臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第四庭
114年度訴字第434號
115年5月21日辯論終結

原　　告　林雅雯

訴訟代理人　張寧洲　律師
複 代理 人　黃韻蓁　律師
被　　告　臺北市大安地政事務所

代　表　人　洪于佩（主任）住同上
訴訟代理人　楊子霆
　　范純誌

上列當事人間建物登記事件，原告不服臺北市政府中華民國114年3月10日府訴二字第1136086506號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件被告之代表人原為林芳儀，於訴訟進行中變更為洪于佩，茲據新任代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷第99頁），核無不合，應予准許。

二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」「有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111條第1項及第3項第2款分別定有明文。本件原告於起訴時聲明：「一、臺北市政府中華民國114年3月10日府訴二字第11

36086506號訴願決定（下稱訴願決定）及被告113年9月5日安登駁字第900176號通知書（下稱原處分）均撤銷。二、被告應另為准予原告更正登記之處分。」（本院卷第11頁）。嗣於訴訟進行迭次變更訴之聲明，最後變更為：「一、訴願決定、原處分均撤銷。二、被告應依原告113年8月12日申請內容，作成准許臺北市大安區仁愛段6小段1427建號建物（下稱系爭建物，門牌號碼為臺北市大安區敦化南路1段187巷57號6樓之1，領有65使字第0748號使用執照）第六層面積由56.35平方公尺更正為52.24平方公尺之行政處分。」（本院卷第172頁）經核原告上揭訴之變更，其請求基礎事實同一，與行政訴訟法第111條第3項第2款規定尚難謂未合，且尚無礙於訴訟終結及被告防禦，爰予准許。

貳、爭訟概要：

訴外人鄭禹祥為系爭建物之所有權人，原告委由訴外人江宗霖以被告民國113年8月12日收件大安（AF02）字第089950號土地登記申請書（下稱系爭申請書）檢附臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）112年6月13日111年度北簡更一字第27號（下稱相關民案）簡易民事判決等相關資料影本，以其為利害關係人，申請就系爭建物辦理面積更正登記（下稱系爭申請）。案經被告審認有應補正事項，乃以113年8月15日安登補字第900710號補正通知書（下稱113年8月15日補正通知書）通知原告於接到通知之日起15日內補正。該113年8月15日補正通知書於113年8月20日送達，惟原告逾期未補正，被告乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以原處分駁回系爭申請。原告不服，提起訴願經訴願決定駁回，遂提起本件訴訟。

參、原告起訴主張及聲明：

一、主張要旨略以：

本件登記事項錯誤純屬登記人員記載時之疏忽，致登記事項與原始證明文件不符，原告係依土地法第69條申請更正登記，以確保土地登記目的與維護財產權。然被告卻誤認原告

係申請塗銷登記，不當引用土地登記規則第7條要求原告必須提出「法院判決塗銷之確定證明文件」，並在原告未補正此不當要求後，逕自依土地登記規則（下稱土登規則）第57條等規定駁回申請，其法令適用顯有違誤。而本件由相關民案判決以及臺北市建築管理工程處（下稱建管處）112年11月13日北市都建使字第1120008140號函（下稱建管處112年11月13日函）可知，確有登記錯誤之情事。

二、聲明：

㈠訴願決定、原處分均撤銷。

㈡被告應依原告113年8月12日申請內容，作成准許系爭建物第六層面積由56.35平方公尺更正為52.24平方公尺之行政處分。

肆、被告答辯要旨及聲明：

一、原告就系爭建物申請面積更正登記，經審查發現有書表填寫不全及登記原因證明文件欠明等事項，被告遂依土登規則第7條、第34條、第56條等規定，通知原告限期補正。因原告逾期未照辦及補正完全，被告依規定駁回其更正登記之申請，原處分並無違誤。

二、依現行系爭建物登記資料指出，系爭建物自66年辦竣所有權第一次登記迄今（原登記申請案因逾保存年限已銷燬），總面積登記為58.33平方公尺，並無任何登記錯誤或遺漏之情事。原告未提出任何證明文件，僅片面主張他人之建物面積有誤即要求更正，於法無據。此外，土登規則第34條已明訂各類土地登記應備文件（含登記申請書、登記原因證明文件等），該規定並未將面積更正登記排除在外，原告主張依土地法第69條申請更正即可排除適用土登規則第34條，顯屬對法令之誤解。

