

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請建物滅失測量等事件，不服原處分機關民國 107 年 7 月 18 日松山駁字第 000036 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、本市南港區○○段○○小段 xx 建號建物（門牌號碼：本市南港區○○街○○號，下稱系爭建物），建築完成日期為民國（下同）前 30 年 6 月，主要建材為土造，一層總面積為 52.26 平方公尺，於 39 年 3 月 31 日由所有權人○○申請辦竣建物總登記，其坐落土地為同段同小段○○地號土地（下稱系爭土地）。訴願人為系爭土地所有權人，於 106 年 11 月 6 日委託代理人○○○（下稱○君）以原處分機關收件南港建字第 xxxxxx 號建物測量及標示變更登記申請書，代位申請辦理系爭建物滅失測量及消滅登記；原處分機關為釐清系爭建物是否已滅失，乃以 106 年 11 月 10 日北市松地測字第 10632209800 號會勘通知單，

請

系爭建物登記之所有權人或其繼承人、○君於 106 年 11 月 24 日辦理現場勘查，是日經到場之繼承人○○○（下稱○君）表示系爭建物仍然存在並未滅失等情，會勘結論為本案建物似未滅失；原處分機關乃以 106 年 11 月 30 日松山補字第 000119 號補正通知書略以

：

「……請補正事項：一、依本所 106 年 11 月 28 日北市松地測字第 10632341900 號函附

會

勘紀錄及現場勘查結果，本案建物似未滅失，請釐清。……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。原處分機關以訴願人之代理人○君表示前次現場勘查時因現場雜亂無法到達而該障礙已排除，乃以 106 年 12 月 15 日北市松地測字第 10632502700 號會勘通知單，請系爭建物登記之所有權人或其繼承人、○君於 106 年 12 月 26 日辦理現場勘查，經到場之繼承人○君指認系爭建物，並表示該建物因風災毀損，經修繕改變並未滅失等情，會勘結論為本案建物似未滅失。原處分機關爰以訴願人逾期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 106 年 12 月 28 日松山駁字第 0000

64 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，提起訴願，經本府以原處分機關 106 年 11 月 30 日松山補字第 000119 號補正通知書送達不合法，對訴願人不生效力，是原處分機關以訴願人未於期限內依補正事項完全補正，駁回其申請，即有違誤為由，以 107 年 6 月 5 日府訴二字第 1072090455 號訴願決定，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。

二、經原處分機關以 107 年 6 月 22 日北市松地測字第 1076001571 號函重新檢送本案補正通知書

予○君，該函於 107 年 6 月 26 日送達，○君代理訴願人提出 107 年 7 月 2 日說明書，主張系

爭建物經○君指認僅剩部分牆面及一部分建物，無屋頂鋪蓋及主要構造之結構樑，已非建築法第 4 條所規定之建築物，且僅剩之部分均為磚造，已非原登記之土造構造，可證該建物確實已滅失等語。嗣原處分機關審認訴願人逾期仍未補正，乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條規定，以 107 年 7 月 18 日松山駁字第 000036 號駁回通知書駁回訴願

人之申請。該駁回通知書於 107 年 7 月 23 日送達，訴願人不服，於 107 年 8 月 9 日經由原處

分機關向本府提起訴願，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 27 條第 7 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……七、消滅登記。……」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 57 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及法令依據，駁回登記之申請：……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。……申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

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 258 條規定：「建築改良物（以下簡稱建物）測量，包括建物第一次測量及建物複丈。」第 260 條規定：「建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。」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。」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。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物構造登記為本國式土造平房，面積 52.26 平方公尺，現在系爭建物據○君指認，既僅剩部分牆面及一部分建物，已無屋頂鋪蓋，又無主要構造之結構樑，顯已非建築法第 4 條所規定之建築物；另依社會一般事理及觀念，建築物需有頂蓋及門壁，足蔽風雨供人出入，且定著於土地之工作物而言，系爭建物既已無建築外觀、主要構造及功能，其業已滅失之事實堪以認定；系爭建物登記為土造平房，現場會勘結果僅剩部分牆面及一部分建物，均為磚造，已非原登記之土造構造；據○君表示因經修繕改變，可證系爭建物係因拆除後而改變為磚造，已因而滅失；原處分機關審認上開事實後，自應認定系爭建物業已滅失，而准訴願人之申請，詎原處分機關竟發函要求訴願人再行釐清系爭建物是否滅失？並以訴願人逾期未補正而駁回訴願人之申請，於法顯有違誤。

