

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因申請建物消滅登記事件，不服原處分機關民國 103 年 9 月 23 日北市古地測字第 103315

23700 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事實

案外人○○○○所有本市中正區○○段○○小段○○建號建物（門牌：本市中正區○○街○○號，下稱系爭建物），前經該建物之承租人即訴願人於民國（下同）102 年 9 月 17 日向原處分機關申請依土地登記規則第 31 條第 1 項規定辦理系爭建物消滅登記；原處分機關為釐清系爭建物是否已滅失，乃於 102 年 10 月 3 日會同相關人員辦理現場勘查，發現系爭建物尚有部分木造結構老舊建物，故無法依土地登記規則第 31 條規定辦理消滅登記，爰以 102 年 10 月 4 日北

市古地測字第 10231257900 號函復訴願人。嗣訴願人復於 103 年 9 月 15 日再次以系爭建物於 82

年間因老舊不堪使用，經訴願人將木造房屋全部拆除，改建磚牆、蓋瓦並加蓋鐵皮屋頂，原建物業已滅失為由，依土地登記規則第 31 條第 1 項規定向原處分機關申請系爭建物消滅登記，經原處分機關以 103 年 9 月 23 日北市古地測字第 10331523700 號函復訴願人略以：「主旨：

有關臺端申請本市中正區○○段○○小段○○建號……建物滅失疑義一案，復如說明……說明：……二、查臺端前於 102 年 9 月 17 日向本所申請相同標的之建物滅失登記，案經本所 102 年 10 月 4 日北市古地測字第 10231257900 號函復臺端略以：『……原登記建物坐落地

號土地上尚有門牌為中正區○○街○○號之部分木造結構老舊建物，故無法依土地登記規則第 31 條規定辦理消滅登記，……』，先予敘明。另查臺端所附申證七所示房屋構造現況，亦敘明仍有木造結構存在，尚難認定旨揭 XX 建號建物已滅失，故無法依土地登記規則第 31 條規定辦理消滅登記……。」該函於 103 年 9 月 29 日送達，訴願人不服，於 103 年 10 月 16 日向

本府提起訴願，104年1月9日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、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。」第34條第1項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第54條第1項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件……。」第56條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費者。」第57條第1項規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於103年8月20日向行政院農業委員會林務局農林航空測量所申請系爭建物所在位置77年至82年之航照圖，發現77年至81年間雖有木造房屋，但至82

年6月26日已完全不存在，且現存系爭建物為水泥磚造，面積36.42平方公尺，顯與系爭建物登記木造面積20.80平方公尺完全不同，故現存系爭建物係訴願人於82年間所建造之水泥磚牆建物，訴願人原始取得所有權，原處分自有錯誤，應予撤銷。

三、查本案訴願人前於102年9月17日向原處分機關申請依土地登記規則第31條第1項規定辦

理系爭建物消滅登記，經原處分機關於102年10月3日會同相關人員辦理現場勘查結果，發現系爭建物尚有部分木造結構老舊建物，故無法依土地登記規則第31條規定辦理消滅登記，爰以102年10月4日北市古地測字第10231257900號函復訴願人。嗣訴願人復於103

年9月15日再次以系爭建物於82年間因老舊不堪使用，經訴願人將木造房屋全部拆除，改建磚牆、蓋瓦並加蓋鐵皮屋頂，原建物業已滅失為由，依土地登記規則第31條第1項

規定向原處分機關申請系爭建物消滅登記，經原處分機關以 103 年 9 月 23 日北市古地測字第 10331523700 號函復訴願人，依所附資料尚難認定系爭建物已滅失，故無法依土地登記規則第 31 條規定辦理消滅登記。有系爭建物及其坐落土地之登記謄本、房屋租賃契約書及現場照片等影本附卷可稽。

四、惟按土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收登記申請書時，應即收件，而有申請人之資格不符；或登記申請書不合程式；或登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而不能證明其不符之原因者；登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請，為土地登記規則第 34 條第 1 項、第 54 條第 1 項、第 56 條及第 57 條第 1 項第 4 款所明定。查本件訴願人 103 年 9 月 15 日申請

書載以：「……建物滅失後，為使地籍記載與實際情況相符（，）自應（強制規定）准許新建物所有權人，依土地登記規則第三十一條規定代位申辦建物滅失登記，亦有法務部 69.9.18 法六十九律字第三二〇〇號函可資參照。又土地登（記）規則第三十一條第一項後段規定亦得由登記機關查明後逕為消滅登記……。」應認訴願人有依土地登記規則第 31 條第 1 項前段規定代位申請建物滅失登記之意思。是訴願人依土地登記規則第 31 條第 1 項規定申請辦理系爭建物消滅登記，其申請既屬「登記」事項，依前揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，俾使訴願人有依土地登記規則第 34 條第 1 項各款規定補正相關文件之機會，原處分機關未踐行上開法定程序，即逕為駁回之處分，乃剝奪訴願人程序補正之機會，其所為駁回之處分即難謂無瑕疵。次查，原處分機關雖曾於 102 年 10 月 3 日會同相關人員辦理現場勘查，發現系爭建物尚有部分木造結構老舊建物，爰以 102 年 10 月 4 日北市古地測字第 10231257900 號函復訴願人無法依土地登記規則第 31 條規定辦理消滅登記；惟依卷附 102 年 11 月 4 日臺北地方法院會同原處分機關、訴願人等就系爭建物現場勘驗之勘驗筆錄，其勘驗結果記載系爭建物為「磚造（混凝土材質）」，與原處分機關認定系爭建物仍有部分木造結構存在，似有不同；況本件訴願人再於 103 年 9 月 15 日提出申請，距前次原處分機關現場勘查已將近 1 年，則系爭建物現今是否仍然存在抑或已滅失？原處分機關未予勘查而以系爭建物仍有木造結構存在，尚難認定系爭建物已滅失而逕通知訴願人無法依土地登記規則第 31 條規定辦理消滅登記之依據是否妥適？容有究明必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊芳玲

委員 王曼萍

中華民國

104

年

1

月

26

日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

委員 劉宗德  
委員 紀聰吉  
委員 柯格鐘  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 傅玲靜