

最 高 行 政 法 院 判 決

108年度判字第1號

上 訴 人 冠伊企業股份有限公司

代 表 人 侯明賢

上 訴 人 侯明和

侯月琴

共 同

訴訟代理人 洪濬詠 律師

被 上 訴 人 高雄市政府地政局新興地政事務所

代 表 人 游彤芬

上列當事人間更正土地登記事件，上訴人對於中華民國106年9月6日高雄高等行政法院105年度訴字第504號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回高雄高等行政法院。

理 由

一、上訴人3人共有高雄市○○區○○段4小段1146建號，門牌號碼為高雄市○○區○○○路○○號之建物（下稱系爭建物），登記層次3層，總面積1248平方公尺，分別為2層面積416平方公尺、3層面積416平方公尺、騎樓面積416平方公尺。上訴人認為系爭建物中關於「騎樓：416平方公尺」之登記錯誤，於民國104年11月23日依土地法第69條規定，申請將「騎樓：416平方公尺」更正為「騎樓：39.89平方公尺、1樓：376.11平方公尺」。被上訴人審查結果，認為系爭建物係54年間辦理建物所有權第1次測量登記，當時依起造人申請及實地測繪結果，將該建物第1層登記為騎樓，面積416平方公尺，已依法完成測量、登記程序，再經查對相關圖資，實難認定當時辦理建物所有權第1次測量登記有誤，以104年12月16日高市地新測字第10471114400號函（下稱原處分）否准。上訴人不服，循序提起行政訴訟，經原審法院105年度訴字第504號判決（下稱原判決）駁回後，提起本件上訴。

二、上訴人起訴主張：

01 (一)、系爭建物第1層，應為「騎樓面積39.89平方公尺、1樓面積
02 376.11平方公尺」，卻誤載為「騎樓416平方公尺」。在上
03 訴人取得系爭建物所有權之前，1樓即專供所有權人支配使
04 用，不是供不特定人通行。上訴人取得所有權後，曾將系爭
05 建物出租予皇宮SPA俱樂部，將1樓部分提供該店顧客停車使
06 用，非供不特定人通行。況該範圍全面鋪設磁磚，非柏油路
07 面，前方與兩側店面相同，均設有排水溝渠，並劃有紅線禁
08 止停車，基此以觀，足見被上訴人稱系爭建物1樓全部面積
09 為騎樓，供不特定多數人通行，不符實際狀況。系爭建物之
10 使用執照是高雄市政府工務局(55)高市建土築使字第00358
11 號，地上3層1棟含系爭建物計15戶，依55年當時之變更設計
12 圖說，騎樓面積由217.836平方公尺變更為216.4平方公尺，
13 則扣除其他14戶建物合計之騎樓面積176.51平方公尺，系爭
14 建物之騎樓面積應為39.89平方公尺，卻明顯誤載為416平方
15 公尺，故1樓面積應為376.11平方公尺。

16 (二)、系爭建物第1層騎樓及1樓面積之登載內容，應以建築執照及
17 使用執照內容為準。依地籍測量實施規則第281條規定，建
18 物應於取得使用執照後，為辦理建物所有權第1次登記，此
19 時向地政事務所申請繪製建物測量成果圖，方屬適法。系爭
20 建物曾於55年8月31日變更設計，55年9月6日竣工，55年9月
21 21日領有使用執照，則被上訴人應於55年9月21日以後始得
22 進行建物第1次測量，再依此測量結果登載，卻逕於54年5月
23 29日進行第1次測量，並轉為登載辦理所有權第1次登記，以
24 建築執照為辦理依據，測量程序明顯違誤，進而造成系爭建
25 物第1層登載錯誤，而53年1月7日之施工平面圖，已不能作
26 為系爭建物變更設計以後使用狀況之判斷基礎。況本件使用
27 執照含系爭建物之共15戶建物，騎樓面積至多217.836平方
28 公尺，系爭建物騎樓面積達416平方公尺，明顯違反依建築
29 執照辦理登記之行政慣例，違反行政自我拘束原則，而建築
30 執照及使用執照，具拘束辦理建物所有權第1次登記之構成
31 要件效力，不得反於該等內容為認定。

