

新竹縣政府訴願決定書

案號：960905-9

訴願人：○○○

原行政處分機關：新竹縣竹北地政事務所

緣訴願人因地上權更正回復登記事件，不服原處分機關 96 年 4 月 25 日北地所登煜字第 0960002034 號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、緣訴願人於 96 年 3 月 2 日檢具更正登記申請書、他項權利證明書影本等相關資料（收件第 0960001203 號），主張原處分機關於 75 年間辦理地籍圖重測登記時，漏未轉載坐落竹北市○○○、○○○地號土地之地上權登記資料，依土地法第 69 條規定，申請就該二筆土地辦理地上權更正回復登記。原處分機關以 96 年 4 月 25 日北地所登煜字第 0960002034 號函復訴願人，否准其申請，訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。
- 二、訴願意旨略謂：原處分機關以訴願人已於 61 年 11 月 18 日先行拋棄新竹縣竹北市○○○、○○○、○○○號土地之地上權，再申請分割○○○號土地而增加○○○、○○○號土地，且未登載於土地登記簿謄本上，故原處分機關當時顯係錯發之他項權利證明書云云，惟原處分內容與事實有不符，蓋因住屋於民國 23 年興建於○○○、○○○土地上，未曾擴建或更新，所以不可能將○○○、○○○號土地之土地權作拋棄之行為等語。
- 三、答辯意旨略謂：
 - （一）查重造前舊登記簿（以下簡稱舊登記簿），竹北市○○○、○○○地號（皆分割自同段○○○地號，面積同為 8 平方公尺）他項權利部登記次序壹附記壹載有地上權登記（設定權利範圍為參拾壹坪壹合），登記之地上權人為○○○（即訴願人），66 年間本所將舊登記簿登記資料轉錄至人工新登記簿時，並未轉載該地上權之登記，僅註記「原 1-6 主登記次序因塗銷省略」於該二筆土地之他項權利部備考欄。因舊登記簿轉錄至人工新登記簿時並未轉載該地上權登記，本所於 75 年 7 月 24 日就該二筆土地辦理地籍圖重測登記（竹北市○○○、○○○地號重測後依序為同市○○○、○○○地號）

及 87 年 12 月 4 日辦理地籍資料電子處理作業，係分據當時人工新登記簿之登記資料為轉載登記，故地籍圖重測登記及地籍資料電子處理作業辦竣後，該二筆土地並無地上權之登記資料。又竹北市○○○、○○○地號復於 95 年 12 月 19 日辦竣合併登記（合併後為同段○○○地號）。

（二）次查舊登記簿，竹北市○○○地號前經本所辦竣地上權設定登記（41 年 7 月 26 日收件○○○號），登記之地上權人為○○○。○○○之地上權復於 60 年 2 月 10 日辦竣地上權讓與登記（60 年 2 月 10 日收件 590 號），地上權之受讓人為訴願人。該竹北市○○○地號復於 60 年 5 月 10 日辦竣標示分割登記（60 年 5 月 10 日收件 2367 號，上開地上權同時轉載至該案因分割增加之同段○○○及○○○地號）。又本所復於 61 年 11 月 18 日依序辦竣竹北市○○○、○○○及○○○地號之地上權拋棄登記（61 年 11 月 18 日收件 5275 號）及同段○○○地號標示分割登記（61 年 11 月 18 日收件 5287 號，因分割增加同段○○○至○○○地號）。因該案同段○○○地號之地上權拋棄及標示分割登記係同時連件申請辦理，且地上權拋棄登記之收件號（5275 號）先於標示分割登記之收件號（5287 號），故同段○○○地號訴願人之地上權，業因先辦竣收件號在先之地上權拋棄登記而消滅，而本所登記人員於續辦收件號在後之同段○○○地號標示分割登記時，將該已先辦竣地上權拋棄登記而消滅之地上權，復轉載至因分割增加之同段○○○及○○○地號他項權利部，並繕給訴願人他項權利證明書，顯屬登記人員之疏失，錯誤轉載業已辦竣地上權拋棄登記而消滅之地上權所致。因當時繕發之他項權利證明書字號並未登記於舊登記簿，故 66 年間，本所辦理舊登記簿登記資料轉錄至人工新登記簿作業時，登記人員即發現舊登記簿竹北市○○○及○○○地號他項權利部所載訴願人之地上權，係錯誤轉載登記，遂未轉載該業已消滅之地上權於人工新登記簿，僅註記「原 1-6 主登記次序因塗銷省略」於該 2 筆土地人工新登記簿之他項權利部備考欄。因訴願人申請更正回復之竹北市○○○及○○○地號地上權業已消滅，本所以 96 年 4 月 25 日北地所登煜字第 0960002034 號函復訴願人，否准其申請，應無違誤。而訴願人主張 75 年間本所辦理地籍圖重測登記時，漏未轉載旨揭土地之地上權登記資料，申請就該二筆土地辦理地上權更正回復登記，顯無理由云云。

理 由

一、按「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。」為土地法第 69 條所明定。又「土地法第 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。」為土地登記規則第 13 條所明定。

