

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因申請土地所有權拋棄登記事件，不服原處分機關民國 109 年 2 月 5 日建登駁字第 00003

6 號土地登記案件駁回通知書，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 90 日內另為處分。

事 實

訴願人委由訴願代理人○○○（下稱○君）於民國（下同）108 年 12 月 18 日以本市松山地政事務所跨所收件大同字第 XXXXXX 號土地登記申請書，向原處分機關申請就所有本市大同區○○○段○○小段○○-○○地號土地（面積 2.63 平方公尺，土地權利範圍為全部 1 分之 1，下稱系爭土地）辦理土地所有權拋棄登記。經原處分機關審查後，認本案尚有應補正事項，乃以 108 年 12 月 24 日建登補字第 X02565 號土地登記案件補正通知書（下稱 108 年 12 月 24 日補正通知

書）記載略以：「……三、補正事項（一）申請書第（1）欄受理機關填寫有誤及第（11）、（12）欄權利人漏未填寫，請補正。……（二）本案所有權拋棄是否不違反公共利益或損害他人利益，請釐清。（民法第 148 條、內政部 88.8.6 台內地字第 8803709 號函）（三）建築基地或法定空地不得單獨拋棄，本案土地是否為其他建物之建築基地，請釐清。（內政部 72.9.27 台（72）內地字第 177140 號函、臺北市政府地政局請示案件研討會（92 年第 8 次）會議決議）（四）本案申請人○○○為登記義務人，請提出登記原因發生日期前 1 年以後核發之印鑑證明，或請親自到場提出國民身分證正本經本所指定人員核符後，當場於申請書或登記原因證明文件簽名……（六）登記清冊申請人姓名漏未填寫，請補正。……（七）請檢附土地所有權狀憑辦。（土地登記規則第 34 條第 1 項第 3 款）……」通知訴願人於接到該通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人於 109 年 1 月 7 日補正，並檢具切結書表示：「……二、本件申請人

（即立切結書人）保證有關本案所有權拋棄並無任何違反公共利益或損害他人利益之情事。……」經原處分機關審認訴願人前於 108 年 12 月 24 日經通知補正，惟就補正事項第（二）（七）點未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 109 年 2 月 5 日

建登駁字第 000036 號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請，原處分於 109 年 2 月 14 日送達。訴願人不服，於 109 年 3 月 12 日向本府提起訴願，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。」

民法第 148 條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」第 764 條第 1 項規定：「物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」

建築法第 11 條第 1 項前段規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」

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 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 35 條第 11 款規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：……十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。……」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缺。」第 57 條第 1 項第 2 款、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：……二、依法不應登記。……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。」

內政部 72 年 9 月 27 日台（72）內地字第 177140 號函釋：「……按建築法第 11 條第 1 項規定

：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。依此規定，法定空地屬於建築基地之一部分，不因建築基地為一筆或多筆土地而有所不同，應無疑

義。建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，其與建築物本身所占之地面關係密切。如容許基地所有權人僅就法定空地部分拋棄其所有權，不僅將增加基地權利關係之複雜性，且有縱容其為脫法行為之嫌，顯與前開法條項之立法精神有悖。是以，不論其與建築物所占用之土地是否為同一筆土地，如為所有權之拋棄，應一併為之，不得僅就法定空地之所有權而為拋棄。」

88 年 8 月 6 日臺內中地字第 8803709 號令釋：「按『物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。』、『權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。』分為民法第 764 條及第 148 條第 1 項所明定，又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損害，比較衡量定之。倘其權利之行使，自己所得之利益極小而他人及國家社會所受之損害甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋，亦有最高法院 71 年臺上字第 737 號判例可供參照。本案申請人申辦拋棄建物基地持分所有權，依民法第 764 條及土地登記規則第 28 條規定意旨，自得單獨拋棄。惟其權利之行使，是否違反公共利益或以損害他人為主要目的有待認定，仍請參酌前開民法有關規定及最高法院判例要旨核處之。」

