

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因基地號變更事件，不服原處分機關民國 99 年 5 月 4 日 099 南港字 040440 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

一、訴願人及案外人○○○、○○○及○○○等人共有之本市南港區○○段○○小段○○號建物（門牌：本市南港區○○街○○號；下稱系爭建物），係於民國（下同）39 年 4 月 11 日辦竣建物所有權第一次登記，基地坐落原為重測前南港○○段○○地號土地，該土地於 68 年間因地籍圖重測，改編為本市南港區○○段○○小段○○地號。嗣訴願人兼案外人○○○、○○○之代理人以原處分機關 99 年 2 月 9 日收件南港建字第 XX 號建物測量及標示變更登記申請書，申辦系爭建物基地號勘查及基地號變更登記，經原處分機關派員現場勘查並依土地及建物相關登記沿革，查認系爭建物實際坐落於本市南港區○○段○○小段○○地號土地（下稱○○地號土地），基地坐落地號確有不符，經查係前揭重測前南港○○段○○地號土地於 57 年間再分割出同段○○至○○地號，其中○○地號土地重測後改編為本市南港區○○段○○小段○○地號土地，嗣於 77 年間上開○○地號復因分割增加○○地號時，均未併同申請地上建物基地號變更登記，致系爭建物基地坐落仍登記為本市南港區○○段○○小段○○地號土地，而生實際坐落土地地號與登記地號不符之情形。原處分機關乃以 99 年 2 月 23 日北市松地二字第 09930279400 號函，通知系爭建物實際坐落之○○地號土地當時之所有權人○○股份有限公司（下稱○○公司），就系爭建物基地號登記不符 1 案表示意見。案經○○公司委由○○法律事務所分別以 99 年 3 月 1 日及 3 月 10 日函表示系爭建物係於 3 年建築完成，而且訴願人及案外人等 3 人申請勘測之建物，就外觀觀之，顯非長達 90 餘年之老舊建物，與系爭建物應非同一建物；原處分機關爰再以 99 年 3 月 19 日北市松地二字第 09930330530 號函限期請○○公司提供足資證明系爭建

物非申請勘測建物或系爭建物已滅失之文件憑辦。因○○公司逾期未提供相關證明文件，原處分機關爰於 99 年 3 月 29 日核發建物測量成果圖，並以同日 099 南港字第 3390 號登記申請書辦理系爭建物基地號變更登記案收件。其間，○○公司復委由○○法律事務所以 99 年 3 月 29 日函表示，○○公司業已對系爭建物所有權人提起拆屋還地訴訟，經臺灣士林地方法院以 98 年度重訴字第 416 號審理中，目前兩造間有爭執，因此對上開基地號變更登記案提出異議。原處分機關爰審認本案訴願人等與前開○○地號土地當時之所有權人○○公司間有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 99 年 3 月 30 日 099 南港字 03 3900 號駁回通知書駁回其登記申請案。

二、嗣訴願人兼案外人○○○、○○○之代理人復以原處分機關 99 年 4 月 1 3 日收件南港字第 4044 號土地登記申請書，申辦系爭建物基地號變更登記，因○○地號土地之所有權已因買賣移轉登記為案外人○○○所有，且前開○○公司與訴願人等之拆屋還地訴訟業由案外人○○○具狀聲明承受訴訟，訴訟尚在進行中，原處分機關爰審認訴願人等與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，乃再依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 99 年 5 月 4 日 099 南港字 040440 號駁回通知書駁回其等登記申請案。該駁回通知書於 99 年 5 月 5 日送達，訴願人不服，於 99 年 6 月 4 日在本府訴願審議委員會網站聲明訴願，7 月 2 日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯。

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 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」
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 3 條規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。……」第 57 條第 1 項第 3 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。……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。」

」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 8 條第 1 項規定：「第三編土地複丈及第四編建築改良物測量之業務，由土地所在地之直轄市或縣（市）登記機關辦理之。」第 258 條規定：「建築改良物（以下簡稱建物）測量，包括建物第一次測量及建物複丈。」第 260 條規定：「建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。」第 261 條規定：「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。前項申請，得以書面委託代理人為之。」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。」第 295 條規定：「建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，登記機關據以辦理建物標示變更登記。

」

- 二、本件訴願理由略以：本件訴願人主張單純的基地號變更為何不作實質認定，為何須發函通知土地所有權人？有其法令依據嗎？
- 三、查訴願人及案外人○○○等共有之系爭建物，基地坐落原為重測前南港○○段○○地號土地，該土地於重測後改編為本市南港區○○段○○小段○○地號。嗣訴願人等以原處分機關 99 年 2 月 9 日收件南港建字第 73 號建物測量及標示變更登記申請書，申辦系爭建物基地號勘查及基地號變更登記，經原處分機關派員現場勘查，查認系爭建物實際坐落於○○地號土地，而有系爭建物實際坐落土地地號與登記地號不符之情形，經原處分機關通知○○地號土地當時所有權人○○公司表示意見後，於 99 年 3 月 29 日核發建物測量成果圖。嗣因○○公司對系爭建物所有權人提起拆屋還地訴訟（○○地號土地於 99 年 3 月 29 日移轉登記為○○○所有，並經○○○於 99 年 4 月 13 日具狀聲明承受訴訟），有臺灣士林地方法院 99 年 4 月 26 日士院木民法 98 重訴 416 字第 099030 6173 號函附卷可稽，原處分機關爰審認訴願人等與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 99 年 5 月 4 日 99 南港字 040440 號駁回通知書駁回訴願人等之基

地號變更登記案，固非無見。

四、惟按建物實際坐落何地號土地乃事實認定問題，且建物基地號標示變更登記乃係建物第一次登記後，建物因基地號變更等情事，為維護地籍資料與所載事實相符、健全地籍管理所為標示變更登記，與該建物是否有合法占有權源乃屬二事。本件原處分機關據以否准訴願人申請系爭建物基地號變更登記之申請者，無非係以系爭建物坐落之○○地號土地之所有權人對訴願人等就系爭建物提起拆屋還地訴訟，而認本案訴願人等與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，而為否准依據。然查本件基地號變更登記案，係訴願人等就系爭建物實際坐落○○地號土地之事實申請標示變更登記，與○○地號土地之所有權人對訴願人等就系爭建物提起拆屋還地訴訟之法律關係無關；惟本案前既經○○地號土地之所有權人爭執訴願人及案外人○○○等 3 人申請勘測之建物與系爭建物非同一建物，則原處分機關即應依職權調查，如調查結果確認訴願人及案外人○○○等 3 人申請勘測之建物即為系爭建物，而標示變更登記既係就既有事實作變更登記，則系爭建物實際坐落土地既與登記有不符之情形，依前述說明，原處分機關即應依系爭建物實際坐落之情形為標示變更登記，其依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，否准訴願人等之基地號變更登記案，即嫌率斷。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 柯格鐘
委員 葉廷清
委員 范文清
委員 施文真

市長 郝 龍 斌
訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行