三、查訴願人為系爭土地所有權人，委託代理人於 106 年 11 月 6 日以原處分機關收件南港建字第 XXXXXX 號建物測量及標示變更登記申請書，代位向原處分機關申請就案外人○○所有系爭建物為滅失測量及消滅登記，案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 107 年 6 月 22 日北市松地測字第 1076001571 號函檢送補正通知書通知訴願人依限補正

，並以訴願人逾期未補正，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，有建物測量及標示變更登記申請書、建物登記第二類謄本、土地登記第二類謄本、106 年 11 月 24 日、12 月 26 日會勘紀錄表、現場照片及 107 年 6 月 22 日北市松地測字第 10

76001571 號函所檢送補正通知書等影本在卷可憑。

四、至訴願人主張系爭建物僅剩部分牆面及一部分建物，無屋頂鋪蓋，又無主要構造之結構樑，已非建築法第 4 條所規定之建築物，且已無建築外觀、主要構造及功能，業已滅失；又原登記本國式土造平房之系爭建物已因修繕而拆除滅失，現場會勘之建物乃磚造，已非原登記建物云云。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，為前揭土地登記規則第 31 條第 1 項所明定。而所謂建物滅失，係指建物在客觀上已失其存在，或建物已頹毀已無法再供經濟上、生活上之使用而言。至建物在變更過程中，將部分樑柱、牆壁或地板等予以拆除，致建物之部分暫時喪失使用效能或部分失其存在，嗣再經修建而使建物得以供經濟上、生活上之使用，該建物即無前開規定所定之滅失情形；另查建物滅失係屬事實，為避免利害關係人怠於申辦，致地籍記載與實際情況脫節，爰增訂土地登記規則第 31 條第 1 項後段「亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記」之文字；又建物消滅登記固係對於已完成建物所有權第一次登記之建物，因滅失或拆除等事實，而據以辦理該建物之消滅登記；然若依土地登記規則第 31 條第 1 項前段規定代位申請消滅登記者，原登記建物所坐落土地上仍有建物存在，關於該建物是否為原登記建物或非原登記建物，而登記之權利人或其繼承人對之有爭執者，應審酌有無土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定之適用問題，有最高行政法院 92 年 8 月 21 日 92 年度判字第 1094 號判決及 97 年 12 月 30 日 97 年度判字第 11

60 號判決意旨可供參照。經查本件訴願人以土地所有權人身分代位申請建物滅失勘查及消滅登記，經原處分機關於 106 年 11 月 24 日及 12 月 26 日辦理會勘，發現系爭土地上仍有

部分建物存在，經系爭建物所有權人○○之繼承人○君指認現場牆面及其後方之一部分即為系爭建物，建物屋頂因風災毀損，因經由修繕改變，並未滅失，有原處分機關 106 年 12 月 26 日現場會勘時所作會勘紀錄表及現場建物照片等影本附卷可稽。是系爭建物之位置迄今仍有建物存在，關於系爭土地上原登記之建物與現存建物是否相同一節，訴願人與系爭建物登記所有權人之繼承人對之確有爭執；準此，系爭建物是否有土地登記規則第 31 條第 1 項規定之建物滅失情形，自應由申請本件建物滅失登記之訴願人負舉證責任；又系爭建物之繼承人與訴願人間對於系爭建物是否滅失既尚有爭執，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，訴願人之申請本即不應准予登記，原處分機關以 107 年 6 月 22

日北市松地測字第 1076001571 號函檢送補正通知書，請訴願人就系爭建物是否滅失一節依限補正，訴願人仍未能提出系爭建物滅失之具體事證，原處分機關爰以訴願人逾期未補正，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，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
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 陳 愛 娥

中華民國 107 年 11 月 5 日
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：臺北市士林區福國路 101 號）