107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋：「……二、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，依建築法規定興建使用之建築物，需經其坐落土地之權利人同意興建，並依法留設法定空地後申請建築許可；復經建築主管機關依法審查發給執照，俟建造完成發給使用執照依法使用。申言之，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所有權。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、本件訴願理由略以：訴願人曾詢問原處分機關如何證明補正事項（二），惟未獲得明確說明，是僅能出具切結書；又原處分機關證實系爭土地未曾發給所有權狀，訴願人無從補正，請撤銷原處分。

三、查訴願人委由訴願代理人○君向原處分機關就系爭土地申請土地所有權拋棄登記，案經原處分機關審查本案有如事實欄所述應補正之事項，乃以 108 年 12 月 24 日補正通知書通

知訴願人依限補正。嗣訴願人於 109 年 1 月 7 日檢具切結書，經原處分機關審認訴願人就補正事項（二）（七）點未照補正事項完全補正，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，原處分固非無據。

四、惟按內政部 72 年 9 月 27 日台（72）內地字第 177140 號函釋：「……按建築法第 11 條第 1 項

規定……法定空地屬於建築基地之一部分，不因建築基地為一筆或多筆土地而有所不同，應無疑義。建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，其與建築物本身所占之地面關係密切。如容許基地所有權人僅就法定空地部分拋棄其所有權，不僅將增加基地權利關係之複雜性，且有縱容其為脫法行為之嫌，顯與前開法條項之立法精神有悖。是以，不論其與建築物所占用之土地是否為同一筆土地，如為所有權之拋棄，應一併為之，不得僅就法定空地之所有權而為拋棄。……」是前揭函釋係指建築基地所有權人不得僅就法定空地部分拋棄其所有權，其適用係以建築基地所有權拋棄為適用前提，至於非屬建築基地之保留地所有權拋棄，尚非屬該函釋指涉範圍。本件原處分機關為釐清系爭土地是否為建築基地，前於 109 年 1 月 9 日函詢臺北市建築管理工程處，經臺北市政府都市發展局以 109 年 1 月 21 日北市都授建字第 1093142353 號函復略以：「……說明：

……

二、按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留設之法定空地，合先敘明。三、……旨揭地號土地係 68 使字第 xxxx 號使用執號……標示為保留地，非屬建築基地範圍。……」在案。可知系爭土地非屬建築基地，而係保留地。復據原處分機關訴願答辯書理由三所載：「卷查系爭登記案，經本所審認訴願人未依補正事項完全補正而予否准登記並駁回之理由分述如下：（一）有關補正事項（二）本案所有權拋棄是否違反公共利益或損害他人利益一節，說明如下：1、……按內政部 72 年 9 月 27 日台（72）內地字第 177140 號函釋規定……爰此，訴願人申請拋棄本案土地所有權，尚屬上開使用執照之建築空地（保留地），仍受相關建築管制規範，該行為難謂符合民法第 148 條規定，未損及公眾或他人利益……」似係依內政部 72 年 9 月 27 日函釋認定訴願人拋棄系爭土地所有權有違反公共利益或損害他人利益，訴願人就補正事項（二）點未照補正事項完全補正；然系爭土地既非屬建築基地而係保留地，原處分機關何以得逕依前揭函釋認定訴願人拋棄系爭土地之所有權不符民法第 148 條規定？遍查全卷，原處分機關並無相關說明或提供資料供核，因涉及內政部 72 年 9 月 27 日函釋之適用範圍，並影響系爭土地所有權拋棄是否不符民法第 148 條規定之認定，容有究明之必要。應報請中央主管機關釋示後憑辦。

