

訴 願 人：賴○○

訴 願 代 理 人：葉○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因基地號變更登記事件，不服原處分機關 86 年 4 月 9 日松山字第 6366 號基地號變更登記之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣本市松山區延吉段 3 小段 160 地號（重測前為中崙段 341-27 地號）土地依地籍資料所載，有同地段 179 至 183 建號共 5 棟建物，183 建號建物係於 52 年 7 月 26 日辦竣建物所有權第一次登記，基地坐落為中崙段 341-1、344-19 及 345 地號等 3 筆土地（67 及 68 年間地籍圖重測，基地號分別逕為變更為延吉段 3 小段 147、161、135 地號），建物所有權人為汪○○（53 年 12 月 2 日移轉予趙陳○○，82 年 7 月 1 日買賣移轉予林○○及李○○ 2 人）。嗣 86 年 3 月 27 日建物所有權人林○○及李○○等 2 人以 86 年松山字第 301 號建物測量申請書向原處分機關申辦建物基地號勘查，經原處分機關派員現場勘查並查明土地及建物相關登記沿革，確認建物基地坐落確有不符，查係該建物基地號之一中崙段 341-1 地號前於 56 年 10 月 23 日因申辦土地分割，分割出 341-27 至 341-31 地號，因未同時申請建物基地號標示變更登記，致 68 年間辦理地籍圖重測時，建物基地號按原登記之中崙段 341-1 地號逕為變更為延吉段 3 小段 147 地號，故依行為時地籍測量實施規則第 306 條、第 309 條規定、本府地政處 69 年 4 月 3 日北市地一字第 12534 號函及內政部 72 年 12 月 28 日臺內地字第 202802 號涵意旨，以 86 年 4 月 9 日松山字第 6366 號登記申請案辦竣建物標示變更登記，即 183 建號之基地號變更為延吉段 3 小段 161、160、135 地號。
- 二、嗣訴願人以 95 年 10 月 3 日申請書向原處分機關申請釋示及協助解決其所有延吉段 3 小段 160 地號土地遭鄰房佔用之登記事項疑義，經原處分機關以 95 年 10 月 16 日北市松地一字第 09531628100 號函復訴願人有關上開系爭土地建物登記沿革在案。訴願人再分別以 96 年 1 月 10 日及 96

年2月16日陳請書就系爭土地建物登記有關原處分機關未能依法辦理等情，向本府地政處陳情協助解決或撤銷該登記，並副知原處分機關，復經原處分機關分別以96年1月16日北市松地一字第09630056800號函及96年3月3日北市松地一字第09630256100號函復訴願人有關本案基地號變更登記法令依據等在案。訴願人不服原處分機關86年4月9日松山字第6366號基地號變更登記，於96年9月5日向本府提起訴願，97年1月14日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、查本件訴願人雖非86年4月9日松山字第6366號土地登記之申請人，惟訴願人為系爭基地號變更後之建物基地160地號土地之所有權人，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，而得提起本件訴願。另查訴願人稱其於95年9月18日向原處分機關申請登記簿謄本始知悉本件登記案，旋於95年10月3日向原處分機關請求協助解決，有訴願人申請原處分機關土地登記簿謄本及申請書等影本附卷可稽，尚堪採認；從而，訴願人以95年10月3日申請書向原處分機關陳情本件登記案損害其權益，已有不服之意思表示，爰認本件訴願尚無逾期問題；合先敘明。

二、按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

土地登記規則第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。」

行為時地籍測量實施規則第273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275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276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地政事務所為之。前項申請，得以書面委託代理人為之。」第306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。……」第309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建物標示變更登記申請書，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，地政事務所據以辦理建物標示變更登記。」

內政部 72 年 12 月 28 日 (72) 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，從而申辦建物所有權第一次登記時，建物登記簿『基地座落』欄應依測量成果圖之『基地地號』欄填載。……」

臺灣省政府 46 年 5 月 23 日 (46) 府民地甲字第 2132 號令：「……如其未有建築許可證或使用證而不准辦理登記，非但與土地登記規則第 38 條規定及司法行政部 41 電參字第 1343 號代電……第 4 點解釋不合，具有妨礙人民財產權之嫌，如為審查權屬因可命登記申請人繳驗建築執照或使用執照，以作參考，惟非為必須繳驗之文件。……」

46 年 11 月 16 日 (46) 府民地甲字第 4425 號令：「一、……為建築法施行後，未經許可而建築之建築物，是否應准辦理建物權利登記一案，經本府轉准內政部 (46) 9 月 4 日臺 (46) 內地 120102 號函復以：『查建築法施行後未經命令拆除之建築物，原則上應准申請登記，惟如無法提具土地權利之合法證明文件……可依土地登記規則第 38 條之有關規定予以駁回』。……」

47 年 6 月 17 日 (47) 府民地甲字第 1912 號令：「……依照登記規則辦理登記之房屋，僅證明該房屋產權之所屬，並不證明其為符合建築法令之合法房屋。……」

臺北市政府地政處 69 年 4 月 3 日北市地一字第 12534 號函：「(一) 建物基地分割，如建物所有人未申辦基地號變更登記部分，依左列方式處理：1、已辦竣基地分割未辦理建物基地號變更登記者，由所有權人提出申請，並檢附建物勘測成果表辦理基地號變更登記。……」