次按最高行政法院 92 年度判字第 813 號判決意旨略以：「查土地權利登記完畢後，發見登記錯誤時，依土地法第 69 條規定，利害關係人固得以書面聲請該管上級機關查明核准後更正之。惟此之所謂登記錯誤之更正，以不妨害原登記之同一性為限。亦即其聲請不涉及登記權利人之變動者，始得為之。又關於土地權利之取得，土地法既採登記制，則涉及土地登記權利之爭執時，自應以土地登記簿之記載為最具有力之證明。系爭土地既自取得之始即登記為○○○所有。則在原申請登記書件已逾保存年限銷燬，又無更有力之證據足以顯原登記有誤之情形下，自應以登記簿之登載為準，而非以所有權狀之記載為據。上訴人以系爭土地所有權狀記載為上訴人名義，用以反證登記簿之登載錯誤。尚非全然可採。」

二、經查本件系爭竹北市○○○、○○○地號土地，係分割自同段○○○地號，重造前舊登記簿他項權利部登記次序壹附記壹載有地上權登記，登記之地上權人雖為○○○，惟據原處分機關答辯陳述：「原處分機關於 61 年 11 月 18 日依序辦竣竹北市○○○、○○○及○○○地號之地上權拋棄登記及同段○○○地號標示分割登記（因分割增加同段○○○至○○○地號）。因該案同段○○○地號之地上權拋棄及標示分割登記係同時連件申請辦理，且地上權拋棄登記之收件號（5275 號）先於標示分割登記之收件號（5287 號），故同段○○○地號訴願人之地上權，業因先辦竣收件號在先之地上權拋棄登記而消滅，而本所登記人員於續辦收件號在後之同段○○○地號標示分割登記時，將該已先辦竣地上權拋棄登記而消滅之地上權，復轉載至因分割增加之同段○○○及○○○地號他項權利部，並繕給訴願人他項權利證明書，顯屬登記人員之疏失，錯誤轉載業已辦竣地上權拋棄登記而消滅之地上權所致。」是以本件系爭竹北市○○○地號土地，訴願人為地上權人之設定登記既已經原處分機關於 61 年 11 月 18 日辦理塗銷登記，則自○○○地號標示分割之○○○、○○○地號土地，其地上權登記亦應為消滅，此有舊土地登記總簿（第 69 號登記號數標示五）之土地標示部中之地號○○○

○，因分割轉載地號第○○○至○○○，他項權利部（貳四）中之地上權消滅（一部拋棄）之影本附原處分卷可稽。足以證明原處分機關將系爭竹北市○○○、○○○地號土地自舊登記簿轉錄至人工新登記簿時之登記並無錯誤。嗣後竹北市○○○、○○○地號經原處分機關於 75 年辦理地籍圖重測登記，重測後依序變更為竹北市○○○、○○○地號，又竹北市○○○、○○○地號復於 95 年 12 月 19 日辦竣合併登記，合併後為竹北市○○○地號，依據現行電子地籍登記資料，該○○○地號並無訴願人為地上權人之登記。揆諸前揭土地法第 69 條及土地登記規則第 13 條規定可知，以土地登記錯誤聲請更正，必須提出足以證明登記有誤之事證，從而，利害關係人欲請求地政機關更正登記時，應檢具足以證明登記人員登記錯誤之原始登記原因證明文件。則訴願人原於 61 年 9 月 10 日之地上權塗銷登記之申請書已經原處分機關逾保存年限銷燬，而訴願人又無更有力之證據足以顯示原登記有誤之情形下，參照前揭最高行政法院 92 年度判字第 813 號判決意旨，自應以現行電子地籍登記資料為準，而非以他項權利證明書之記載為據。訴願人以系爭土地他項權利證明書記載為訴願人名義，用以反證登記簿之登載錯誤，尚非全然可採。

- 三、再查土地權利登記完畢後，發見登記錯誤時，依土地法第 69 條規定，利害關係人固得以書面聲請該管上級機關查明核准後更正之。惟此之所謂登記錯誤之更正，以不妨害原登記之同一性為限。（參照最高行政法院 48 年判字第 72 號判例）所謂登記之同一性，係指更正登記前、後之權利義務主體、標的物及法律關係均屬相同之謂。本件訴願人申請將原未有地上權設定登記之系爭土地更正登記為訴願人為地上權人名義，已涉及登記權利之變更登記，依土地法第 73 條第 1 項前段規定，應由權利人及義務人會同聲請之，非訴願人所得逕行為之，揆之前開說明，訴願人申請之回復地上權之登記與原登記顯不具同一性，其所為之更正登記申請即與土地法 69 條所定之要件不合。至於訴願人主張其因住屋於民國 23 年興建於○○○、○○○土地上，未曾擴建或更新，所以不可能將○○○、○○○號土地之土地權作拋棄之行為乙節，經查訴願人所有之竹北市○○○號建物於 75 年 5 月 10 日辦竣地籍圖重測登記為同市○○○建號，坐落土地為同段○○○、○○○地號土地而非訴願人主張之系爭竹北市○○○及○○○地號（重測後為同市○○○、○○○地號）之土地，此有竹北市○○○、○○○地號登記簿影本附

卷可稽。又竹北市○○○、○○○地號嗣後因 95 年 12 月 19 日辦竣標示合併登記併入之同段○○○地號，登記名義人為○○○，並無已登記之建物資料，此有原處分機關之土地建物電子資料影本附卷可稽。是以訴願人之主張尚非可採。揆諸首揭規定及判決意旨，原處分機關 96 年 4 月 25 日北地所登煜字第 0960002034 號函所為否准訴願人更正登記之申請，於法並無不合，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願決果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

中 華 民 國 96 年 9 月 5 日