01 (三)、55年8月31日變更設計後的1樓平面圖，已無通路規劃設計，
02 縱變更前，系爭建物的第1層平面圖記載有通路字樣，然通
03 路不等同於騎樓，整棟的15戶建物，於設計規劃時已明確規
04 劃騎樓面積為217.836平方公尺，變更設計後則為216.4平方
05 公尺，絕非416平方公尺，被上訴人將系爭建物第1層全部或
06 所稱通路範圍，均登載為騎樓，認事用法即有違誤，亦違背
07 高雄市建築管理自治條例或其他縣市關於騎樓面積限制標準
08 等語，聲明求為判決訴願決定及原處分撤銷、被上訴人應將
09 系爭建物登記謄本記載「騎樓416平方公尺」部分，更正為
10 「騎樓39.89平方公尺、1樓376.11平方公尺」。

11 三、被上訴人則以：

12 (一)、系爭建物於54年5月29日測繪，54年9月4日登記完成，原案
13 卷因逾規定之保存年限銷毀。然依系爭建物之建造執照及設
14 計圖，第1層部分標示有騎樓與通路，前後側無牆壁厚度尺
15 寸，二者皆屬供公共通行性質，1樓現況照片亦與設計圖相
16 符。被上訴人依臺灣省政府46年1月9日(四六)府民地甲字第
17 108號令(下稱臺灣省政府46年1月9日令)發布之測繪建物
18 平面圖及位置圖規定，由當時申請人申請測繪建物平面圖及
19 位置圖，會同實地指界將第1層部分一併測繪登記為騎樓(亭子腳)，並依法公告2個月，無人提出異議，完成登記程序，尚無違誤。系爭建物領有之建築執照為(53)高市建土築字第174號，是多棟建物共照。將系爭建物與相鄰同照之已登記建物，建號132、1145、1151、1152等建物，與建築執照之工程設計圖第1層進行套繪結果，系爭建物1層前後側工程設計圖上無牆設計、左右側與同照相鄰已登記建物間亦無實牆，實質為一開放空間，供系爭建物與前述相鄰4棟建號建物進出通行使用，具公共設施使用性質，與工程設計圖所載通路用途相符，併同測繪登記為騎樓，尚無違誤。

29 (二)、33年2月12日訂定發布之地籍測量實施規則，未規範建物測量，64年5月26日修正發布時，於第219條明訂建物測量辦法另訂之，迄79年6月27日修正始有第4編建築改良物測量，即

自 79 年 6 月 27 日起建物測繪始有該規則之適用。系爭建物於 53 年取得建築執照，54 年 4 月 10 日建築完成，依內政部 44 年 4 月 18 日臺 44 內地字第 67113 號規範新造建物總登記申請期限起算之函釋（下稱內政部 44 年 4 月 18 日函釋）意旨，被上訴人於 54 年間依建築執照辦理測繪登記，時間在行政院 57 年 6 月 5 日台 (57) 內字第 4423 號令（下稱行政院 57 年 6 月 5 日令）核示之前，程序並無不合，上訴人稱應依該規則辦理測繪，顯有誤解。另依內政部 57 年 7 月 12 日臺內地字第 277354 號申請建物所有權第 1 次登記，非以取得使用執照為必要條件之函釋意旨，上訴人以 55 年核發之使用執照內容，主張 54 年之測量登記錯誤，顯無理由。另依高雄市政府工務局提供之系爭建物建築執照及其設計圖係 55 年 8 月 31 日設計變更後，其設計圖 1 樓核定日期 53 年 1 月 7 日，2 樓及 3 樓核定日期 55 年 8 月 31 日，顯示 55 年 8 月 31 日設計變更僅為 2 樓及 3 樓，則系爭建物 1 樓部分，並無上訴人所稱建物設計變更，時間先後順序不符；另依該局 106 年 3 月 14 日高市工務建字第 10631519100 號函說明，所詢位置圖說標示為通路，被上訴人依建築執照及設計圖說，衡酌使用性質供通行用，歸類測繪登記為騎樓，尚無違誤等語資為抗辯，並聲明求為判決駁回上訴人在原審之訴。

