

訴 願 人 ○○署

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

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 6 月 7 日北市大地登字第 1076002074 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）委託代理人○○○檢附民國（下同）107 年 1 月 10 日所有權拋棄書及切結書、土地所有權狀等文件影本資料，以原處分機關 107 年 3 月 9 日收件大安字第 xxxxxx 號土地登記申請書，申辦本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 30/4800，下稱系爭土地）所有權塗銷登記（登記原因為拋棄所有權），經原處分機關於 107 年 3 月 28 日辦竣系爭土地拋棄登記為中華民國所有，管理者為○○署【因管理者記載為○○署北區分署（為訴願人之分支機構，下稱北區分署）有誤，業經原處分機關於 107 年 10 月 5 日更正，並以 107 年 10 月 8 日北市大地登字第 1076009196 號函通知訴願人在案

），並經原處分機關依土地登記規則第 143 條規定，以 107 年 5 月 3 日北市大地登字第 1076

000448 號函通知北區分署在案。

二、嗣北區分署就其轄區內掌理之系爭土地所涉業務，查得系爭土地上有建物登記，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 5 月 31 日台財產北接字第 10700123140 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 6 月 7 日北市大地登字第 1076002074 號函復北區分署略以：「主旨：有關貴分署函囑本所逕為塗銷○○○君申辦本市大安區○○段○○小段○○地號土地拋棄所有權為國有登記一案……說明：……二、查旨揭○○地號土地係屬 68 年使字第 xxxx 號使用執照建築基地，且對照地籍資料，○○地號亦係該使照建物之『建物坐落』，非如來函所稱之『法定空地』，先予敘明。三、依內政部 73 年 3 月 17 日台（73）內地字第 216780 號函

示

略以：『……按建築法所稱建築基地為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。為該法第 11 條第 1 項所明定，……是建築物依法保留之空地，係與基地

同為建築物所必需使用之一宗土地，所有人將其單獨予以拋棄，乃屬違反建築法應保留空地以維護公共利益之規定及意旨，.....。』，本案○君拋棄之土地係屬建築基地（建築物本身所占之地面及其所應保留之空地），與上開函示『將建築物依法所應保留之空地單獨予以拋棄』有別，應無上開函示之適用.....。」訴願人不服，於 107 年 7 月 6 日向本府提起訴願，8 月 9 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、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。」

行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」

司法院釋字第 287 號解釋：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，..... 應自法規生效之日起有其適用.....。」

內政部 73 年 3 月 17 日台內地字第 216780 號函釋：「主旨：所報關於人民拋棄法定空地

地政機關逕行登記為國有，可否依土地法第六十九條規定辦理更正回復為原所有權人所有，請照釋示辦理。釋示：按建築法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。為該法第十一條第一項所明定。建築技術規則第二十五條並有興建建築物應遵守其地建蔽率之規定。是建築物依法所應保留之空地，係與基地同為建築物所必需使用之一宗土地，所有人將其單獨予以拋棄，乃屬違反建築法應保留空地維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第一百四十八條第一項所禁止之行為，其拋棄依法自屬無效。地政機關本於無效之拋棄而將建築依法應保留之空地登記為國有，當可援本院台六十二內字第六七九五號函之例，由其上級機關函知逕行辦理塗銷。」

107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋：「……說明……三、次查建築法第

1

條、第 11 條第 1 項、第 30 條及第 73 條第 1 項規定……依建築法領有使用執照建築物之

建

築基地範圍內土地，包含建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地均應受該法所規範，並負有提供該建築物持續使用及依法使用管制之義務，俾維護建築法維護公共利益之規定及意旨。爰此，領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，皆不宜單獨拋棄土地有權。又該筆土地倘經套繪有部分非屬建築基地範圍者，自得依規定將該非屬建築基地範圍之土地辦理土地分割登記後再行申辦拋棄登記。至申請土地所有權拋棄登記個案部分因涉及事實認定，應由受理之登記機關依職權審認。……。」

