

最 高 行 政 法 院 判 決

112年度上字第606號

上 訴 人 許秀華

訴訟代理人 游開雄 律師

被 上 訴 人 新北市新莊地政事務所

代 表 人 林圭宏

上列當事人間建物登記事件，上訴人對於中華民國112年5月25日臺北高等行政法院110年度訴字第1411號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、爭訟概要：

訴外人福樺建設股份有限公司（下稱福樺公司）於民國105年4月18日以莊建測字第1069號至第1168號申請書，向被上訴人申請坐落新北市○○區○○段152地號土地上之建物【即新北市○○區○○段11614建號至11712建號（專有部分）及11713建號建物（共有部分，下稱系爭共有建物）】第1次測量，經被上訴人審核後核發建物測量成果圖，復經福樺公司於105年5月11日以莊登總字第1210、1220號申辦建物所有權第1次登記，經公告15日期滿無異議後，於105年5月31日辦竣登記。嗣上訴人於106年2月8日以「信託」為原因而登記為○○段11680建號建物所有權人，另訴外人桂誠、駱秋香分別買受取得○○段11698、11657建號建物，桂誠、駱秋香與上訴人（下稱桂誠等3人）認為105年建物第1次測量時，系爭共有建物之測量成果圖所載部分範圍，與使用執照（105林使字第00155號，下稱系爭使用執照）竣工圖等圖資不符，主張系爭共有建物有錯誤登記情形，遂於109年12月25日向被上訴人申請「面積更正」登記（收文文號：

莊建測字第4723號)。案經被上訴人審查檔存資料，認並無登記錯誤情形，乃以110年1月21日複丈補正字第000018號補正通知書，請桂誠等3人檢附系爭共有建物登記錯誤之相關證明文件辦理。嗣桂誠等3人以110年2月5日、3月3日補正函說明及檢送相關證明文件後，經被上訴人審查認仍未能提出具體事證，先後以110年2月23日新北莊地測字第1105992540號函、110年3月18日新北莊地測字第1105994014號函復桂誠等3人補正。惟桂誠等3人逾期仍未補正，被上訴人遂依地籍測量實施規則第268條準用第213條規定，以110年4月6日複丈駁回字第000032號駁回通知書（下稱原處分）駁回上開面積更正申請。桂誠等3人不服，提起訴願，經新北市政府於110年9月28日為訴願駁回之決定，上訴人仍不服，向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，並聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷；2.被上訴人應依上訴人109年12月25日莊建測字第4723號更正登記申請，將系爭共有建物一層面積更正為1,304.29平方公尺，總面積更正為20,324.44平方公尺，並將上開建物標示簿其他登記事項欄主要用途關於頂蓋型開放空間及坡道刪除。經原審110年度訴字第1411號判決（下稱原判決）駁回其訴。上訴人仍不服，提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張與被上訴人在原審之答辯均引用原判決之記載。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

(一)於實施建築管理地區，建物第一次測量，得由與測量相關專門職業及技術人員依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖之方式為之，毋庸辦理實地測量；其轉繪完成之建物平面圖及位置圖，經登記機關核對地籍測量實施規則第282條之1第2項各款所訂事項無誤後，發給建物測量成果圖。又區分所有建物共有部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，原則上應由全體區分所有權人合意為之，故登記機關應依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，並就區分所有建物之共有部分，

01 於建物測量成果圖註明共有部分各項目內容。登記機關既依
02 建物測量成果圖辦理建物所有權第一次登記，則有無「登記
03 錯誤」之情，自可審視建物測量成果圖（轉繪自使用執照竣
04 工圖）登載之內容與使用執照竣工圖是否相符，以為判斷。

