

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因建物滅失登記事件，不服原處分機關民國 112 年 4 月 27 日南港字第 017210 號登記案及 112 年 7 月 13 日北市松地測字第 1127010953 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 112 年 4 月 27 日南港字第 017210 號登記案部分，訴願駁回。
- 二、關於 112 年 7 月 13 日北市松地測字第 1127010953 號函部分，訴願不受理。

事 實

- 一、案外人○○○代理本市南港區○○段○○小段○○及○○地號 2 筆土地（下稱系爭土地）等之權利人○○○、○○○及○○○（下稱○君等 3 人），以民國（下同）111 年 12 月 30 日收件南港建字第 022840 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關代位申請登載坐落系爭土地及同段同小段○○地號土地上之本市○○段○○小段 xxxxxx 建號建物（下稱系爭建物）滅失勘查及消滅登記。經原處分機關於 112 年 1 月 16 日會同○○○及系爭建物所有權人○○○（下稱○君，於 92 年 5 月 14 日死亡，為訴願人之父）之繼承人○○○現場勘查，查認系爭土地現場仍有建物存在；原處分機關乃以 112 年 1 月 30 日松山補字第 000011 號補正通知書（下稱 112 年 1 月 30 日補正通知書）請○君等 3 人檢附系爭建物已滅失之相關證明文件。經○○○於 112 年 3 月 10 日提供歷史照片並主張系爭建物坐落地號土地有誤；原處分機關於 112 年 3 月 23 日再次辦理現場勘查，當日僅○○○及○○○到場，原處分機關遂以 112 年 3 月 28 日北市松地測字第 1127006059 號函（下稱 112 年 3 月 28 日函）附會勘紀錄表通知○○○及系爭建物所有權人○君之繼承人（包含訴願人），倘認系爭建物未滅失，請於 112 年 4 月 20 日前向原處分機關提出相關佐證資料，逾期未提出，將依規定續辦建物滅失登記。112 年 3 月 28 日函於 112 年 4 月 6 日送達訴願人。上開陳述意見期間，均無人提出異議。

- 二、原處分機關復依登記資料，查得系爭建物係於 44 年間經登記為 1 層磚

造建物，門牌登載為○○路○○號（門牌整編後為本市南港區○○路○○段○○號），總面積 76.06 平方公尺，坐落重測前南港○○段○○及○○地號等 2 筆土地，並於該 2 筆土地上設定有地上權。○君於 45 年間經登記因買賣取得系爭建物所有權及受讓地上權。嗣重測前南港○○段○○、○○地號等 2 筆土地於 57 年間分別分割出○○至○○地號、○○至○○地號等土地，該 2 筆土地所設地上權亦於同年塗銷，移載於○○及○○地號土地；68 年間因地籍圖重測，○○地號土地合併併入○○地號土地，為重測後○○段○○小段○○地號土地。77 年間○君就其所有之 2 層加強磚造建物辦理建物第一次登記，登載為○○段○○小段 xxxx 建號建物（下稱 xxxx 建號建物），門牌為○○路○○段○○號，○君並於同年登記塗銷（登記原因：拋棄）上開○○段○○小段○○地號土地所設地上權。

三、另本市○○段○○小段 xxxx 建號建物（下稱 xxxx 建號建物）係於 52 年間辦理建物第一次登記，經登載為 2 層磚造建物，1、2 層建物面積各為 85.94、67.98 平方公尺，騎樓為 8.4 平方公尺，原登載坐落重測前南港○○段○○及○○地號等 2 筆土地，61 年間辦理基地號勘查，改為坐落重測前南港○○段○○及○○地號等 2 筆土地；68 年間因地籍圖重測，○○地號土地合併併入○○地號土地，重測後為本市南港區○○段○○小段○○地號土地，該地號土地復於 111 年間逕為分割為○○及○○地號等 2 筆土地。