二、本件訴願及補充理由略以：依系爭土地之土地登記謄本所示登記事項中記載，「面積 69 5.00 平方公尺、土地建物建號：共 26 棟」等內容觀之，已見系爭土地及其上建物之構造上或使用上，係同一宗土地上建築多數建築改良物，性質上屬區分為數部分之建築物及其基地之型態，而為公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款規定之公寓大廈，要無疑義，依民法第 799 條第 5 項及公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，其供為建築基地之系爭土地自不

得

與其上建物或附屬物分離而為移轉或設定負擔；又系爭土地屬 68 年使字第 XXXX 號使用執照申請範圍之建築基地，自不得按○君應有部分比例就系爭土地單獨拋棄；○君單獨拋棄系爭土地，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，

未

經系爭土地其他共有人或地上 26 棟建物所有權人同意，其拋棄依法屬自始無效。原處分機關未善盡審查職責，於法不合。自應撤銷，並塗銷國有登記。

三、查本案北區分署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

系爭土地係屬 68 年使字第 xxxx 號使用執照建築基地，即建築物本身所占之地面及其所應保留之空地，且對照地籍資料，系爭土地亦係該使照建物之建物坐落，非如北區分署去函所稱之法定空地，與內政部 73 年 3 月 17 日台（73）內地字第 216780 號函釋所稱「將

建

築物依法所應保留之空地單獨予以拋棄」有別，應無上開函釋之適用，乃以 107 年 6 月 7 日北市大地登字第 1076002074 號函否准北區分署所請，有土地登記公務用謄本、臺北市建築管理工程處 107 年 9 月 19 日北市都建照字第 1076122629 號函等影本附卷可稽。

四、按行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意；揆諸行政程序法第 9 條、第 36 條規定自明。復按土地登記之申請，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；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 5 月 31 日台財產北接字第 10700123140 號函之記載

載

觀之，北區分署向原處分機關所申請者乃係塗銷系爭土地拋棄所有權並登記為國有之登記，有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北區分署補正登記申請書等相關文件，俾使其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，乃剝奪其程序補正之機會，其所為駁回之處分即難謂無瑕疵。

五、再查，原處分機關於 107 年 10 月 29 日陳述意見時表示，其對照地籍資料，審認系爭土地確係 68 年使字第 xxxx 號使照之建物所坐落土地，非如北區分署所稱之法定空地；惟查臺

土

地係 68 年使字第 xxxx 號使用執照之建築基地，並敘明建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地（即俗稱法定空地）。準此，臺北市建築管理工程處似未指稱系爭土地並非法定空地；又按內政部 73 年 3 月 17 日台內地字第 216780 號函

釋

意旨，建築法所稱建築基地，為 1 宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地；建築技術規則第 25 條並有興建建築物應遵守其地建蔽率之規定；是建築物依法所應

保留之空地，係與基地同為建築物所必需使用之 1 宗土地，所有人將其單獨予以拋棄，乃屬違反建築法應保留空地維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第 148 條第 1 項所禁止之行為，其拋棄依法自屬無效。該函釋僅說明所有人不得拋棄法定空地，並未表示供建築物本身所占之地面土地即可拋棄，縱原處分機關指稱系爭土地並非法定空地屬實，依該函釋所述維護建築法之公共利益意旨，供建築物本身所占之地面土地亦不可拋棄；原處分機關誤解該函釋意旨，審認系爭土地與該函釋所稱「將建築物依法所應保留之空地單獨予以拋棄」有別，而認為系爭土地可以拋棄，容有可議之處。復依內政部 107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋意旨，依建築法領有使用執照建築物之建築基地範圍內土地，包含建築物本身所占之地面土地及其所應留設之法定空地均應受該法所規範，並負有提供該建築物持續使用及依法使用管制之義務，俾維護建築法維護公共利益之規定及意旨。爰此，領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，似不宜單獨拋棄土地所有權；原處分機關對於內政部 73 年 3 月 17 日台內地字第 216780 號函釋之認知似有誤解，宜報請中央主管機關予以釐清。末按行政機關基於法定職權，就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，應自法規生效之日起有其適用，有司法院釋字第 287 號解釋意旨可參。原處分機關就上開 2 函釋意旨，於重為處分時，依行政程序法第 9 條、第 36 條規定，亦應一併參酌，併予敘明。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
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 7 日