

訴 願 人 蔡○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因建物消滅登記事件，不服原處分機關民國 100 年 7 月 27 日收件南港字第 090220 號登記，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市南港區南港段 1 小段 1276 建號 1 層建物（登記門牌為本市南港區南港路○○號，惟該門牌業經整編，依房屋稅籍等資料推估，應為本市南港區南港路○○段○○號，下稱系爭建物），基地坐落於同地段 148 地號土地，登記為訴願人及案外人王○○、蔡○○、蔡○○等 4 人所有。嗣案外人陳○○（上開基地之土地所有權人）檢具相關資料，以原處分機關民國（下同）100 年 6 月 1 日收件南港建字第 011300 號及第 011310 號申請書，代位向原處分機關申請系爭建物滅失勘查及消滅登記。經原處分機關以 100 年 6 月 8 日北市松地二字第 1003090 4300 號函通知系爭建物登記名義所有權人訴願人及王○○等 4 人於 100 年 6 月 14 日至現場勘查，因上開通知函郵寄結果，除王○○之通知函部分由其媳代為簽名收受外，其餘所有權人通知函則以查無地址或招領逾期退還原處分機關。原處分機關於查明系爭建物所有權人戶籍資料後，另以 100 年 7 月 1 日北市松地二字第 10031019200 號及第 10031019202 號會勘通知單通知含訴願人在內之系爭建物所有權人或其繼承人及相關機關於 100 年 7 月 8 日至現場勘查，勘查結果現場建物層數及面積與系爭建物登記資料不符，經原處分機關以 100 年 7 月 18 日北市松地二字第 10031110102 號函檢送當日會勘紀錄予訴願人等，嗣以 100 年 7 月 27 日收件南港字第 090220 號登記案辦竣系爭建物消滅登記，並

以 100 年 9 月 9 日北市松地二字第 10031454500 號函通知訴願人前揭辦竣登記情事。該函於 100 年 9 月 14 日送達，訴願人不服，於 100 年 10 月 13 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢

卷答辯。

理由

一、本件訴願人雖敘明不服原處分機關 100 年 9 月 9 日北市松地二字第 10031454 500 號函，惟

該函僅係原處分機關將系爭建物消滅登記之結果通知訴願人，尚非行政處分，揆其真意，應係對原處分機關 100 年 7 月 27 日收件南港字第 090220 號登記不服，合先敘明。

二、按土地法第 37 條第 2 項規定：「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。」土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 31 條第 1 項及第 3 項規定：「建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。」「登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。」內政部 79 年 7 月 5 日臺（79）內地字第 811183 號函釋：「

....

..查土地登記規則第 31 條規定『建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。.....』，該條所稱『規定期限』，依本部 70 年 2 月 10 日臺內地字第 2042 號函釋為『應為權利變更之日起 1 個月內為之

』。按建物標的滅失為一事實，而非法律行為，故該權利變更之日自應指建物滅失事實發生之日。本案建物滅失日期為何，係屬事實認定問題，請本於職權逕行核處。」

三、本件訴願理由略以：系爭建物於 83 年因配合南港路○○段道路拓寬工程遭市府部分徵收拆除，惟於同年原地修繕完成；訴願人從未接獲原處分機關通知會勘，即逕行將系爭建物辦理滅失登記，違法嚴重侵害訴願人權益。

四、查案外人陳○○為系爭建物坐落基地之土地所有權人，其檢具相關資料，代位向原處分機關申請系爭建物滅失勘查及消滅登記，案經原處分機關於 100 年 7 月 8 日派員赴現場勘查，現場建物層數及面積與系爭建物登記資料不符，審認系爭建物已滅失無誤，乃以 100 年 7 月 27 日收件南港字第 090220 號登記案辦竣系爭建物消滅登記，有前揭建物測量及標

示變更申請書、原處分機關建物測量成果圖、100 年 7 月 8 日會勘紀錄表及系爭建物照片等影本附卷可稽，是原處分機關所為系爭建物消滅登記之處分，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物於 83 年因配合南港路○○段道路拓寬工程遭本府部分徵收拆除，惟於同年原地修繕完成；訴願人從未接獲原處分機關通知會勘，即逕行將系爭建物辦理滅失登記，違法嚴重侵害其權益云云。按建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人，為前揭土地登記規則第 31 條第 1 項及第 3 項所明定。經查本件由土地所有權人陳○○代位申請建物滅失勘查及消滅登記，經原處分機關派員於 100 年 7 月 8 日赴現場勘查，發現系爭建物原登記為 1 層樓，建築完成日期為民國前 4 年，面積為 125.96 平方公尺，然依原處分機關會勘紀錄表及答辯書所載，其現場建物為 2 層樓，面積約 55 平方

公尺，皆與登記資料不符，勘查結果現場建物已非 39 年登記之建物，則系爭建物確實已滅失無誤。是原處分機關審認系爭建物已滅失無誤後，辦竣系爭建物消滅登記，並通知訴願人，並無違誤。復按建物標的滅失為一事實，而系爭建物確實已滅失業如前述，訴願人自難以未接獲原處分機關會勘通知，而變更系爭建物業已滅失之事實。是訴願主張，尚難採憑。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	蔡立文
副主任委員	王曼萍
委員	劉宗德
委員	陳石獅
委員	紀吉麗
委員	戴東鐘
委員	柯格鐘
委員	葉建廷
委員	范文清
委員	王韻茹
委員	傅玲靜

中華民國 100 年 12 月 15 日  
市長 郝龍斌  
訴願審議委員會主任委員 蔡立文請假  
副主任委員 王曼萍代行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)