05 (二)關於上訴人主張系爭共有建物之「頂蓋型開放空間」所為之
06 所有權第一次登記，有登記錯誤部分：

07 1.依系爭使用執照竣工圖之「一層平面圖（A2-05）」所
08 示，圖說上固未登載「頂蓋型開放空間」，然此乃因該圖
09 說係針對是否計入建築面積範圍進行標示，與是否為開放
10 空間無涉；系爭共有建物之「頂蓋型開放空間」範圍，係
11 標示於使用執照竣工圖之開放空間平面圖（A1-07）及開
12 放空間面積計算圖（A1-08），可明確看出標註「頂蓋型
13 廣場式開放空間」之位置計4處，而此亦與系爭使用執照
14 附表所載地面層（即第一層）之用途包括「廣場式開放空
15 間」之情相符。

16 2.福樺公司就系爭共有建物申請所有權第一次登記時，除於
17 其所提出之「土地、共有部份使用分配書」內記載共同使
18 用部分包括「頂蓋型開放空間」等37項（分配書誤載為36
19 項）設施外，其於「一層平面圖（A2-05）」上以手寫方
20 式，標註「頂蓋型開放空間」（計8處）之位置及於圖說
21 左上角切結載明：「本圖加註之"頂蓋型開放空間"系（應
22 為係之誤）依據竣工圖〈A1-7〉（即A1-07）所示，若有
23 不實願付（應為負之誤）法律責任」等語，僅係因「一層
24 平面圖（A2-05）」正本並未註明「頂蓋型開放空間」之
25 位置或範圍，而由福樺公司予以加註並切結係依據開放空
26 間平面圖（A1-07）所為；嗣經福樺公司轉繪製成並經被
27 上訴人審核後發給之系爭共有建物測量成果圖上，亦明確
28 標註「頂蓋型開放空間」計7處，則被上訴人審認系爭共
29 有建物測量成果圖與使用執照竣工圖均有記載頂蓋型（廣
30 場式）開放空間，且為共同使用部分之分配人（僅有1人
31 即福樺公司）按設置目的及使用性質，予以劃分為「頂蓋

型開放空間」之項目，並有面積檢討，而與其他共同使用部分合併予以編列建號（11713建號），並准為所有權第一次登記，於法自屬有據。「頂蓋型開放空間」之面積計算式，與原核准建照一致，足知福樺公司於「一層平面圖（A2-05）」所為上開加註，並未影響圖說之正確性，尚無上訴人所指福樺公司私自增加登記項目、切結不實之情。

3.關於上訴人所指標示「頂蓋型開放空間」之位置、數量，開放空間平面圖（A1-07）為4處，一層平面圖（A2-05）為8處，測量成果圖則為7處，三者並不相同乙節，一層平面圖（A2-05）副本加註「頂蓋型開放空間」係依據開放空間平面圖（A1-07）而為，建物測量成果圖係由福樺公司轉繪自系爭使用執照竣工圖，經被上訴人審核後核發，足見上開3件圖說均經被上訴人審視，並無漏未查核之情，且依一層平面圖（A2-05）所示，經標示為「頂蓋型開放空間」之處，均經「容積樓地板面積」、「樓地板面積」檢討，亦均與原核准建照一致，可見上開3件圖說關於標示「頂蓋型開放空間」之位置、數量雖有不同，然其檢討之面積相同，足見此部分之差異僅屬註記之詳疏之別，並未影響面積計算之正確性。

4.至於建築管理機關將「頂蓋型開放空間」納入面積檢討，是否符合建築技術規則建築設計施工編相關規定，不僅無涉被上訴人權責，且如謂被上訴人不得將「頂蓋型開放空間」面積計入而應自行予以扣除，亦將使其登記之權利範圍或標的，與原登記原因證明文件【即使用執照竣工圖之一層平面圖（A2-05）】所載不符，而違反登記同一性，是上訴人主張本件面積計算有誤致登記錯誤等語，自非可採。

