

訴 願 人 ○○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因更正登記事件，不服原處分機關民國112年7月12日北市古地測字第1127008817號前單一陳情系統案件回復表，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60日內另為處分。

事 實

訴願人以民國（下同）112年7月3日申請書檢附臺灣高等法院109年12月23日 109年度上易字第52號民事判決（下稱系爭民事判決）及臺北市政府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊） 109年10月22日鑑定圖等相關資料影本，向原處分機關申請依地籍測量實施規則第232條、第278條及土地法第69條規定，就其所有本市中正區○○段○○小段XXXX建號建物（下稱系爭建物）辦理登記面積自13.83平方公尺更正為16.22平方公尺，經原處分機關以112年7月12日北市古地測字第1127008817號前單一陳情系統案件回復表（下稱原處分）回復訴願人略以：「……有關您反映本市中正區○○段○○小段XXXX建號建物登記面積有誤，請本所辦理更正一事，本所說明如下：查上開建物70年間分割自同地段XX建號建物，其登記面積為13.83平方公尺。今您檢附臺灣高等法院109年度上易字第52號民事判決及臺北市政府地政局土地開發總隊 109年鑑定圖等相關資料，請本所依該鑑定圖所載現況面積 16.22平方公尺，更正上開XXXX建號建物之登記面積，惟查該鑑定圖所標示之現況面積與登記面積其間差異，尚難認定是否為建物業經修改建或70年間辦理分割複丈測量錯誤所致，另該分割複丈原案已逾保存年限，業已銷毀，爰尚無法依地籍測量實施規則第278條準用第232條規定，逕為更正上開XXXX建號建物之登記面積，尚祈見諒。……。」訴願人不服，於112年8月10日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願人申請依地籍測量實施規則第232條、第278條及土地法第69條規定辦理系爭建物面積更正登記，經原處分機關以原處分回復尚無法依地籍測量實施規則第278條準用第232條規定，逕為更正系爭建物之登記面積，已具否准之意思表示，即含有駁回訴願人申請之法律效果，應認其係行政處分，合先敘明。
- 二、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。」  
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。二、抄錄錯誤。前項第一款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；第二款所稱抄錄錯誤，指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。」第 278 條規定：「建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者，準用第二百三十二條之規定。」

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 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。……」第 54 條第 1 項規定：「登記機關接收登記申請書時，除第七十條之五另有規定外，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。」第 56 條第 2 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：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。」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。」臺北市府地政局暨所屬地政事務所辦理土地建物更正登記要點第 1 點規定：「為期臺北市府地政局（以下簡稱本局）暨所屬地政事務所（以下簡稱各所）辦理更正登記，能符合土地法第六十九條及內政部訂頒『更正登記法令補充規定』之規定，以維護土地建物所有權人及利害關係人之權益，特訂定本要點。」第 2 點規定：「更正登記應報經本局核准後，始得為之。但屬下列情形之一者，由各所逕行辦理之：（一）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。（二）因原測量錯誤純係技術引起者或抄錄錯誤者，所為之標示更正登記。各所辦理更正登記時，除應依內政部訂頒更正登記法令補充規定辦理外，依本要點規定辦理。」第 3 點規定：「更正登記應備之文件（一）由利害關係人申請者：1. 登記申請書及登記清冊。2. 更正登記原因證明文件。……（二）由各所逕為辦理者：……」

三、本件訴願理由略以：系爭建物與XXXX建號建物相鄰，依原處分機關70年5月8日建築改良物勘測成果表，系爭建物登記面積為 13.83 平方公尺，惟XXXX建號建物所有權人於 108 年間主張系爭建物占用到XXXX建號建物範圍，提起排除侵害訴訟，經臺灣高等法院囑託土地開發總隊於109年9月16日鑑測XXXX建號建物及系爭建物現況面積為12.59、16.22平方公尺，訴願人因此發現系爭建物有登記錯誤之情形，原處分機關以訴願人所附證據尚難認定系爭建物現況與登記面積差異係因70年間辦理分割複丈測量錯誤所致，顯然違反行政程序法第36條規定；且系爭建物並未經修改建，原處分機關應予更正。

四、查訴願人以 112年7月3日申請書向原處分機關申請依地籍測量實施規則第232條、第278條及土地法第69條規定，辦理系爭建物登記面積更正，經原處分機關審認土地開發總隊 109年10月22日鑑定圖所標示之

現況面積與登記面積其間差異，尚難認定是否為建物業經修改建或70年間辦理分割複丈測量錯誤所致，另該分割複丈原案已逾保存年限，業已銷毀，尚難認本件有符合地籍測量實施規則第278條準用第232條規定所指得由登記機關逕行辦理更正之情形；有訴願人 112年7月3日申請書、土地開發總隊 109年10月22日鑑定圖、系爭建物登記謄本、原處分機關70年5月8日建築改良物勘測成果表等影本附卷可稽。

五、惟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；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；已辦理地籍測量之地區，複丈發現錯誤者，除屬原測量錯誤純係技術引起或抄錄錯誤者，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；建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者準用之；土地法第69條、地籍測量實施規則第232條、第278條定有明文。查訴願人以112年7月3日申請書檢附系爭民事判決及土地開發總隊109年10月22日鑑定圖等相關資料影本，向原處分機關申請依地籍測量實施規則第 232條、第 278條及土地法第69條規定，就其所有系爭建物辦理面積更正登記，經原處分機關以 109年10月22日鑑定圖標示之現況面積與登記面積其間之差異，尚難認定其是否為建物業經修改建或70年間辦理分割複丈測量錯誤所致等為由，認無法依地籍測量實施規則第278條準用第232條規定逕為更正系爭建物面積。然本件是否須先行辦理測量？系爭建物登記之面積是否確有錯誤而應辦理更正？若有，縱其不符得由登記機關逕行辦理更正之情形，是否有土地法第69條及地籍測量實施規則第232條、第278條規定，得報請上級機關查明核准後辦理更正登記之情形？又訴願人未以制式土地登記申請書申請系爭建物面積更正登記，原處分機關亦未依規定程序審查是否令其補正等，逕以原處分否准所請，其理由為何？遍查全卷，未見原處分機關就此有所說明，容有再予釐清究明之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起60日內另為處分。

六、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 連 堂 凱（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 郭 介 恒  
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 11 月 7 日