四、原判決駁回上訴人之訴，係以：

(一)、建物登記後發現錯誤，須該錯誤純係因觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等測量技術錯誤，或係因複丈人員記載之疏忽致抄錄錯誤，且有原始資料可資核對，始得由登記機關逕行辦理更正。依系爭建物平面圖之建物面積欄分別載有「亭子腳 416 平方公尺、第 2 層 416 平方公尺、第 3 層 416 平方公尺，合計 1248 平方公尺」，第 1 層未記載面積，並劃刪除線，平面圖內詳盡標繪投影面積，復載有「亭子腳、貳層、參層」等文字，未見有「1 層」記載。又系爭建物 53 年 1 月 7 日施工平面圖（依行為時臺灣省政府 46 年 1 月 9 日令釋意旨，應由系爭建物起造人檢附建物施工平面圖申請測繪建物

01 平面圖，並據以申請建物所有權登記）已載明為通路，與同
02 一平面圖內其他建物亦標示騎樓部分，符合行為時建築物多
03 留設「亭子腳（即騎樓）」供公眾通行使用之社會通念及習
04 慣，騎樓也是供公眾通行之道路型態之一，被上訴人將系爭
05 建物之「亭子腳416平方公尺」，登記為「騎樓416平方公尺
06 」，尚無違通常經驗法則，且該平面圖與登記謄本所載各層
07 面積亦無二致，則被上訴人否准更正登記申請，於法並無違
08 誤。至上訴人事後自行阻隔，於系爭建物基地層屬通路之認
09 定，並無影響，而原通路設計是否應檢討變更，與本件更正
10 登記申請，亦不能混為一談。

11 (二)、69年土地登記規則全面修正，於第3章第2節規定總登記，特
12 於第2目規定建物所有權第1次登記，建物所有權第1次登記
13 區分所有登記制度從此建立。而地籍測量實施規則係79年6
14 月27日修正發布，始有第4編建築改良物測量之規定，自是
15 時起建物測繪始有該規則之適用，在此之前，均以相關主管
16 機關函釋為辦理依憑，而在行政院57年6月5日令核示之前，
17 辦理建物所有權第1次登記，不以提出使用執照為必要。系
18 爭建物係54年5月29日由起造人申請辦理建物所有權測繪，
19 並於54年6月1日申請建物所有權第1次登記，內政部44年4月
20 18日函釋，係規範新造建物總登記申請期限之起算，土地登
21 記法令未限制及規範是否辦理建物所有權第1次登記，則申
22 請人以建物已完成，檢附設計圖說，請求辦理測繪登記，縱
23 與使用執照登載完工日期不符，亦不影響地政機關已辦理測
24 繪，並就測繪結果所為登記之合法性。另本件縱認騎樓面積
25 所為登記與高雄市建築管理自治條例第15條第1項關於騎樓
26 面積之計算不合，亦屬系爭建物基地層將通路登載為騎樓，
27 應否為正確核計、註記或更正。且騎樓之記載，未脫離原始
28 設計功能，非所有權人得排除他人使用之空間，然上訴人申
29 請更正為「騎樓39.89平方公尺、1樓376.11平方公尺」，將
30 使騎樓以外之部分，變更為專屬上訴人支配使用範圍，使基
31 地層權利性質變更，已失其同一性，違反土地法第69條規定

，非屬更正登記範疇等為論據。

五、上訴理由略謂：

(一)、現行法規明訂建物必須取得使用執照後，始得進行建物第1次測量而繪製建物測量平面圖，原判決違背課予義務訴訟之事實審言詞辯論終結時，應適用地籍測量實施規則第281、282條規定，且理由中敘稱本件應適用之法規，其後反稱上訴人錯誤引用，有判決不適用法規、適用不當，且理由矛盾之違法；另對上訴人提出之重要攻擊方法及法務部函釋見解，未於判決理由說明不採理由，亦有判決不備理由之違背法令。又本件建築執照、使用執照，所載騎樓面積僅217.83平方公尺或216.4平方公尺，該等執照對被上訴人具行政處分構成要件效力，卻將系爭建物第1層騎樓面積登記為416平方公尺，明顯錯誤，復未說明不採理由，亦判決理由不備。

(二)、關於系爭建物坐落土地105年度之地價稅核課，關於上訴人冠伊企業股份有限公司持分1/3計算，騎樓免稅面積僅46.22平方公尺、應稅1樓面積99.78平方公尺，與原判決及被上訴人認定免稅之騎樓面積416平方公尺，明顯矛盾衝突，原判決未依職權調查釐清，即有當然違背法令之違誤。又通路在法律上不等同騎樓，原判決拒絕適用於事實審言詞辯論終結時，仍屬有效之高雄市建築管理自治條例第15條第1項關於騎樓面積範圍之規定，有判決不適用法規或適用不當之違誤，且未於理由說明而判決不備理由。

