

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因申請建物測量及消滅登記事件，不服原處分機關民國 104 年 4 月 8 日古測駁字第 000016 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、案外人○○○○所有本市中正區○○段○○小段 XX 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 102

31257900 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……。」訴願人不服，於 103 年 10 月 16 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以 104 年 1

月

26 日府訴二字第 10409013300 號訴願決定：「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。」案經原處分機關依該訴願決定撤銷意旨，以 104 年 2 月 10 日

北市古地測字第 10430168500 號函通知訴願人依地籍測量實施規則第 292 條及第 295 條規定，填具申請書並檢附相關證明文件向原處分機關提出申請。

二、其間，訴願人於 104 年 2 月 4 日檢附系爭建物測量成果圖、建物登記謄本及前開本府訴願決定書等相關資料影本，以原處分機關收件中正（一）建字第 44 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關代位申請系爭建物測量及消滅登記。案經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 104 年 2 月 10 日古測補字第 000016 號補正通知書載明補正事項

略以：「一、土地登記規則第 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；……（下略），經查台端非土地或建物所有權人，請提出相關證明文件以便本所為申請資格之認定。」

通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 104 年 2 月 13 日送達。嗣訴願

人雖分別以 104 年 3 月 2 日、3 月 4 日及 3 月 5 日補正聲明書提出補正，惟原處分機關審認訴

願人未依補正事項完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 104 年 4 月 8 日古測駁字第 000016 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 104 年 4

月 16 日送達，訴願人不服，於 104 年 5 月 7 日第 2 次向本府提起訴願，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。」第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，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。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應受理。三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」第 268 條規定：「第二百零九條、第二百十三條、第二百十六條及第二百十七條之規定，於建物測量時，準用之。」

## 二、本件訴願理由略以：

(一) 原處分機關不依臺北市政府 104 年 1 月 26 日府訴二字第 10409013300 號訴願決定，不依

法行政，遲延並駁回訴願人之申請，顯有違誤。

(二) 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。依土地登記規則第 31 條第 1 項後段之規定，原處分機關應查明後逕為辦理消滅登記，使地籍記載與實際情況相符，以維地籍資料之正確。

三、查本件前經本府以 104 年 1 月 26 日府訴二字第 10409013300 號訴願決定：「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。」其撤銷理由略以：「……四、……查本件訴願人 103 年 9 月 15 日申請書載以……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……。」

四、嗣原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨，以 104 年 2 月 10 日北市古地測字第 10430168500 號函通知訴願人填具申請書並檢附相關證明文件提出申請，而訴願人亦於 104 年 2 月 4 日即以原處分機關收件中正（一）建字第 44 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關代位申請系爭建物測量及消滅登記。案經原處分機關審查後，以 104 年 2 月 10 日古測補字第 000016 號補正通知書載明如事實欄所述應補正事項，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，訴願人雖分別以 104 年 3 月 2 日、3 月 4 日及 3 月 5 日補正聲明書提出補正，

惟原處分機關審認其未依補正事項完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定駁回其申請，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關未依法行政駁回其申請，顯有違誤，及依相關資料顯示，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云云。按土地登記規則第 31 條代位申請之規定，係建物所有人怠於為消滅登記，為免法律狀態久懸不定，影響法律安定及相關利害關係人之權益，所賦予土地所有權人或其他權利人之權利。又因建物消滅登記本應為建物原所有權人之義務，故限於一定時間後不為履行，方有土地所有權人或其他權利人行使之必要，故除於建物所有人於「規定期限內」不為履行申請消滅登記之要件外，尚須代位行使者具有為「建物坐落土地之所有權人或其他權利人」之資格，而由其代位行使，方符合該規定。查本案案外人○○○○與訴願人間因請求返還系爭建物等事件，前經臺灣臺北地方法院 102 年 5 月 24 日 102 年度北簡字第 3008

號簡易民事判決訴願人應將系爭建物返還案外人○○○○，復經臺灣臺北地方法院 103 年 3 月 14 日 102 年度簡上字第 346 號民事判決及最高法院 103 年 6 月 5 日 103 年度台簡上字第

11 號民事裁定駁回上訴人（即訴願人）之訴，有上開裁判影本附卷可稽，足見訴願人非系爭建物之所有權人甚明；又訴願人雖提出案外人○○○○以訴願人為被告所提之竊占等案件之臺灣臺北地方法院檢察署檢察官不起訴處分書、臺灣高等法院檢察署處分書（再議駁回）及訴願人以○○○○為被告涉犯誣告罪之刑事告訴狀等文件，惟尚難據以認定訴願人符合土地登記規則第 31 條第 1 項所規定「其他權利人」資格，則原處分機關以前開補正通知書通知訴願人依補正意旨提出相關證明文件以憑認定，惟訴願人未依補正事項完全補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

六、另訴願人主張原處分機關應依土地登記規則第 31 條第 1 項後段規定逕為辦理消滅登記一節，據原處分機關答辯陳明略以：「.....理由.....三、.....（四）另本案於 104

年 2 月 9 日會同訴願人現場勘查，依現存建物之樣貌與○○○○102 年 9 月 27 日陳述意見狀

內提供之照片……相互比對，應可認定為同棟建物。現存建物外有圍籬，本所人員與訴願人均無法入內，惟仍能從外觀看出大門內及屋頂附近尚有部分木造結構存在……與本所 102 年 10 月 3 日會勘紀錄表……結論：『現場門牌中正區福州街 17 號建物之結構

仍有部分木造結構存在，故無法依土地登記規則第 31 條規定辦理消滅登記』相同；又訴願人……主張：『……原木造房屋面積 20.80 平方公尺於民國 82 年 6 月 26 日已全部滅

失；有林務局農林航空測量所空照圖為證……』，經本所檢視上開空照圖彩色影本……發現系爭房屋之坐落位置上仍有建物存在，且參考臺灣臺北地方法院 103 年 11 月 25 日 103 年度再易字第 32 號民事判決（訴願人與○○○○間返還房屋再審之訴）……略以：『……，然仔細比對臺北市中正區 82 年 6 月 26 日之航照圖與在此之前之航照圖（包含 77 年 6 月 27 日、78 年 6 月 15 日、79 年 9 月 30 日、80 年 11 月 7 日、81 年 10 月 31 日航照圖

），前者顯示系爭房地之位置雖較為不清楚，惟仍依稀可見建物之影像，與臺北市古亭地政事務所 102 年 10 月 3 日會勘紀錄表明載系爭房屋之結構仍有部分木造結構存在，無法辦理消滅登記一節互核相符……』，亦有相同說法……另訴願人以……土地複丈案測量成果……顯示現存建物面積為 36.42 平方公尺，與系爭建物登記面積及構造皆不同為由，認系爭建物已滅失。惟此差異之成因，亦有可能為該建物修繕或增建所致，非當然消滅……。』是原處分機關業已依職權查認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 條第 1 項後段規定逕為辦理消滅登記，該答辯書並副知訴願人在案，併予敘明。

七、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 楊芳玲  
委員 王曼萍  
委員 紀聰吉  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 傅玲靜  
委員 吳秦雯

中華民國

104

年

7

月

23

日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）