(三)關於上訴人主張系爭共有建物之「坡道」所為之所有權第一次登記，有登記錯誤部分：

01 1.經比對一層平面圖（A2-05）及共有專有圖(一)（A1-10）之
02 「一層平面圖」，共有專有圖(一)之「一層平面圖」偏右下
03 角、略呈長方形並劃斜線之區塊，係屬「坡道」，而屬於
04 「共有」部分，其不僅經列入「樓地板面積」檢討【參見
05 一層平面圖（A2-05）正本之④3】，且與福樺公司於辦理
06 「建物第一次測量」、「所有權第一次登記」時，其所提
07 「土地、共有部份使用分配書」上列載「坡道」為共同使
08 用部分之情相符，是被上訴人據此於辦理所有權第一次登
09 記時，將「坡道」登記為共有部分，於法自無不合。上訴
10 人主張坡道非屬共有部分，被上訴人自有登記錯誤等語，
11 顯無可採。

12 2.坡道部分業經建築管理機關將之納入樓地板面積檢討，至
13 該面積檢討是否符合建築技術規則建築設計施工編相關規
14 定，與被上訴人權責無涉，如被上訴人自行將坡道面積扣
15 除，亦將使其登記之權利範圍或標的，與原登記原因證明
16 文件所載不符，而違反登記同一性。上訴人主張該坡道上
17 並無頂蓋，應無建築物水平投影面積可予計算，遑論突出
18 基地地面1.2公尺以上，自無從計入建築面積與樓地板面
19 積，亦屬無據等語，判決駁回上訴人在原審之訴。

20 四、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違誤，茲就上
21 訴意旨補充論述如下：

22 (一)土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢
23 後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查
24 明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記
25 載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機
26 關逕行更正之。」土地登記規則第13條規定：「土地法……
27 第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所
28 載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記
29 者。」更正登記法令補充規定第6點規定：「申請更正登
30 記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記
31 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。」是可知，土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤或遺漏時，固得以書面申請該管上級機關查明核准更正；純屬登記人員記載時之疏忽導致之登記錯誤或遺漏，並須有原始登記原因證明文件可稽者，始得由登記機關逕行更正。但此種登記錯誤或遺漏之更正，以不涉及私權爭執，且不妨害原登記之同一性者為限；若登記人以外之人，對登記所示之法律關係有所爭執，僅能訴由司法機關審判，以資解決，殊非可依上述規定而申請地政機關更正登記，以變更原登記所示之法律關係。又所謂登記同一性之違反，係指登記之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符而言。

(二)土地登記規則第79條第1項第1款規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。」第81條第1項規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」又依本件105年5月31日辦理第一次所有權登記時所應適用之地籍測量實施規則（102年8月28日修正發布）第282條之1規定：「（第1項）於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物坐落有越界情事，應辦理建物位置測量者，不在此限。（第2項）前項轉繪應依第272條至第275條、第276條第1項、第3項、第283條及下列規定辦理：一、建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。二、平面邊長，應以使用執照竣工

01 平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。三、建物位置
02 圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。四、圖面應
03 註明辦理轉繪之依據。」第282條之2規定：「（第1項）依
04 前條規定轉繪之建物平面圖及位置圖，得由開業之建築師、
05 測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為
06 轉繪人。（第2項）依前項規定辦理之建物平面圖及位置
07 圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積如有遺漏或錯
08 誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任等字
09 樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。（第3項）依本條規定
10 完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依前條第2項規
11 定予以核對後發給建物測量成果圖。」第283條規定：
12 「（第1項）區分所有建物之共有部分，除法規另有規定
13 外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，
14 分別合併，另編建號予以勘測。（第2項）建物共有部分之
15 建物測量成果圖或建物標示圖應註明共有部分各項目內
16 容。」內政部85年11月26日（85）台內地字第8582488號函
17 略以：「自中華民國85年6月28日（含）以後核發建造執照
18 者，其依『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』
19 設計之開放空間，凡屬區分所有合法建築物，且在使用執照
20 及竣工平面圖內有計入總樓地板面積者，准予以共同使用部
21 分辦理建物第一次測量及登記。」準此，於實施建築管理地
22 區，建物第一次測量，得由與測量相關專門職業及技術人員
23 依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖之方式為
24 之，毋庸辦理實地測量；其轉繪完成之建物平面圖及位置
25 圖，經登記機關核對地籍測量實施規則第282條之1第2項各
26 款所訂事項無誤後，發給建物測量成果圖。又區分所有建物
27 共有部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，原
28 則上應由全體區分所有權人合意為之，故登記機關應依區分
29 所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，
30 另編建號，並就區分所有建物之共有部分，於建物測量成果
31 圖註明共有部分各項目內容。登記機關既係依轉繪自使用執

