

訴 願 人 ○○署

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因申請塗銷拋棄土地所有權登記為國有事件，不服原處分機關民國 107 年 7 月 6 日北市古地登字第 1076004039 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 50 日內另為處分。

事實

一、案外人○○○（下稱○君）檢附民國（下同）107 年 5 月 23 日所有權拋棄申請及同意書、納稅義務人違章欠稅查復表等資料，以原處分機關 107 年 5 月 23 日收件中正（一）字第 XX

XXXX 號土地登記申請書，申辦本市中正區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（權利範圍均為 627 分之 34，下稱系爭土地）所有權移轉登記（登記原因為拋棄），並經原處分機關於 107 年 6 月 4 日辦竣系爭土地登記為中華民國所有，管理者為訴願人，並經原處分機關依土地登記規則第 69 條規定，以 107 年 6 月 7 日北市古地登字第 1076002486 號

函通知訴願人在案。

二、嗣○○署北區分署（為訴願人之分支機構，下稱北區分署），就其轄區內掌理之系爭土地所涉業務，查得系爭地上有建物登記，屬地上建物之建築基地，本案依法應屬無效之拋棄為由，以 107 年 6 月 27 日台財產北接字第 10700158880 號函向原處分機關請求逕辦塗

銷系爭土地為國有之登記，經原處分機關以 107 年 7 月 6 日北市古地登字第 1076004039 號

函復北區分署略以：「主旨：有關貴分署函請塗銷○○○君申辦臺北市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地（權利範圍為 627 分之 34）拋棄所有權登記一案，……說明：……三、經查本案○○○君（即旨揭土地原所有權人）於 107 年 5 月 23 日檢具申請書、拋棄同意書、土地所有權狀等資料，向本所申辦土地所有權拋棄登記，經本所審查旨揭土地並無設定抵押權、不動產役權等物權，亦非屬建築物法定空地而不得單獨拋棄且未欠繳地價稅等情，與上開規定及函釋意旨尚無不符，爰於 107 年 6 月 4 日辦竣旨揭土地所有權拋棄登記，並登記為國有……。四、……查本案申請人○君雖有土地所有

權，並無土地地上建物之所有權，致無法使用、收益系爭土地，則其為免除自己稅賦之負擔，就旨揭土地為所有權之拋棄，乃為保障其自身之利益，此權利之行使，似難認係以損害他人為主要目的，又○君拋棄旨揭土地所有權，經依法登記為國有後，貴分署仍可依國有財產法之相關規定收益或處分系爭土地，是以，揆諸前開相關規定，本所未便逕辦塗銷國有登記，回復為原所有權人所有，.....。」訴願人不服，於 107 年 7 月 31 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件原處分機關 107 年 7 月 6 日北市古地登字第 1076004039 號函，其內容足認已就北區

分署申請塗銷國有登記事項，有否准之意思表示，即含有駁回其申請之法律效果，應認該函係行政處分；又訴願人為系爭土地之管理機關，對該否准處分應有法律上利害關係，自得對之提起訴願；合先敘明。

二、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。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 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」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，其所有權狀或其他項權利證明書。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，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。」第 56 條第 2 款規定：「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：....

.. 二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「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：..... 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 143 條規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。..... 私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。」第 144 條第 1 項規定：「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：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

三、本件訴願理由略以：系爭土地既屬 67 年使字第 xxxx 號使用執照申請範圍之建築基地，則

○君就系爭土地權利範圍即有供為建築基地之使用限制，自不得按○君應有部分比例就系爭土地單獨為拋棄，○君拋棄系爭土地，乃屬違反建築法應保留空地之公共利益及民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定區分所有之使用目的，而為民法

第

148 條第 1 項所禁止之行為，其拋棄依法自始無效，原處分機關本於無效之拋棄，而將系爭土地登記為國有，訴願人自得請求逕予辦理塗銷登記。

四、查本案訴願人向原處分機關申請辦理塗銷系爭土地登記為國有，案經原處分機關審認系爭土地並無設定抵押權、不動產役權等物權亦非屬建築物法定空地而不得單獨拋棄且未欠繳地價稅等情，與土地法、土地登記規則、內政部函釋意旨尚無不符，於 107 年 6 月 4 日辦竣所有權拋棄登記為國有，乃以 107 年 7 月 6 日北市古地登字第 1076004039 號函否

准

訴願人所請，有土地建物查詢資料、臺北市建築管理工程處 107 年 5 月 30 日北市都建照字第 10749228600 號函等影本附卷可稽。

五、惟查土地登記之申請，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；如有申請人之資格不符、登記申請書不合程式、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。查本件依卷附北區分署 107 年 6 月 27

日台

財產北接字第 10700158880 號函之記載觀之，訴願人所屬北區分署向原處分機關所申請者乃係申請塗銷系爭土地拋棄所有權並登記為國有之登記，有訴願人所屬北區分署前開函影本附卷可憑。其依土地登記規則第 11 章規定申請辦理土地登記之塗銷登記，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 項各款等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。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 50 日內另為處分。

六、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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 劉 建 宏

中華民國

107

年

10

月

12

日