

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因土地面積更正事件，不服原處分機關民國 113 年 9 月 27 日信義字第 085610 號登記案及 113 年 10 月 4 日辦理更正登記通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 113 年 9 月 27 日信義字第 085610 號登記案部分，訴願駁回。
- 二、關於 113 年 10 月 4 日辦理更正登記通知書部分，訴願不受理。

事 實

本府地政局（下稱地政局）於民國（下同）111 年 1 月 14 日為本市大安區第一期市地重劃區（下稱六張犁重劃區）地籍整理精度不佳召開研商會議，依會議結論函請其所屬臺北市地政局土地開發總隊（下稱開發總隊）研提六張犁重劃區現況施測計畫，經開發總隊於 111 年 10 月 28 日簽奉地政局核准訂定「臺北市 112 年度圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊實施計畫—六張犁重劃區範圍」（下稱系爭計畫）。訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍為 315/100000，下稱系爭土地）位於系爭計畫範圍內，經開發總隊辦理系爭計畫時，發現含系爭土地在內等 24 筆土地有登記面積與計算面積相較（下稱面積較差）超出法定容許誤差（下稱公差）情事，其中含系爭土地在內等 8 筆土地係前臺北市土地重劃委員會〔下稱前重劃會，於 66 年 2 月裁撤，同時成立前臺北市土地重劃大隊；94 年 9 月 6 日與前臺北市測量大隊整併為開發總隊〕於 63、64 年間辦理土地重劃時面積計算有誤，嗣經開發總隊依重劃原意（即六張犁重劃區都市計畫規定）及現況調整地籍線後，其計算面積與登記面積仍有不符，該不符情事屬原測量錯誤純係技術引起，應依地籍測量實施規則第 232 條規定辦理面積更正（其中系爭土地面積由 1,067 平方公尺更正為 1,092 平方公尺）。地政局乃以 113 年 9 月 25 日北市地發字第 11370176892 號函（下稱 113 年 9 月 25 日函）檢送土地更正清冊、土地面積計算表、地籍膠片圖、光碟片（含系爭計畫成果地籍圖數值檔、成果報告）等資料請原處分機關依地籍測量實施規則第 232 條規定辦理面積更正，嗣經原處分機關以 113 年 9 月 27 日信義字第 085610 號登記案（下稱原處分）辦竣

系爭土地面積更正，並以 113 年 10 月 4 日辦理更正登記通知書（下稱 113 年 10 月 4 日通知書）通知訴願人。113 年 10 月 4 日通知書於 113 年 10 月 9 日送達，訴願人不服原處分及 113 年 10 月 4 日通知書，於 113 年 10 月 23 日經由原處分機關向本府提起訴願，11 月 11 日補正訴願程式及補充訴願理由，11 月 18 日、12 月 10 日、12 月 16 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

壹、關於原處分部分：

- 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 39 條規定：「土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。」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 條第 1 項規定：「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。」

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 2 條規定：「本規則所稱主管機關：……直轄市為直轄市政府……。」第 232 條規定：「已辦地籍測量之地區，發現錯誤，除有下列情形之一者，得由登記機關逕行辦理更正外，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。二、抄錄錯誤。前項第一款所稱原測量錯誤純係技術引起，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……。」

土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 20 點規定：「土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第二百三十二條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人……。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：系爭土地面積更正後面積 1,092 平方公尺，權利範圍 315/100000，但還是訴願人位於系爭土地上之建物（本市信義區○○段○○小段○○建號建物，門牌號：本市○○○路○○段○○號○○樓，建物總面積 30.46 平方公尺，權利範圍為 9/10；下稱系爭建物）基地面積 30.46 平方公尺