五、次關於系爭土地之性質，依卷附臺北市建築管理工程處 109 年 3 月 24 日北市都建照字第 10

93029586 號函略以：「……說明：……三、依上開執照法令適用之 63 年 8 月 22 日訂定之臺北市畸零地使用規則第 7 條……：『畸零地非與相鄰之惟一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地……非經留出合併使用所必須之土地不准建築。』、第 8 條……：『第 7 條規定應留出合併使用之基地，應由使用土地人自行與鄰地所有權人協議合併使用。』，為鄰地係畸零地時，應留設保留地之劃設原則，爰旨揭地號土地依前揭規定應屬法定保留地。」可知系爭土地屬法定保留地；而保留地之留設，係本市考量都市發展對於畸零地之鄰地擬建築時所為應留設土地之限制，旨在有利未來與畸零地合併建築使用，前揭規定並未就法定保留地所有權變動予以限制，則原處分機關審認法定保留地之所有權人變動，會影響公共利益或損害他人利益，所依據之法令為何？亦有未明。況查臺北市畸零地使用規則於 107 年 12 月 28 日修正時（名稱並修正為臺北市畸零地使用自治條例）已刪除第 7 條關於劃設保留地之規定，依其立法說明所載「……有關畸零地保留地之劃設，因執行多年以來，本市早期留設之保留地，造成產生更多無法使用畸零地，致使現今建築土地無法有效管理，顯見留設保留地不利都市發展，留設之保留地與鄰地合併使用之行政目的不彰，惟仍應依本自治條例規定辦理畸零地調處程序，耗費行政資源，故本次修正刪除劃設保留地之政策……」，則系爭土地雖曾經被劃設為保留地，惟於修法後，是否未來仍有建築使用上之限制？亦有未明，為維護訴願人之權益，似宜予一併釐清。

六、復按物權為財產權，權利人原則上自得任意拋棄。而所謂拋棄，係指物權人不以其物權移轉於他人，而使其物權絕對歸於消滅之單獨行為而言。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。本件依原處分機關訴願答辯書理由三記載：「……本案土地為課稅土地，倘經訴願人拋棄而為國有，勢將損及政府財政稅收，影響公共利益，難謂無損害他人利益……。」似係以訴願人倘拋棄而為國有，勢將損及政府財政稅收，不符民法第 148 條規定，而否准其拋棄，惟前揭說明並未就訴願人主張系爭土地面積僅有 2.63 平方公尺，難以利用，欲就系爭土地為所有權拋棄，是否屬於以損害他人為主要目的，而有權利濫用之情形，予以釋明，則原處分機關是否即足認定訴願人拋棄系爭土地所有權之行為，即係以損害他人為主要目的？亦有再予釐清確認之必要。

七、再按土地登記規則第 34 條第 1 項第 3 款、第 35 條第 11 款規定：「申請登記，除本規則另有

規定外，應提出下列文件：……三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。」「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：……十一、依本規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書。」是依土地登記規則申請登記，前有依該規則規定未發給所有權狀或他項權利證明書之情形者，免檢附所有權狀或他項權利證明書。查本件 108 年 12 月 24 日補正通知書所載補正事項（七）係要求訴願人依土地登記規則第 34 條第 1

項

第 3 款規定檢附土地所有權狀，嗣原處分並以訴願人就補正事項（七）點未照補正事項完全補正，駁回訴願人之申請。惟據原處分機關訴願答辯書理由三所載：「……查訴願人所有本案土地係於 85 年 10 月 24 日判決分割自同段小段○○地號土地……因當時訴願人未會同申請判決共有物分割登記，故未繕狀，並於本案所有權部其他登記事項欄註記：『未繳清登記規費，不得繕發所有權狀』……亦即訴願人尚未申請發給本案土地所有權狀，故訴願人僅需就系爭登記案併案申請土地所有權狀補換發登記即可……。」可知原處分機關前似依 85 年間土地登記規則第 86 條規定：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費及罰鍰繳納完畢後，持憑繳納收據再行繕發。」就系爭土地 85 年間登記事宜迄尚未繕狀，則訴願人申辦本案土地所有權拋棄登記，是否屬符合同規則第 35 條第 11 款規定情形，而免附其所有權狀或他項權利證明書？因涉及本件處分關於要求訴願人補正所有權狀適法性之判斷，亦應併予釐清。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關究明相關疑義後，於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

八、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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

