

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 人因建物滅失登記事件，不服原處分機關民國 107 年 7 月 31 日收件信義字第 XXXXXX

號登記案之建物滅失登記，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市信義區○○段○○小段 XXX 建號建物（門牌號碼：本市信義區○○路○○巷○○號，下稱系爭建物）係於民國（下同）69 年間辦理登記，為 4 層建物中之第 1 層，主要建材為鋼筋混凝土，一層總面積為 44.51 平方公尺，其坐落土地為同段同小段○○地號土地（下稱系爭土地）。案外人○○○為系爭土地所有權人（權利範圍 1/4），於 107 年 5 月 30 日委託代理人○○○（下稱○君）以原處分機關收件信義建字第 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測量及滅失消滅登記；原處分機關為釐清系爭建物是否已滅失，乃以 107 年 6 月 5 日北市松地測字第 1076002829 號會勘通知單，請

系爭建物所有權人（即訴願人等 2 人）及○君於 107 年 6 月 13 日辦理現場勘查，是日訴願

人等 2 人並未到場，僅以 107 年 6 月 13 日異議書向原處分機關表示本案申請人與其等 2 人尚

有諸多權益紛爭尚在司法爭訟中，請依法駁回該申請案等語；現場經系爭土地所有人之代理人○君指認，系爭建物確已滅失；嗣原處分機關以 107 年 6 月 15 日北市松地測字第 10

76003876 號函檢送會勘紀錄表予訴願人等 2 人，另以 107 年 6 月 20 日北市松地測字第 1076

004092 號函（下稱 107 年 6 月 20 日函）請訴願人等 2 人，如認系爭建物未滅失，請於 107 年

7 月 30 日前以書面向原處分機關提出並檢附相關佐證資料，逾期未提出，原處分機關將依上開會勘結論依土地登記規則第 31 條規定辦理建物滅失勘查及消滅登記。

二、嗣訴願人等 2 人向原處分機關分別提出 107 年 7 月 6 日異議書及 107 年 7 月 24 日異議理由補充

說明，惟因其等 2 人並未提出系爭建物未滅失之具體事證供核，原處分機關乃以 107 年 7 月 13 日北市松地測字第 1076004718 號及 107 年 7 月 27 日北市松地測字第 1076006187 號函請

訴願人等 2 人依上開 107 年 6 月 20 日函辦理，因訴願人等 2 人未能提出系爭建物未滅失之相

關資料，原處分機關乃以 107 年 7 月 31 日收件信義字第 XXXXXX 號登記案辦竣系爭建物消滅

登記在案，並以 107 年 8 月 7 日北市松地測字第 1076007534 號函通知訴願人等 2 人，該通知

函分別於 107 年 8 月 9 日及 8 月 10 日送達訴願人等 2 人，訴願人等 2 人不服，於 107 年 9 月 6 日

經由原處分機關向本府提起訴願， 107 年 10 月 30 日及 11 月 30 日補充訴願理由，並據原處

分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人等 2 人雖於訴願書載明不服原處分機關 107 年 8 月 7 日北市松地測字第 10760075

34 號函，惟查該函僅係原處分機關將系爭建物已因滅失而辦竣滅失登記之結果通知訴願人等 2 人，揆其等 2 人之真意，應係不服原處分機關 107 年 7 月 31 日收件信義字第 XXXXXX 號

登記案之建物滅失登記，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 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。」

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 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 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。」

### 三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 系爭建物坐落於都市更新範圍內，案外人○○○不具備申請系爭建物滅失勘查及消滅登記之實施者資格，原處分機關不察，竟任由僅係系爭建物坐落土地之所有權人○○○代位申請系爭建物之滅失登記，實已具有違法瑕疵，應將原處分予以撤銷。
- (二) 原處分機關僅憑○○○之代理人○君之指認，即認定系爭建物已經滅失，未再給予訴願人等 2 人陳述意見之機會，原處分之作成顯有未當。
- (三) 原處分機關迄今未提出系爭建物已全部滅失之證據資料，自應認定原處分之作成有瑕疵，而應予撤銷。

### 四、查案外人○○○為系爭土地所有權人，委託代理人○君於 107 年 5 月 30 日以原處分機關收件信義建字第 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訴願人等 2 人所有系爭建物滅失測量及消滅登記，案經原處分機關於 107 年 6 月 13 日辦理現場

勘查，審認現場系爭建物已滅失，乃以 107 年 7 月 31 日收件信義字第 XXXXXX 號登記案辦竣

系爭建物消滅登記，有系爭建物測量及標示變更登記申請書、107 年 6 月 13 日會勘紀錄表及建物測量成果表等影本附卷可稽；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 人主張系爭建物坐落於都市更新範圍內，案外人○○○不具備申請系爭建物滅失勘查及消滅登記之實施者資格，土地所有權人○○○不得代位申請系爭建物之滅失登記；僅憑代理人○君之指認，即認定系爭建物已經滅失，顯有未當；原處分機關迄今未提出系爭建物已全部滅失之證據資料，自應認定原處分之作成有瑕疵，而應予撤銷云云。經查建物滅失時，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。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」之規定。而所謂建物滅失，係指建物在客觀上已失其存在，或建物已頽毀已無法再供經濟上、生活上之使用而言。有最高行政法院 92 年度判字第 1094 號及 97 年度判字第 1160 號判決意旨可供

參

照。經查本件案外人○○○係以土地所有權人身分代位申請系爭建物滅失勘查及消滅登記，有系爭土地所有權登記資料影本附卷可稽；復查原處分機關於 107 年 6 月 13 日派員至現場辦理會勘，審認系爭建物確已滅失，有會勘紀錄表及建物測量成果表等影本附卷可稽；訴願人等 2 人雖主張系爭建物未滅失，然並未能提出系爭建物未滅失之具體事證供核，是原處分機關審認系爭建物事實上確已滅失，並據以辦竣消滅登記，並無違誤。訴願主張，應係誤解法令，不足採據。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。

六、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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	劉	昌	坪
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 3 月 4 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）