(三)、上訴人於原審提出系爭建物於55年8月31日設計變更後之圖面，已無任何通路字樣，原判決無視該施工平面圖，未說明理由，即以53年1月7日建物最初施工圖面推論；復未正確適用課予義務訴訟裁判時法律，即地籍測量實施規則第281、282條應於55年9月21日取得使用執照後，始得進行測繪及建物謄本登載之規定，程序上明顯重大瑕疵，又未說明為何不採納系爭建物於55年8月31日進行變更設計之事證，有判決不備理由之違誤。此外，高雄市政府交通局在系爭建物第1層前方，劃設紅線，如同隔壁透天厝前方禁止停車及通行，

01 益證該第1層絕非騎樓，對此原判決未職權調查釐清，未說
02 明不採理由，有判決理由不備之違誤等語。

03 六、本院之判斷：

04 (一)、土地登記是指由土地登記機關依法定程序，將應不動產登記
05 之事項，包括土地及建築改良物之標示、所有權及他項權利
06 之取得、喪失及變更情形，記載於登記機關所設特定簿冊，
07 並予公示之行政行為，其目的在於管理地籍、確定不動產權
08 利及將權利狀態公示於第三人，以維護交易安全，並作為課
09 徵土地稅、推行土地政策的依據。為使登記簿記載內容即登
10 記事項，包括標示、權利及其相關事項，與實體關係吻合，
11 登記須遵守嚴謹之程序，以保障人民之財產權及維護交易之
12 安全。但事實上，土地登記機關對於登記申請案件的處理作
13 業，難免偶因申請人或登記人員之疏失等原因，致產生登記
14 事項誤記、漏記或不應登記卻予登記等錯誤或遺漏之情事，
15 當此等情事於嗣後發現時，為確保土地登記目的，自應予以
16 釐正。土地法第69條即規定：「登記人員或利害關係人，於
17 登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上
18 級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登
19 記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，
20 由登記機關逕行更正之。」，依土地法第37條第2項授權訂
21 定之土地登記規則第2條規定：「土地登記，謂土地及建築
22 改良物之所有權與他項權利之登記。」第13條規定：「土地
23 法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登
24 記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記
25 事項而漏未登記者。」是以，登記事項與登記原因證明文件
26 所載內容是否不符致有錯誤，自係依登記當時的法令依據來
27 檢視觀察。又登記錯誤之更正，與已經登記之土地或建物，
28 因標示或權利狀態發生變動之變更登記，分屬不同性質之登
29 記事項，而是否符合辦理建物所有權第1次登記之要件，與
30 該登記內容是否錯誤而得予更正，更是不同層次的二個問題
31 。

01 (二)、再者，關於建物所有權之登記，土地法雖設有建物之定義規
02 範，但未有建物權利登記之其他規定，至69年1月土地登記
03 規則全面修正，始增訂建物所有權第1次登記之相關規定（
04 見當時該規則第69-74條，包括申請建物所有權第1次登記，
05 原則上應提出使用執照之規定）；而關於建物之測量，79年
06 6月27日修正發布之地籍測量實施規則始為規範，包括申請
07 建物第1次測量，應檢附使用執照之規定。在此之前，建物
08 第1次測量或登記，都是以相關地政主管機關之函釋為辦理
09 之依據。內政部44年4月18日函釋：「查新造之建築改良物
10 辦理第1次所有權登記，應依土地總登記之程序辦理，其聲
11 請登記之期限可比照土地法第49條之規定定之。并自各該建
12 築物完成之日起算」；而土地登記規則69年1月23日修正增
13 訂第70條（即現行法第79條），增訂理由為「一、本條規定建
14 物所有權第1次登記，應檢附之文件。二、申請建物所有權第1
15 次登記，如該建物係在實施建築管理地區者，應檢附平面圖
16 、位置圖及使用執照，以證明係合法房屋，前經行政院57年
17 6月5日令核示有案」之說明；另臺灣省政府46年1月9日令：
18 「關於建物權利人申請建物所有權登記提出之建物平面圖，
19 應照規定附繪建物位置圖，此項位置圖參照地籍圖謄繪，並
20 註記地號地目，基地坐落地號應全部繪註，不得遺漏，登記
21 人員審查時必須核對地籍圖及土地登記總簿，新建或改建之
22 建物辦理登記時，應囑申請人依照土地複丈規則之規定申請
23 測繪建物平面圖，以免錯誤，發生糾紛。」足見，在行政院
24 57年6月5日令之前，申請辦理建物所有權第1次登記，係於
25 建物完成後，檢附建築執照、設計圖，申請地政機關辦理測
26 繪並登記，並不是以取得使用執照為要件。