01 照竣工圖之建物測量成果圖辦理建物所有權第一次登記，則
02 有無「登記錯誤」之情，自應審視建物測量成果圖登載之內
03 容與登記原因證明文件之使用執照竣工圖是否相符，以為判
04 斷。

05 (三)經查，福樺公司於105年4月18日以莊建測字第1069號至第11
06 68號申請書，檢附系爭使用執照、使用執照竣工圖及「土
07 地、共有部份使用分配書」等書件，向被上訴人申請坐落新
08 北市○○區○○段152地號土地上之建物（即新北市○○區
09 ○○段11614建號至11712建號【專有部分】及系爭共有建
10 物）第1次測量，並依系爭使用執照竣工平面圖轉繪建物平
11 面圖及位置圖，經被上訴人審核後核發建物測量成果圖，復
12 經福樺公司於105年5月11日以莊登總字第1210、1220號申辦
13 建物所有權第1次登記，經公告15日期滿無異議後，於105年
14 5月31日辦竣登記；其中「土地、共有部份使用分配書」內
15 記載共同使用部分包括「頂蓋型開放空間」、「坡道」等項
16 目，「頂蓋型開放空間」範圍係標示於系爭使用執照竣工圖
17 之開放空間平面圖（A1-07）及開放空間面積計算圖（A1-0
18 8），一層平面圖（A2-05）副本加註「頂蓋型開放空間」係
19 福樺公司依據開放空間平面圖（A1-07）而為，經標示為
20 「頂蓋型開放空間」之處，均經「容積樓地板面積」、「樓
21 地板面積」檢討，並與原核准建照一致，另經比對一層平面
22 圖（A2-05）與共有專有圖(一)（A1-10）之「一層平面圖」，
23 共有專有圖(一)之「一層平面圖」偏右下角、略呈長方形並劃
24 斜線之區塊，係屬「坡道」，屬於共有部分且經列入「樓地
25 板面積」檢討等情，為原審依法認定之事實，經核與卷內證
26 據相符。原判決據以論明：被上訴人審認建物測量成果圖與
27 系爭使用執照竣工圖說均有記載頂蓋型（廣場式）開放空間
28 及坡道，且為共同使用部分之分配人（僅有1人即福樺公
29 司）按設置目的及使用性質，予以劃分為「頂蓋型開放空
30 間」及「坡道」之項目，均有面積檢討，而與其他共同使用
31 部分合併予以編列為11713建號，並准為第一次所有權登

01 記，就系爭共有建物所為之登記面積，並無錯誤，上訴人逾
02 期未補正本件有登記錯誤之相關證明文件以資憑辦，被上訴
03 人否准上訴人「面積更正」登記之申請，於法並無違誤等
04 語，業已詳述得心證之理由，並就上訴人主張「頂蓋型開放
05 空間」及「坡道」依法不得計入建築面積等節，逐項予以指
06 駁甚詳，經核並無判決違背法令之情事。

