

訴願人：李○玲

原處分機關：新竹縣竹東地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服新竹縣竹東地政事務所106年6月26日東地所測字第○○○號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷。

事 實

一、緣訴願人所有寶山鄉新城段新城小段○○○地號土地（以下簡稱系爭土地），因圖簿不符超過公差，經新竹縣竹東地政事務所依職權審認本件有更正之必要；且本件係因登記面積錯誤致計算面積錯誤，自應依法逕為辦理測量成果更正，系爭土地符合前開登記同一性之原則，該登記面積及地籍圖應更正為385m²（依標示更正）。故新竹縣竹東地政事務所以106年6月26日東地所測字第1060004002號函通知訴願人，請其提出相關資料如說明三（一），若於文到15日內未檢附相關資料，將逕為辦理更正登記事宜等語。訴願人對於上開函文不服，遂於106年7月11日向本府提出訴願，並據新竹縣竹東地政事務所答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願及補充訴願意旨略謂：

（一）訴願人所有之土地雖經分割而有面積之增減，然致使登記錯誤

乃因 57 年等則調整所致，非為歷次分割所致，此為原處分機關所明知，但該所卻引用行政程序法第 7、9 條及土地法第 69 條，要求訴願人檢附面積更正同意書及其他相關文件後逕為更正，原處分機關所為已屬違法。原處機關機關依據土地法第 69 條但書：「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。」並依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」而逕為更正登記。

（二）本案肇於 57 年地政機關轉載面積錯誤，經歷次分割、合併亦未落實測量，原處分機關豈可因其召開面積更正協調會未能成立協調，即課予訴願人必須取得○○○地號及○○○地號土地所有權人之同意辦理面積更正之要求，並以此做為其得依土地法第 69 條將系爭○○○地號土地面積逕更正為 385 平方公尺，及併予更正○○○地號、○○○地號地籍分割線之理由？況且，66 年間系爭○○○地號土地分割出○○○地號，係以房屋之共同壁為分割，分割後系爭○○○地號土地登記面積為 455 平方公尺，○○○地號土地登記面積為 285 平方公尺，已如前述，若原處分機關逕更正系爭○○○地號土地面積為 385 平方公尺，同時更正○○○地

號及○○○地號地籍分割線，則會造成訴願人房屋越界，而發生部分權利失所附麗之情形，自涉登記前後權利存在與不存在之差異，即非屬更正登記之範疇，而不符登記同一性之原則，當無土地法第 69 條規定之適用，故原處分機關逕為更正即非屬適法等語。

三、答辯意旨略謂：

（一）經查寶山鄉新城段新城小段○○○地號分割出同段○○○地號，又○○○地號與○○○地號合併，並由○○○地號分割出○○○地號，致○○○及○○○地號一併有圖簿不符之問題，且○○○地號因合併入○○○地號而消滅，本所審酌法律規定與比例原則之各項內涵(行政程序法第 7 條參照)內容，依據行政程序法第 9 條：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」，則○○○地號分割出之○○○地號，合併入○○○地號，再由○○○地號分割○○○地號，致○○○、○○○地號圖簿不符，為確保○○○、○○○地號土地所有權人權益，本所要求○○○地號土地所有權人應取得○○○、○○○地號土地所有權人之同意，並於 106 年 5 月 4 日 15 時邀請○○○、○○○、○○○地號土地所有權人，至本所召開面積更正協調會，表達意見及說明本案誤差原因，俾利辦理更正事宜等情。

（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。」，再依司法院大法官會議釋字第 598 號解釋理由：「…土地法第 69 條所謂『登記錯誤』、『遺漏』，依土地登記規則第 13 條規定，係指『登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符』、『應登記事項而漏未登記者』而言。依實務做法，登記錯誤之更正，亦以不妨害原登記同一性者為限(參照行政法院 48 年判字第 72 號判例，及內政部中華民國 100 年 6 月 24 日內授中辦地字第 1000724781 號令修正之更正登記法令補充規定第 6 點)。是土地法第 69 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詳實正確之登記，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。…」，可知所謂「不妨礙原登記同一性為限，係指登記錯誤之更正，僅能更正為「記入土地登記簿之事項」與「登記原因證明文件所載內容」相符為止，不能超出「登記原因證明文件所載之內容」範圍。次按土地登記面積依前揭法令更正完竣後，依據地籍測量實施規則第 232 條規定：「複丈發現錯誤者，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

技術引起者。二、抄錄錯誤者。前項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；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。」，本案係因登記面積錯誤致計算面積錯誤，自應依法逕為辦理測量成果更正，故 308-4 地號符合前開登記同一性之原則，該登記面積及地籍圖應更正為 385m²；另 308-8 地號將地籍圖更正與登記面積 198m²相符，308-21 地號將地籍圖更正與登記面積 182m²相符，於法有據，符合實際等語。

理 由

一、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。」土地法第 69 條定有明文。司法院大法官會議釋字第 598 號解釋理由：「…土地法第 69 條所謂『登記錯誤』、『遺漏』，依土地登記規則第 13 條規定，係指『登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符』、『應登記事項而漏未登記者』而言。依實務做法，登記錯誤之更正，亦以不妨害原登記同一性者為限。是土地法第 69 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

明文件為詳實正確之登記，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。…」。

二、次按「土地持分登記錯誤，既因再審被告官署承辦登記人員疏忽所致，依土地法第 69 條規定，該官署於發見錯誤後，本有申請該管上級機關核准後予以更正之義務，乃其上級機關竟命轉飭再審原告須徵得全體共有人之同意，始准更正，否則應由共有人訴請法院處斷，此項指示，與上開土地法之規定顯有未合。且登記錯誤，事屬行政官署本身業務上之錯誤，並非私權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，再審被告官署依照上述違法指示，拒予更正，自屬違誤。」最高行政法院 60 年判字第 217 號判例可資參照。

三、經查原處分機關認訴願人所有寶山鄉新城段新城小段○○○地號土地，因圖簿不符超過公差，有更正之必要，故以 106 年 6 月 26 日東地所測字第 1060004002 號函通知訴願人，請其提出○○○地號、○○○地號土地所有權人同意函，若於文到 15 日內未能檢附，將依土地法第 69 條逕為辦理更正登記事宜。然登記錯誤之更正，倘已妨害原登記之同一性，即不在准許之列。在此所謂不妨害登記之同一性者，係指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，亦即登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人，均不得與登記前相異而言。寶山鄉新城段新城小段○○○地號土地，因 57 年間原處分機關轉載登記面積錯誤，嗣後該土地歷經多次分

割、合併，致產生目前○○○、○○○及○○○地號等多筆土地圖簿不符超過公差之情，上開土地不僅權利面積範圍異動，權利人亦已異動，與原土地登記已無同一性，倘逕為更正登記，與土地法第 69 條但書規定之情形不相符合，原處分機關逕依土地法第 69 條但書規定更正登記，顯係適用法律錯誤，訴願人提起訴願，非無理由。又土地面積登記錯誤，既因原處分機關登記人員疏忽所致，則依土地法第 69 條規定並參照前揭最高行政法院 60 年判字第 217 號判例意旨，原處分機關允宜先檢附相關資料以書面敘明緣由聲請上級機關查明核准後，再為處理。原處分機關逕依土地法第 69 條但書更正登記即有未合，從而原處分機關 106 年 6 月 26 日東地所測字第○○○號函認事用法，實有未洽，難予以維持，應予撤銷。

三、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定之規定，決定如主文。