27 (三)、查系爭建物於53年4月24日經核發建造執照（53高市建土築
28 字第174號，見原審卷一第83頁）後，54年5月29日由起造人
29 申請辦理建物所有權測繪，54年6月1日申請建物所有權第1
30 次登記，54年9月4日登記（見原審卷一第137頁建物平面圖
31 、第135頁建築改良物登記簿）等情，為原審確定之事實，

核與卷內證據資料相符，時間在行政院57年6月5日令之前。依前開規定及說明，原審認為系爭建物係54年間辦理所有權第1次登記，依臺灣省政府46年1月9日令之規定，應由起造人檢附建物施工平面圖申請測繪建物平面圖，據以申請建物所有權登記，並以系爭建物54年5月29日測繪之建物平面圖（見訴願卷第137頁）關於面積及相關標示之記載，及系爭建物53年1月7日施工平面圖（見訴願卷第141頁）之標示，檢視觀察系爭建物是否登記錯誤之情節，自於法有據。上訴意旨以系爭建物於辦理所有權第1次登記後，曾於55年8月31日辦理第1次設計變更、55年9月21日領得(55)高市建土築使字第00358號使用執照，及嗣後土地登記規則於69年1月對於建物所有權第1次登記、地籍測量實施規則於79年6月對於建物之第1次測量，均增訂應檢附使用執照之規定，主張建物之測繪並登記，在使用執照核發之前，程序有重大瑕疵，且系爭建物設計變更後之圖說，已無通路字樣，又原判決未依課予義務訴訟以事實審言詞辯論終結時為裁判基準，以新增訂應檢附使用執照之規定為依據等語，指摘原判決違誤，容屬對法令之誤解，應無可採。

（四）、然而，前揭原審所稱訴願卷第141頁之施工平面圖，其實是系爭建物新建工程設計圖一樓平面圖，對照訴願卷第137頁測繪之建物平面圖，該施工平面圖上之系爭建物，除中間標示為通路外，左右兩側凸出的位置（即扇形兩側外凸部分）係另標示為「店鋪」，而非通路。則原判決以系爭建物經登記為騎樓之部分，於該施工平面圖係經標示為通路，據此認定系爭建物所有權第1次登記關於「騎樓416平方公尺」部分，並未登記錯誤乙節，即有認定事實未依證據之違誤；且對該基地層之扇形兩側外凸部分，復認定已於55年8月31日變更設計，由原屬店鋪部分改為上下2、3樓之樓梯，就系爭建物54年9月4日辦理所有權第1次登記後，此基地層之扇形兩側外凸部分，由原標示之店鋪，設計變更為樓梯，是否仍得以騎樓視之，未說明理由，有理由不備之違誤；另本件爭執

之騎樓416平方公尺，屬系爭建物經登記之一部分，不論標示為騎樓或第1層，不會改變該部分為建物一部之事實，也不會變更所有權人歸屬或所有權範圍，核無礙登記之同一性，原判決以權利性質變更，認為登記已失同一性，非屬更正登記範疇等情，亦有判決適用法規不當之違誤。

七、綜上，原判決有如上所述判決不適用法規、適用不當及理由不備之違背法令，足以影響本件判決之結果，上訴意旨求予廢棄，為有理由。因上揭違誤影響裁判之結果，而系爭建物經登記為騎樓416平方公尺部分，其中扇形兩側外凸部分，依案卷資料並無足以認定面積之憑據，又該扇形兩側外凸部分是否全部或一部位於訴願卷第141頁施工平面圖標示店鋪之範圍等事實，尚有未明，有待原審法院調查審認，故將原判決廢棄，發回原審法院更為適法之裁判。

八、結論，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1項、第260條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 4 日

最高行政法院第一庭

審判長法官 侯 東 昇

法官 沈 應 南

法官 蕭 惠 芳

法官 高 愈 杰

法官 蘇 嫻 娟

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 108 年 1 月 4 日

書記官 莊 子 誼