### 三、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人 73 年間購買系爭 160 地號土地時，已核對土地登記簿謄本，160 地號標示僅含 179 至 182 建號等 4 筆地上建物，而原處分機關於訴願人購買 13 年後違法擅自於該土地上另增加 183 建號，侵犯訴願人之權益。原處分機關於 86 年「修改」建號異動，而謄本上「登記日期」與「登記原因」仍維持在原有「67 年 10 月 29 日」與「地籍圖重測」，使訴願人誤以為 160 地號土地有關之登記資料均與 67 年地籍圖重測時相同。是故意筆誤？或另有隱情？又何以無土地登記異動之記錄？

(二) 鄰地 183 建號建物，係於原處分機關收件 86 年松山字第 6366 號登記案辦理「基地號變更」，將訴願人所有 160 地號土地登記入其「建物坐落地號」內，「未」通知訴願人，且「無」訴願人提具土地權利合法證明，此均與原處分機關 95 年 10 月 16 日函復訴願人之臺灣省政府 46 年 5 月 23 日（46）府民地甲字第 2132 號令、46 年 11 月 16 日（46）府民地甲字第 4425 號令及 47 年 6 月 17 日（47）府民地甲字第 1912 號令等規定不符。46 年 11 月 16 日（46）府民地甲字第 4425 號令略以：「……經本府轉准內政部（46）9 月 4 日臺（46）內地 120102 號函復以：『查建築法施行後未經命令拆除之建築物，原則上應准申請登記，惟如無法提具土地權利之合法證明文件……可依土地登記規則第 38 條之有關規定予以駁回』。……」

四、卷查本市松山區延吉段 3 小段 183 建號建物（基地坐落為中崙段 341-1、344-19、345 地號），其中之中崙段 341-1 地號，已於 56 年 10 月 23 日分割出 341-27 至 341-31 地號（341-27 地號於 67 年 10 月 20 日實施地籍圖重測變更為延吉段 3 小段 160 地號），因未同時申請建物基地號標示變更登記，致系爭建物之基地號按原登記之中崙段 341-1、344-19、345 地號逕為變更為延吉段 3 小段 147、161、135 地號。嗣 86 年 3 月 27 日建物所有權人林○○及李○○等 2 人申辦建物基地號勘查，經原處分機關派員現場勘查建物基地坐落確有不符，於 86 年 4 月 9 日申請案依實際建物基地坐落辦竣建物標示變更登記為延吉段 3 小段 161、160、135 地號。此有系爭建物及土地之人工登記簿及電子登記簿謄本、地籍圖謄本、原處分機關 86 年 3 月 27 日松山字第 301 號建物測量申請書及建物測量成果圖等影本附卷可稽。是原處分機關依前揭內政部 72 年 12 月 28 日臺內地字第 202802 號函及本府地政處 69 年 4 月 3 日北市地一字第 12534 號涵意旨等，依建物實際坐落之土地填寫基地地號，並以 86 年 4 月 9 日松山字第 6366 號登記案辦理基地號變更登記完竣，自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關於 86 年「修改」建號異動，而謄本上「登記日期」與「登記原因」仍維持在原有「67 年 10 月 29 日」與「地籍圖重測」，使訴願人誤以為 160 地號土地有關之登記資料均與 67 年地籍圖重測時相同云云。據原處分機關答辯陳明，按內政部地政司編列之土

地登記複丈地價地用電腦作業系統，基地號變更登記應由程序類別「變更更正」「主登記」辦理資料之登錄及校對，而依該作業系統，建物基地坐落變更，僅需異動「建物標示部」建物坐落之資料即可，並無需同時異動「土地標示部」之地上建物建號，故建物於辦竣基地號變更登記後，於「建物」標示部之登記原因、登記日期均發生變動，且於建物部分可查得基地號變更之異動情形；而土地部分，因基地號變更登記無需異動土地標示部資料，故土地標示部之登記原因、登記日期、地上建物建號皆無需變更，自查無異動資料。本案建物標示變更登記係建物所有權人依法向原處分機關申請之登記案件，原處分機關依法予以審查及辦理登記，並無不合。是訴願人執上開理由主張，應屬誤解。

六、關於訴願人主張鄰地 183 建號建物，係於原處分機關收件 86 年松山字第 63 66 號登記案辦理「基地號變更」，將訴願人所有 160 地號土地登記入其「建物坐落地號」內，未通知訴願人，且無訴願人提具土地權利合法證明，依內政部 46 年 9 月 4 日臺內地字第 120102 號函復內容，原處分機關可依土地登記規則之有關規定將上開基地號變更登記申請案件予以駁回云云。按「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。」為 86 年修正前地籍測量實施規則第 273 條所明定；又建物所有權第一次登記及建物標示變更登記性質不同，前者為建物第一次登記，後者為辦竣建物第一次登記後，建物因基地號變更等情事，為維地籍資料與所載事實相符、健全地籍管理所為之標示變更登記。本案建物辦理基地號勘查及標示變更登記，係屬建物所有權第一次登記後之建物複丈及標示變更登記，與內政部 46 年 9 月 4 日臺內地字第 120102 號函釋有關建物第一次登記事項分屬二事，訴願人就此主張，委難採憑。末查本案係建物基地號變更之建物標示登記，該行政處分之權利人係建物所有權人，而訴願人係土地所有權人，經查行為時之前揭相關規定，尚無須通知土地所有權人之規定，併予敘明。從而，原處分機關所為之建物基地號變更登記，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 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

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 97 年 1 月 17 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）