃，乃以 95 年 6 月 29 日北市地發四字第 09530732900 號開會通知單邀集買賣前后土地所有權人開會研商，結論略以：「.....本案地籍疑義請現土地所有權人○○○君等 4 人與前土地所有權人○○○君等 3 人自行協調，俟有結果再通知開發總隊辦理後續事宜.....」惟訴願人○○○與對造間因買賣關係爭議，由案外人○○○等 3 人向○○○提起損害賠償訴訟，嗣兩造於 96 年 6 月 28 日達成和解，和解筆錄記載略以：「.....一、被告（○○○）願於民國 96 年 7 月 10 日前給付原告新臺幣 1,070 萬元。.....四、被告同意配合原告辦理土地登記謄本上登記面積之更正、其他登記事項（84 所收 25301 號更正中）之註銷及簽立以 42 平方公尺為買賣面積之買賣契約。.....」

四、嗣本府地政處以 96 年 8 月 10 日北市地發字第 09631015100 號函通知訴願人略以：「.....說明：.....二、經查重測後本市信義區○○段○○小段○○地號土地面積為 0.0068 公頃。嗣本市松山地政事務所辦理該地號土地鑑界案時，發現該等地號土地面積似有疑義，以 95 年 5 月 8 日北市松地二字第 09530806600 號函請本處土地開發總隊查處。案經核對相關圖籍資料及重新檢算面積結果，發現該地號土地面積確實有誤，查係地籍圖重測時面積計算錯誤所致，屬原測量錯誤純係技術引起者，應依地籍測量實施規則第 232 條規定辦理面積更正為 0.0042 公頃。臺端等 4 人為土地所有權人，倘對本案擬更正結果有疑義，請於文到 15 日內以書面敘明具體理由向本處土地開發總隊（臺北市信義區○○路○○巷○○弄○○號○○樓）提出，逾期將依規定辦理面積更正.....」惟訴願人○○○、○○○、○○○等 3 人因郵件招領逾期，致上開函件無法送達。該處遂依行政程序法第 78 條規定，以 96 年 9

月 28 日北市地發字第 09631233700 號公告辦理公示送達。

- 五、在公示送達程序前後，訴願人○○○、○○○及○○○分別多次向本府地政處及該處土地開發總隊提出異議，經本府地政處土地開發總隊以 96 年 10 月 19 日北市地發四字第 09632452500 號函復○○○、○○○略以：「……主旨：有關本市信義區○○段○○小段○○地號土地面積疑義一案……說明：……二、有關旨揭土地面積疑義部分，本總隊曾於 95 年 7 月 6 日會議中向臺端等詳予說明，並以 95 年 7 月 20 日北市地發四字第 09530843500 號函檢送本案沿革及會議紀錄在案，上開會議及文件中皆明確告知臺端該土地地籍圖面積應為 0.0042 公頃，本府地政處再以 96 年 8 月 10 日北市地發字第 09631015100 號函通知更正理由及更正面積，依法並無不符。三、關於臺端所提『擅將本人重測后土地面積 0.0068 公頃其中的 0.0026 公頃土地污掉不見了』一節，查臺端等辦理所有權移轉登記當時，旨揭土地登記面積雖為 0.0068 公頃，惟本府地政處前以 84 年 11 月 29 日北市地測字第 84045552 號函請本市松山地政事務所於土地登記資料標示簿加註『更正中』註記，且臺端等與前土地所有權人為旨揭土地買賣事件爭訟於臺灣臺北地方法院，經開庭法官力勸後以 0.0042 公頃為基礎計算雙方買賣價金並達成和解，有該院和解筆錄可稽。查『和解成立者，與確定判決有同一之效力。』、『強制執行，依左列執行名義為之：……三、依民事訴訟法成立之和解或調解。』分別為民事訴訟法第 380 條及強制執行法第 4 條第 1 項所明定，系爭土地既經臺端於該院同意辦理更正且為配合臺端進行旨揭土地之都市更新程序，本府地政處將賡續依該院和解筆錄及本府地政處 96 年 8 月 10 日涵意旨辦理後續事宜……」
- 六、嗣本府地政處以 96 年 10 月 22 日北市地發字第 09631350200 號函囑原處分機關辦理面積更正登記，經原處分機關以 96 年 10 月 24 日收件信義字第 25 604 號土地登記申請書辦竣登記，並以 96 年 10 月 25 日北市松地一字第 09631548600 號函通知訴願人等 4 人。訴願人等 4 人不服，於 96 年 11 月 21 日向本府提起訴願，同年 11 月 30 日、97 年 1 月 16 日補充訴願理由，97 年 1 月 24 日補正訴願程序，並據本府地政處及原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

- 壹、關於本府地政處 96 年 8 月 10 日北市地發字第 09631015100 號函及本府地政處土地開發總隊 96 年 10 月 19 日北市地發四字第 09632452500 號函部

分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

- 二、查本府地政處 96 年 8 月 10 日北市地發字第 09631015100 號函及本府地政處土地開發總隊 96 年 10 月 19 日北市地發四字第 09632452500 號函，核其內容，係告知訴願人系爭土地面積更正案之經過及辦理情形之說明，僅為單純的事實敘述及理由說明，並非對訴願人所為之行政處分。揆諸前揭規定及判例意旨，訴願人對之提起訴願，自非法之所許。