比較大，不符合論理法則。

三、查開發總隊辦理系爭計畫時，發現含系爭土地在內等 24 筆土地有面積較差超出公差情事，其中含系爭土地在內等 8 筆土地係於 63、64 年間辦理土地重劃時面積計算有誤，嗣經開發總隊依重劃原意（即六張犁重劃區都市計畫規定）及現況調整地籍線後，其計算面積與登記面積仍有不符，屬原測量錯誤純係技術引起，地政局乃函請原處分機關辦理面積更正，有地政局 113 年 9 月 25 日函及相關資料、63、64 年間地籍測量原圖、六張犁段重劃小段面積計算表、系爭計畫等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地面積更正後相較於訴願人位於系爭土地上之系爭建物基地面積仍然不足云云。按已辦理地籍測量之地區，發現錯誤，如原測量錯誤純係技術引起者，亦即純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽者，得由登記機關逕行辦理更正，地籍測量實施規則第 232 條定有明文。本件依卷附地政局 113 年 9 月 25 日函記載略以：「……說明：一、依本局 111 年 1 月 20 日北市地測字第 1116001538 號函附會議紀錄、本局土地開發總隊（下稱開發總隊）案陳該總隊 111 年 10 月 28 日核准簽及『臺北市 112 年度圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊實施計畫—六張犁重劃區範圍』（下稱本計畫）辦理。二、本市六張犁重劃區範圍經實施本計畫後，解決區內使用現況與地籍線不符之情形，並使地籍圖與都市計畫圖互相吻合，請將成果地籍圖數值檔匯入 WEB 版地政整合資訊系統，六張犁重劃區範圍內土地後續複丈作業以數值法方式辦理。三、另有關本計畫實施後，六張犁重劃區範圍內之本市信義區○○段○○小段……○○……地號等 24 筆土地有登記面積與計算面積相較……超出法定容許誤差……之情事……其中……4-9 ……地號等 8 筆土地查係重劃委員會於 63、64 年間辦理土地重劃時面積計算有誤，嗣經依重劃原意（即該區都市計畫規定）及現況調整地籍線後，其計算面積與登記面積仍有不符……該等不符情事均屬原測量錯誤純係技術引起，應依地籍測量實施規則第 232 條規定辦理面積更正。……」並有 63、64 年間地籍測量原圖、六張犁段重劃小段面積計算表等原始資料影本在卷可憑。復據原處分機關表示，前重劃會於 63、64 年間辦理土地重劃當時係就地籍原圖上以求積儀或三斜法測算面積，經開發總隊依重劃原意及現況調整地籍線後，依系爭地號界址點數值坐標計算面積與登記面積不符；準此，本件更正登記係因於 63、64 年間辦理土地重劃時面積計算有誤所致，致系爭土地面積較差超出公差，屬原測量錯誤純係技術引起者。是本件原處分機關依地政局 113 年 9 月 25 日函所附相關資料，以原處分辦竣系爭土地面積更正，揆諸地籍測量實施規則第 232 條規定，

應無違誤。

五、次查依訴願人所附更正前系爭土地、系爭建物所有權狀影本分別記載略以：「…面積……1,067.00 平方公尺權利範圍……100000 分之 315……」「……建物標示……層次：二層……總面積……30.46 平方公尺……權利範圍……10 分之 9……建物坐落地號：○○段○○小段○○-○○……」且依系爭土地地籍資料所示，系爭土地上計有含系爭建物在內之地上建物共 84 筆建號建物，可知系爭建物總面積與系爭建物之基地土地面積分屬不同範疇；另本件經原處分機關於訴願答辯書陳明，系爭建物領有 XX 年使字第 XXX 號使用執照，於 80 年 5 月 8 日辦竣建物所有權第一次登記，依當時規定無需要求檢附基地權利分配文件，又原案已逾保存年限銷毀，無從得知建物所有權第一次登記申請時有無檢附全體起造人有關基地權利之分配文件，再查訴願人所有系爭土地之權利範圍自 111 年 5 月 27 日贈與移轉 35/100000 予第三人後，土地權利範圍即為 315/100000 迄今，無登記錯誤或遺漏情形，本件土地面積更正登記無涉及變動系爭土地權利範圍；是訴願人稱系爭土地面積更正後較系爭建物基地面積仍屬不足，應屬誤解。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

貳、關於 113 年 10 月 4 日通知書部分：

- 一、按訴願法第 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，應為不予受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」
- 二、查原處分機關 113 年 10 月 4 日通知書僅係通知訴願人業以原處分辦竣系爭土地之面積更正，核其性質係屬事實敘述及理由說明之觀念通知，非對訴願人所為之行政處分。是訴願人就此遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱

委員 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）