三、依內政部87年台內地字第8705586號函釋意旨，確定判決之既判力僅及於判決主文所判斷之訴訟標的，相關民事判決並未就系爭建物之現行登記面積是否錯誤予以認定。既未經判

決主文確認登記有誤，被告自無法僅憑該判決辦理更正登記，故原告之訴為無理由，應依法駁回。

四、聲明：原告之訴駁回。

伍、爭訟概要欄所載事實，有原處分（原處分卷第4-5頁）、訴願決定（本院卷第23-28頁）、相關民事判決（本院卷31-35頁）、113年8月15日補正通知書（原處分卷第2頁）及系爭申請書（訴願卷第27-31頁）在卷可稽。

陸、本院之判斷：

一、按土地法第37條規定：「（第1項）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。（第2項）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。」內政部本於土地法第37條第2項授權訂定之土地登記規則第13條規定：「土地法……第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」另按內政部依職權訂頒之更正登記法令補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、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。」依上開規定可知，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。司法院釋字第598號解釋理由書亦揭示：「土地法第六十九條之規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷。」足見登記錯誤或遺漏之更正，如已妨害原登記之同一性，即不在准許之列。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（最高行政法院109年度上字第680號判決意旨參照）。又土地法第69條之利害關係人，係指因該項登記錯誤或遺漏事項，與其權利義務有法律上利害關係者而言，若僅具經濟上、情感上或其他事實上利害關係，則不屬之（最高行政法院109年度判字第147號判決意旨參照）。

二、經查，原告主張系爭建物登記面積錯誤，依土地法第69條請求被告為更正登記，並執以相關民案判決及建管處112年11月13日函為據云云。然原告為坐落臺北市大安區仁愛段六小段199地號土地上建物（門牌號碼：臺北市大安區敦化南路1段187巷57號6樓之2，下稱原告建物）之所有人，系爭建物則登記為鄭禹祥所有，此有建物登記第一類謄本在卷可稽（訴願卷第49頁）。原告聲明請求將他人（即鄭禹祥）所有系爭建物第六層面積由56.35平方公尺更正為52.24平方公尺之行政處分，將形成登記之所有權標的範圍的變更，核屬妨害原登記之同一性；況原告於本院115年5月21日言詞辯論程序中，已自承是基於防止鄭禹祥日後對其提起民事訴訟主張權利之目的始提出本件申請（本院卷第174頁），故本件申請登記更正已涉及私權爭執，是原告僅能訴由民事司法機關審判，以資解決，尚不得逕依土地法第69條向被告申請更正登記，況基於預防他人日後對之提起訴訟，亦非屬得以提起訴訟之法律上利害關係之情況，是以，被告以原處分否准原

告更正登記之申請，並無違誤。次查，鄭禹祥前對原告提起相關民案，聲明中之一項為請求原告應將系爭建物第六層面積為4.11平方公尺之範圍，騰空後返還鄭禹祥，經臺北地院以相關民案判決鄭禹祥敗訴，鄭禹祥不服提起上訴，尚未確定之事實，為原告所不爭執（本院卷第173頁），而相關民案係認定本件原告前手以天井增建之建物面積為4.11平方公尺係坐落於原告建物範圍，而非在系爭建物範圍（相關民案影印卷第145至149頁相關民案判決意旨參照），易言之，縱相關民案將來判決本件原告勝訴確定，被告亦無從認定系爭建物之登記面積應扣除4.11平方公尺，遑論相關民案尚未確定。至於建管處112年11月13日函（本院卷第29頁），僅在說明包含系爭建物、原告建物在內之整棟建物6樓圖說中「螢光筆所繪區域應屬圖面上方該建物B棟蠟筆註記『圓圈4』即敦化南路1段187巷63號6樓（按此建物非系爭建物，亦非原告建物）所有」之事實，亦未涉及系爭建物面積有所增減之記載，易言之，相關民案判決及建管處112年11月13日函既悉非屬原始登記原因證明文件，且相關民事判決亦未確定，被告自無從據以逕准許原告之系爭申請，進而將他人所有之系爭建物第六層面積由56.35平方公尺更正為52.24平方公尺。原告主張相關民事判決以及建管處112年11月13日函可證，確有登記錯誤之情事，被告可採為更正登記之依據云云，洵無足採。

三、綜上所述，原告所訴各節，均非可採，原處分並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合，原告徒執前詞，訴請判決如其聲明所示為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

柒、結論：原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　18　　日

審判長法　官　鍾啟煌

法　官　蔡如惠

法　官　李毓華

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員

	辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　18　　日

書記官　許婉茹