貳、關於原處分機關 96 年 10 月 24 日收件信義字第 25604 號更正登記處分部分：

- 一、查訴願人等 4 人於訴願書中載明係對原處分機關 96 年 12 月 25 日北市松地一字第 09631548600 號函提起訴願，惟查該函說明二雖載有提起訴願之教示，然綜觀全函意旨，僅係說明原處分機關業辦理系爭土地面積更正登記之情形，尚非行政處分；且依訴願人於訴願書所述略以：「……訴願人對貴所（原處分機關）逕行將臺北市信義區○○區○○小段○○地號土地面積為 68 平方公尺改為 42 平方公尺提出異議……」揆其真意，應係對原處分機關 96 年 10 月 24 日收件信義字第 25604 號更正登記處分不服；合先敘明。

- 二、按土地法第 46 條之 2 第 1 項規定：「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣。」

地籍測量實施規則第 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。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）如果臺北市政府地政處土地開發總隊要改變系爭土地，那麼坐落系爭土地上 XXXX 建號之房屋就是比土地面積大 1.82 倍，但在原處分機關所發給建物測量成果圖上基地號勘查圖上明顯肉眼可以判斷出房屋並非大於土地 1.82 倍。如果要將系爭土地改為 42 平方公尺，不是 42 平方公尺不正確，就是 XXXX 建號房屋面積不正確，或是原處分機關所發給建物測量成果圖上基地勘查不正確。
- （二）訴願人等 4 人還是強烈要求系爭土地要逕自更改前應重新測量，應將○○路○○段、○○街、○○街整塊約 500 多平方公尺土地重測後再來討論系爭土地到底是 48 平方公尺、68 平方公尺或 42 平方公尺。

四、卷查本案系爭土地圖簿面積不符，且其地籍線與地籍調查表記載之實地界址不符，經測量大隊查認係原重測面積計算錯誤所致，此有本府地政處 84 年 11 月 29 日北市地測字第 84045552 號函、96 年 8 月 10 日北市地發字第 09631015100 號函、96 年 9 月 28 日北市地發字第 09631233700 號公告及 96 年 10 月 22 日北市地發字第 09631350200 號函；本府地政處土地開發總隊 95 年 7 月 20 日北市地發四字第 09530843500 號函等影本附卷可稽。是原處分機關依前揭規定以 96 年 10 月 24 日收件信義字第 25604 號申請案辦理系爭土地面積更正登記完竣，並以 96 年 10 月 25 日北市松地一字第 09631548600 號函通知訴願人等 4 人，自屬有據。

五、至訴願人等 4 人主張如果臺北市政府地政處土地開發總隊要改變系爭土地，那麼土地上 XXXX 建號之房屋就是比土地面積大 1.82 倍，但在原處分機關所發給建物測量成果圖上基地號勘查圖上明顯肉眼可以判斷出房屋並非大於土地 1.82 倍；如果要將系爭土地改為 42 平方公尺，不是 42 平方公尺不正確，就是 XXXX 建號房屋面積不正確，或是原處分機關所發給建物測量成果圖上基地勘查不正確云云。按本案系爭土地最初係測量大隊於辦理本市圖解地籍圖數值化作業時，發現系爭土地圖

簿面積不符，經該大隊重新檢算面積結果，查係原重測面積計算錯誤所致；嗣原處分機關辦理系爭地段○○至○○地號土地上建物測量成果圖補建作業時，發現該等土地地籍線似有疑義，而經測量大隊核對資料及檢測結果，係該等地號土地地籍線與地籍調查表記載之實地界址不符；係屬地籍測量實施規則第 232 條所定原測量錯誤純係技術引起，而得由登記機關逕行辦理更正之情形。另本市信義區○○段○○小段 XXXX 建號建物係坐落同地段○○、○○、○○、○○地號土地，亦即 XXXX 建號建物本有使用 4 筆土地之情形，故建物面積並無法與本市信義區○○段○○小段○○地號土地面積相對應；此並有本市信義區○○段○○小段 XXXX 建號建物測量成果圖、建物謄本標示部、建物門牌綜合資訊等影本附卷佐證。又訴願人○○○與案外人○○○、○○○、○○○等 3 人於簽訂之不動產買賣契約書內第 14 條其他特別約定項下第 4 點亦有相關說明。是訴願主張，委難採作對其有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定，以 96 年 10 月 24 日收件信義字第 25604 號登記申請案所為土地面積更正登記之處分，並無不合，應予維持。

六、另訴願人等 4 人主張○○段○○小段○○地號土地要逕自更改前應重新測量，應將○○路○○段、○○街、○○街整塊約 500 多平方公尺土地重測後再來討論系爭土地到底是 48 平方公尺、68 平方公尺或 42 平方公尺乙節，應由訴願人等 4 人另案向權責機關提出申請，並非本件訴願審議範圍，併予敘明。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；爰依訴願法第 77 條第 8 款及第 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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 6 月 5 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）