

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人等 2 人因建物消滅登記事件，不服原處分機關民國 99 年 10 月 20 日 099 年南港字第 1165

00 號消滅登記案及 105 年 2 月 1 日北市松地測字第 10530167300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

- 一、關於 99 年 10 月 20 日 099 年南港字第 116500 號消滅登記案部分，訴願駁回。
- 二、關於 105 年 2 月 1 日北市松地測字第 10530167300 號函部分，訴願不受理。

事實

一、本市南港區○○段○○小段 xxxx 建號建物（登記門牌為本市南港區○○路○○號，下稱系爭建物），基地坐落於同地段○○地號土地，該建物登記為訴願人等 2 人所有（持分各為 2 分之 1）。訴願人○○○前委由代理人○○○檢具相關資料，以原處分機關民國（下同）99 年 10 月 12 日收件南港字第 012330 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分

機關申請系爭建物滅失勘查及消滅登記。經原處分機關勘查發現原登記為 1 層面積 83.51 平方公尺，土造之系爭建物已不存在，遂以 99 年 10 月 20 日 099 年南港字第 116500 號辦竣

系爭建物消滅登記（下稱系爭消滅登記案）

二、嗣訴願人○○○以 105 年 1 月 27 日書面向原處分機關陳稱渠未曾委任代理人申辦系爭建物滅失事宜，求為撤銷系爭消滅登記案。經原處分機關查認系爭消滅登記案檢附之文件皆與規定相符，查無訴願人○○○主張之情事，又經現場勘查系爭建物確已滅失，爰以 105 年 2 月 1 日北市松地測字第 10530167300 號函復訴願人○○○略以：「主旨：有關臺端陳為本市南港區○○段○○小段 xxxx 建號（門牌：○○路○○號）建物消滅登記應予撤銷並回復原狀一案，復如說明..... 說明：..... 三、查本案前於 99 年 10 月 12 日由○○○代理臺端檢具申請書、身分證影本及切結書向本所申辦旨揭建號建物滅失勘查及消滅登記，並於申請書委任關係欄簽章..... 申請書已載明委任關係者，無須再附具委託書。又該案檢附之文件皆與規定相符。四、另查旨揭建號建物係 38 年間辦理登記，為 1 層

面積 83.51 平方公尺之土造建物。本案除依案附切結書敘明原基地上之地上建物確已拆除，並就地重建，現場建物非登記簿所登記之建物外，並經本所派員赴實地勘查結果，現場查無前開土造建物，旨揭建物確已滅失。另旨揭建物如有拆除原地重建，即非本案 38 年間登記之標的，係屬另一建物……。」訴願人○○○不服系爭消滅登記案及前開函文，於 105 年 6 月 16 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 5 日補正訴願程式，7 月 14

日、7 月 15 日、7 月 19 日、7 月 20 日、7 月 25 日補充訴願理由，7 月 19 日追加○○○為訴願

人，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 99 年 10 月 20 日 099 年南港字第 116500 號消滅登記案部分：

一、本件提起訴願距系爭消滅登記案辦理完竣日期（99 年 10 月 20 日）雖已逾 30 日，惟原處分

機關未查告訴願人等 2 人知悉系爭消滅登記案日期，致訴願期間無從起算，自無逾期問題，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。」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 292 條規定：「建物因滅失或基地號、門牌號等變更，除變更部分位置無法確認，申請複丈外，應填具申請書檢附標示變更位置圖說及權利證明文件申請標示變更勘查。勘查結果經核定後，應加註於有關建物測量成果圖。」第 295 條規定：「建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，登記機關據以辦理建物標示變更登記。」

臺北市各地政事務所建物滅失勘測申請須知第 3 點規定：「應備文件及文件來源：（節錄）」

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
------	------	------	----

4 委託書	自行檢附	1 土地法第 37 條之 1 2 地籍測量實施規則第 261 條 3 土地登記規則第 37 條	1 委託他人代理申請者 檢附。 2 申請書有委任關係欄 經填註者免附。
-------	------	---	--