07 (四)按事實認定乃事實審法院之職權，而證據之證明力如何，事
08 實審法院有認定判斷之權限。苟其事實之認定已斟酌全辯論
09 意旨及調查證據的結果，而未違背論理法則、經驗法則或證
10 據法則者，不能因其取捨證據與當事人所希冀者不同，致所
11 認定之事實異於當事人之主張者，即謂有違背法令之情形。
12 原審斟酌全辯論意旨及調查證據的結果，論以：由開放空間
13 平面圖（A1-07），確可明確看出標註「頂蓋型廣場式開放
14 空間」之位置，且因一層平面圖（A2-05）正本並未標示
15 「頂蓋型開放空間」位置或範圍，福樺公司乃於一層平面圖
16 （A2-05）副本左上角切結「本圖加註之"頂蓋型開放空
17 間"系依據竣工圖〈A1-7〉所示」，俾供被上訴人查核，並
18 未影響該圖說之正確性，被上訴人據以審核後核發加註有
19 「頂蓋型開放空間」等字樣之建物測量成果圖，並無上訴人
20 所指福樺公司私自增加登記項目、切結不實之情形；至於標
21 示「頂蓋型開放空間」之位置、數量，開放空間平面圖（A1
22 -07）為4處，一層平面圖（A2-05）副本為8處，測量成果圖
23 為7處，三者標示「頂蓋型開放空間」之位置、數量雖有不
24 同，然其檢討之面積相同，此部分差異僅屬註記詳疏之別，
25 並未影響面積計算之正確性等情，經核並未違背論理法則、
26 經驗法則或證據法則。上訴意旨主張：開放空間平面圖（A1
27 -07）標示「頂蓋型開放空間」為4處，一層平面圖（A2-0
28 5）副本竟有8處，可知福樺公司於一層平面圖（A2-05）副
29 本所為切結明顯不實，顯已更改一層平面圖（A2-05）正本
30 本身之內容，原判決徒以上開圖說檢討之面積相同，遽認前
31 述加註文字並未變動圖說任何內容，自有認定事實未憑卷

證、判決理由不備及理由矛盾之違法等語，核屬其主觀見解及就原審認定事實、證據取捨之職權行使事項為指摘，並無可採。

(五)上訴人主張依土地法第69條規定申請更正登記錯誤，而系爭共有建物第一層「頂蓋型開放空間」及「坡道」有無登記錯誤之情事，應審視建物測量成果圖登載之內容與登記原因證明文件之系爭使用執照竣工圖是否相符，資以判斷。系爭共有建物第一層「頂蓋型開放空間」及「坡道」既經建築管理機關計入系爭使用執照建築面積，被上訴人審視建物測量成果圖登載之內容與登記原因證明文件之系爭使用執照竣工圖相符，據以准許第一次所有權登記，並無不合。至於建築管理機關將「頂蓋型開放空間」及「坡道」計入系爭使用執照建築面積，是否符合建築技術規則建築設計施工編第283條及第1條第3款規定，核屬建築管理機關核發系爭使用執照另一處分適法性之問題，尚非被上訴人所得審究，上訴人如對該核發使用執照處分不服，應另行提起救濟。上訴意旨主張：依上開建築技術規則規定，「頂蓋型開放空間」及「坡道」不得計入系爭使用執照建築面積，系爭共有建物第一層登記顯有錯誤，原判決不察，有理由矛盾之違背法令等語，亦不可採。另證人張哲維、沈劭芸於原審證述之內容，均不足以影響建物測量成果圖登載之內容與系爭使用執照竣工圖是否相符之判斷結果，原判決關於其2人證述內容之論述，無論當否，均不影響判決之結果。

(六)又本件聲請建物面積更正登記事件屬課予義務訴訟，上訴人訴之聲明第2項應為：被上訴人應依上訴人109年12月25日莊建測字第4723號更正登記申請，作成准許將系爭共有建物一層面積更正為1,304.29平方公尺，總面積更正為20,324.44平方公尺，並將上開建物標示簿其他登記事項欄主要用途關於頂蓋型開放空間及坡道刪除之行政處分。原審未闡明上訴人為完整之聲明，雖有未洽，惟尚不影響判決之結果，併予指明。

01 (七)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違誤。上訴
02 論旨，仍執前詞指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理
03 由，應予駁回。

04 五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
05 項、第98條第1項前段，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

07 最高行政法院第四庭

08 審判長法官 王 碧 芳

09 法官 王 俊 雄

10 法官 鍾 啟 煒

11 法官 林 秀 圓

12 法官 陳 文 燦

13 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

14 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

15 書記官 章 舒 涵