四、原處分機關審酌 112 年 1 月 16 日及 3 月 23 日實地勘查結果，審認勘查現場系爭土地上之 2 層建物與系爭建物登記之層次、面積等客觀事實不符，與 xxxx 建號建物相符，且鄰近之坐落本市南港區○○段○○小段○○地號土地上之 2 層建物，與 xxxx 建號建物登記資料相符，研判系爭建物因重建而滅失，乃以 112 年 4 月 27 日南港字第 017210 號登記案（下稱原處分）辦竣系爭建物滅失登記，並以 112 年 5 月 26 日北市松地測字第 1127009705 號函（下稱 112 年 5 月 26 日函）通知○○○及含訴願人在內之○君繼承人等辦竣上開登記事宜，112 年 5 月 26 日函於 112 年 6 月 1 日送達訴願人。訴願人於 112 年 6 月 29 日向原處分機關陳情，經原處分機關以 112 年 7 月 13 日北市松地測字第 1127010953 號函（下稱 112 年 7 月 13 日函）回復說明原處分辦理情形。訴願人不服，於 112 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

壹、本件訴願書記載：「……請求撤銷……112 年 7 月 13 日北市松地測字第 1127010953 號……請求查明建物所有權○○○名下登記……如……已滅失再重建……為何未接獲通知……」揆其真意，訴願人對原處分亦有不服；復查訴願人提起訴願日期（112 年 8 月 9 日）距 112 年 5 月 26 日函送達日期（112 年 6 月 1 日）雖已逾 30 日，惟訴願人曾於 112 年 6 月 29 日向原處分機關提出陳情，應認訴願人於法定期間內對原處分已有不服之意思表示，並無訴願逾期問題，合先敘明。

貳、關於原處分部分：

- 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。」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 項及第 3 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。」「登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。」
- 二、本件訴願理由略以：系爭建物登記為訴願人之父○君所有，記憶中幼時皆居住在○○樓，如是屬已滅失再重建，為何未接獲通知，而私以裝修重建租賃之；請撤銷原處分。
- 三、查○君等 3 人為系爭土地所有權人，委託代理人○○○檢具相關資料，向原處分機關代位申請系爭建物滅失登記，案經原處分機關分別於 112 年 1 月 16 日、112 年 3 月 23 日現場勘查，審認現場建物與系爭建物登記之層次、面積等不符，研判系爭建物已滅失，有建物測量及標示變更登記申請書、系爭建物、XXXX 建號建物、XXXX 建號建物相關部別登記資料、原處分機關 112 年 1 月 30 日補正通知書、112 年 3 月 28 日函及所附 112 年 3 月 23 日會勘紀錄及現場採證照片、112 年 5 月 26 日函等影本附卷可稽；原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物登記為其父○君所有，記憶中幼時皆居住在○○樓，如是屬已滅失再重建，為何未接獲通知，而私以裝修重建租賃之云云。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；亦得由登記機關查

明後逕為辦理消滅登記；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人，為土地登記規則第 31 條第 1 項及第 3 項所明定。而所謂建物滅失，係指建物が客觀上已失其存在，或建物已頽毀已無法再供經濟上、生活上之使用而言。本件依原處分機關 112 年 8 月 25 日北市松地測字第 1127003435 號函所附訴願答辯書理由三說明略以：「……本所於 112 年 1 月 16 日及 3 月 23 日實地勘査結果，確認○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆土地現場之二層建物與系爭建物層次、面積等客觀事實不符，與○○段○○小段 XXXX 建號（二層磚造）相符，且鄰近之○○地號上之二層建物亦與同地段 XXXX 建號登記資料（二層加強磚造）相符。上開事實查證結果顯示系爭建物確因重建而滅失……」可知本件經原處分機關查得系爭土地、同段同小段○○地號土地及鄰近之本市南港區○○段○○小段○○號地號土地上現存建物均為 2 層，分別與 XXXX 建號建物、XXXX 建號建物登記資料相符，審認系爭建物事實上確已滅失，爰據以辦竣消滅登記，並無違誤；訴願人既未提出系爭建物現仍存在尚未滅失之具體事證供査，訴願主張，自難對其作有利之認定。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

參、關於 112 年 7 月 13 日函部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

二、查原處分機關 112 年 7 月 13 日函，係回復訴願人說明原處分辦理情形，核屬事實敘述及理由說明之觀念通知，非對訴願人所為之行政處分，訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

肆、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款前段及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱

委員 張 慕 貞

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 10 月 26 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）