

臺北市政府 99.07.07. 府訴字第 09970071600 號訴願決定書

訴 願 人 李○○

訴 願 人 蔡○○

訴 願 代 理 人 陳○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因更正登記事件，不服原處分機關民國 99 年 4 月 26 日 099 南港字 032390 號及 99 年 4 月 27 日 099 南港字 034820 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 2 人前以其等所有本市南港區南港段 2 小段 34 建號建物（門牌：本市南港區南港路○○段○○號；整編前南港路○○號，下稱系爭建物）之坐落基地號與該建物使用基地權源之地上權基地地號不同為由，分別以原處分機關民國（下同）99 年 3 月 24 日及 99 年 3 月 30 日收件南港字第 3239 號及第 3482 號申請書，申請將原登記於本市南港區南港段 2 小段 535 地號（重測前為三重埔段 616-2 地號）上之 38 年南港字第 83 號地上權（現地籍資料登載為 47 年汐地、汐止字第 007870 號及 83 年南港字第 011320 號地上權），更正至同區段 531 地號（重測前為三重埔段 616-9 地號）土地之上。案經原處分機關審查後，分別以 99 年 3 月 30 日及 99 年 4 月 7 日 099 南港字第 032390 號及 034820 號補正通知書載明補正事項略以：「……三、補正事項……2. 按『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。』為更正登記補充規定第 6 點所明定。本案地上權更正後之標的南港段 2 小段 531 地號（重測前：南港三重埔段 616-9 地號）與原登記原因證明文件不符，（權利人所有地上權標的為本市南港區南港段 2 小段 535 地號，重測前為南港三重埔段 616-2 地號），故本案請檢附足資證明本案地上權設定基地坐落登記錯誤之證明文件憑辦。（更正登記補充規定第 6 點）」通知訴願人等 2 人於接到補正通知書之日起 15 日內補正。該補正通知書分別於 99 年 3 月 30 日及 4 月 7 日送達訴願人蔡○○及李○○，因訴願人等 2 人逾期均未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4

款規定，分別以 99 年 4 月 26 日 099 南港字 032390 號及 99 年 4 月 27 日 099 南港字 034820 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該 2 件駁回通知書分別於 99 年 4 月 26 日送達訴願人蔡○○及 99 年 4 月 27 日送達訴願人李○○，訴願人等 2 人不服，於 99 年 5 月 10 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 18 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 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。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：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，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 27 條第 12 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。」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十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，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。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」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。』（本院 49 年判字第 20 號判例參照）。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以：

- (一) 系爭建物係由林○○於日據時代約當 29 年 8 月 8 日向地主承租土地後所興建，據當時臺北州知事「家屋收益金額改定通知書」之記載，「家屋之所在」即坐落臺北郡內港街庄南港三重埔 616 番地。光復後當時臺灣省臺北縣政府房捐收據上第一欄亦記載系爭建物所在地為南港鄉 616 地番。致林○○誤以為系爭建物係坐落在南港字 616 地號上。於 38 年地上權設定登記之他項權利登記聲請書上，林○○誤將坐落寫為「淡水區南港鄉南港大字三重埔字第 616 號」、權利範圍為「建築用地全部」。並於同時提出之建築改良物情形填報表上「土地標示」上亦填載南港？南港大字三重埔小字 616 號。而依核准之建築改良物第 1 次總登記及地上權設定登記，將基地及土地之地號均記載為南港三重埔 616-2 地號上，該地號嗣重測改為南港段 2 小段 535 地號。
- (二) 嗣後系爭房地由○○地政事務所改隸○○地政事務所，再改隸原處分機關，而地號迭有分割，可能係承辦人員於地籍圖謄繪或重測時

將地號抄錄或編寫失誤，以致系爭建物之坐落與原登記地號不符。經訴願人之聲請，系爭建物坐落之基地已獲逕予更正登記。但地上權依目前登記簿之記載，基地之坐落為南港段 2 小段 535、535-1 及 535-2 地號，換言之，仍為南港三重埔段 616-2 地號。顯然違反林傳旺當時聲請地上權登記之原意及一致性。

(三) 系爭建物既未異動，重測後地籍圖上系爭建物及地上權之基地地號竟與原登記時不同，顯然係地政事務所事後地籍圖重測時謄寫地號失誤所致。系爭建物之基地地號已經更正登記，唯獨地上權之基地地號未隨同更正登記。訴願人等 2 人為求登記之一致性起見，乃依土地法第 69 條及土地登記規則第 27 條第 12 款規定，聲請原處分機關依職權更正，詎料竟被駁回。

三、查本市南港區南港段 2 小段 535 地號（重測前為三重埔段 616-2 地號）上設定之 38 年南港字第 83 號地上權，係於 38 年間由林○○會同土地共有人謝○○以 38 年 11 月 28 日收件南港字第 83 號案辦竣設定地上權登記。依申請時之他項權利登記聲請書上土地標示欄有關改良物情形填載為「詳為填報表」；而建築改良物情形填報表第 3 欄基地標示記載坐落南港鎮南港大字三重埔字，地號為第 616-2 地號；有系爭建物舊簿謄本、38 年間總登記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附卷可稽。是原處分機關通知訴願人等 2 人限期補正足資證明本案地上權設定基地坐落登記錯誤之證明文件，惟其等 2 人逾期均未補正，原處分機關爰分別以 99 年 4 月 26 日 099 南港字 032390 號及 99 年 4 月 27 日 099 南港字 034820 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請，自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張 38 年 11 月 28 日林○○辦理地上權設定登記及房屋第 1 次總登記時，因林○○對系爭建物坐落地號發生誤解，導致 38 年南港字第 83 號地上權設定登記案登記錯誤，應予更正乙節。按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。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；訴願人等 2 人如主張登記原因證明文件所載內容有瑕疵、錯誤之情形，依上開說明，則應訴由司法機關審判，以資解決。訴願主張，難對其等為有利之認定。

五、又訴願人等 2 人主張目前地籍資料所載之地上權有違屋主林○○當時申請地上權登記之原意及一致性乙節。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；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系爭建物舊簿謄本及系爭建物 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，訴願主張，尚難採據。

六、另訴願人等 2 人主張系爭建物之基地地號原處分機關已經更正登記，其等為求登記之一致性起見，乃依土地法第 69 條及土地登記規則第 27 條第 12 款規定，申請原處分機關依職權更正地上權之基地，詎料竟被駁回云云。按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 點及第 7 點定有明文。本件訴願人等 2 人申請將原登記於本市南港區南港段 2 小段 535 地號上之地上權，更正至同區段 531 地號土地之上，依上開說明，其更正登記之申請，有違登記之同一性，非屬更正登記之範疇；是訴願主張，亦難採據。從而，原處分機關以訴願人等 2 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。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 施 文 貞

中華民國 99 年 7 月 7 日

市長 郝龍斌公假

副市長 林建元代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）