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人未曾申請滅失系爭○○地號土地上仍存在並繳稅中之建築物，未蓋任何申請滅失程序上之圖章亦未曾簽切結書，亦不認識○○○，未曾授權或委託他人為此申請，更無以損害自己權利之意思申請滅失自己擁有他項權利地上權之理；而依行政程序法第 3 條第 3 項第 5 款及民法第 118 條規定，原處分機關未獲有權利之人

承認或依法院判決，對有關私權爭執之行政裁決程序即滅失之裁決無處分權，該滅失之行政處分在偽造文書之狀況下，作不法之授權或偽簽切結書之原處分機關作不法之裁決，僭越司法程序，依民法第 114 條規定，應撤銷滅失登記。

四、查訴願人○○○委由案外人○○○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 99 年 10 月 19 日派員現場勘查，審認現場原登記為 1 層面積 83.51 平方公尺之

土建造物確已滅失，乃以 099 年南港字第 XXXXXX 號登記案，於 99 年 10 月 20 日辦竣系爭建

物消滅登記，有前揭建物測量及標示變更登記申請書、訴願人等 2 人 99 年 9 月 30 日切結書

及 99 年 10 月 19 日建物測量成果圖等影本附卷可稽；是原處分機關所為系爭建物消滅登記之處分，自屬有據。

五、至訴願人等 2 人主張其未曾申請滅失系爭建物，未就此蓋章及簽切結書，亦不認識○○○，未委託他人為之，更無損害自己權利而申請滅失之理；原處分機關未獲有權利之人承認或依法院判決，對有關私權爭執之行政裁決程序即滅失之裁決無處分權，該滅失之行政處分係原處分機關依偽造之文書作成不法之裁決，應撤銷滅失登記云云。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，為前揭土地登記規則第 31 條第 1 項所明定。查本案經訴願人○○○委任案外人○○○檢具建物測量及標示變更登記申請書、訴願人○○○身分證影本、訴願人等 2 人 99 年 9 月 30 日切結書等資料，向原處分機

關申請系爭建物滅失勘查及消滅登記。原處分機關審認上開申請書檢附之資料皆與規定

相符，申請書委任關係欄亦經填註並由○○○蓋章，爰認其間有委任關係；復經原處分機關派員現場勘查，審認原登記為土造之系爭建物已不存在，與登記資料不符，且與卷附切結書所載內容：「立書人○○○（○○○）所有本市○○段○○小段○○、○○地號土地之上建築物〔建物門牌：南港區○○路○○號（XXXX 建號）〕，因該建物確已拆除並就地重建，故現場之建物已非地政機關登記簿所登記之建物……」相符，足證系爭建物事實上確已滅失無誤，況訴願人○○○所委任之陳述意見代理人○○○，於 105 年 10 月 3 日在本府訴願審議委員會陳述意見時表示：「……有地上權，可以重蓋。82 年拓寬○○路，拆了很多前面部分，但我們仍有地上權，蓋了也是合法，不應被塗銷。原土造建物有拆，但我們也受安置拿了修護証（證）而可以多蓋一層（RC 造 2 樓）門牌也整編了。99 年，土造屋已無，RC 造 2F 建物現仍存在，即不應塗銷，滅失處分應撤銷

..

....。」亦不否認系爭建物業已拆除而不存在，並經記明紀錄交○君親閱無訛簽名確認後附卷在案；是原處分機關據以辦竣系爭建物消滅登記，並無違誤。訴願人等 2 人主張原處分機關依民法等規定無處分權，顯有誤解，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。至訴願人等 2 人主張本案已涉及偽造文書情事部分，並非訴願審議範圍，併予敘明。

貳、關於 105 年 2 月 1 日北市松地測字第 10530167300 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查原處分機關 105 年 2 月 1 日北市松地測字第 10530167300 號函係原處分機關就訴願人陳情

系爭消滅登記案疑義事項，說明其相關依據與處理經過，核其性質僅係事實敘述及理由說明之觀念通知，並非行政處分。是訴願人就該函遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會代理主任委員 林 淑 華（請假）
委員 張 慕 貞（代理）
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
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
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 10 月 21 日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華決行

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）