

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

原 處 分 機 關 臺 北 市 松 山 地 政 事 務 所

訴願人因撤銷土地所有權拋棄登記事件，不服原處分機關民國 114 年 10 月 17 日松山字第 056040 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人為本市松山區○○段○○、○○、○○地號土地（權利範圍分別為：8 分之 1、8 分之 1、12 分之 1，下合稱系爭土地）之所有權人，檢附土地所有權狀、拋棄同意書、身分證及授權人等相關資料，以民國（下同）98 年 10 月 29 日收件松山字第 20968 號土地登記申請書，委由代理人○○○（下稱○君）就系爭土地向原處分機關申請所有權拋棄登記（下稱系爭申請），經原處分機關以 98 年 12 月 2 日松山字第 209680 號登記案（下稱 98 年 12 月 2 日登記案）辦竣登記，將系爭土地之所有權移轉登記予中華民國（管理者為財政部國有財產局，102 年 1 月 1 日更名為財政部國有財產署）在案。嗣案外人○○○（下稱○君）以 114 年 8 月 4 日申請書向原處分機關主張其所有建物坐落本市松山區○○段○○地號土地，訴願人於 98 年間所為系爭申請未經其同意，請原處分機關就該登記案之適法性予以釋疑。
- 二、案經原處分機關調閱系爭申請，查得系爭土地為 XX 使字第 XXXX 號及 XX 使字第 XXXX 號使用執照之建築基地，負有提供使用執照範圍內建築物持續使用及依法使用管制之義務，依民法第 764 條規定，土地所有權人拋棄所有權，應經全體建物所有權人同意始得為之；98 年 12 月 2 日登記案，未釐清其適法性，即辦竣登記，核與民法及建築法相關規定未符，擬辦理撤銷 98 年 12 月 2 日登記案，乃以 114 年 8 月 28 日北市松地登字第 1147014617 號函詢本府地政局（下稱地政局），地政局以 114 年 9 月 5 日北市地登字第 1146020581 號函復略以，請評估本案土地辦理撤銷登記後之影響（如衡酌與地上建物使用約定情形、地價稅繳納情形等）後再行陳報。原處分機關乃函詢財政部國有財產署及臺北市稅捐稽徵處松山分處，有關係爭土地與地上建物所有權人間有無使用約定情形及 98 年起歷年地價稅繳納情形等，經臺北市稅捐稽徵處以 114 年 9 月 16

日北市稽松山乙字第 1144807508 號函（下稱 114 年 9 月 16 日函）復略以，系爭土地自 99 年起免徵地價稅；財政部國有財產署北區分署以 114 年 9 月 23 日台財產北接字第 11400320470 號函（下稱 114 年 9 月 23 日函）復略以，系爭土地與地上建物所有權人間無使用約定及出租情形，後續如辦理撤銷登記回復為訴願人所有，該分署無相關意見等。

三、原處分機關審認 98 年 12 月 2 日登記案經查證確有錯誤不應登記情事，並經財政部國有財產署北區分署及臺北市稅捐稽徵處函復表示對於撤銷該登案未有反對意見，爰依土地登記規則第 144 條規定，以 114 年 9 月 26 日北市松地登字第 1147015980 號函報請地政局核准辦理塗銷登記，經地政局以 114 年 10 月 3 日北市地登字第 1146022995 號函（下稱 114 年 10 月 3 日函）復原處分機關同意其依所擬意見辦理。原處分機關乃以 114 年 10 月 17 日松山字第 056040 號土地登記案（下稱原處分）辦竣塗銷登記，即撤銷 98 年 12 月 2 日登記案，將系爭土地之所有權回復為訴願人所有；另以 114 年 10 月 23 日北市松地登字第 1147016945 號函（下稱 114 年 10 月 23 日函）通知訴願人。訴願人不服，於 114 年 11 月 19 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書記載：「……行政處分書發文日期及文號：臺北市松山地政事務所 114 年 10 月 23 日北市松地登字第 1147016945 號……」惟查原處分機關 114 年 10 月 23 日函僅係通知訴願人原處分機關業依土地登規則第 144 條規定以原處分撤銷 98 年 12 月 2 日登記案之函文，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按土地法第 10 條第 2 項規定：「私有土地之所有權消滅者，為國有土地。」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。」第 68 條規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」

行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之

一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百十九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」

民法第 764 條規定：「物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。前項拋棄，第三人以該物權為標之物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之。……」

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 13 條規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」

第 28 條第 1 項第 3 款規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：……三、依第一百四十四條規定之塗銷登記。」

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。前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標之物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。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 項第 2 款規定：「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：……二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

內政部 92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函釋（下稱 92 年 2 月 19 日函釋）：「……物權為財產權，權利人原則上固得任意拋棄，但其權利如與他人利益有關時，自須加以限制。私有土地所有權拋棄，依土地法第 10 條第 2 項及土地登記規則第 143 條規定，於塗銷登記後，該土地應登記為國有土地，由國庫原始取得，土地上之一切負擔即應歸於消滅……而建築物法定空地，依建築法第 11 條規定，係屬建築基地之一部分……負有『非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用』之使用負擔，從而所有權人應無從拋棄該空地所有權，而由國庫原始取得，進而免除該土地上原有之使用負擔，其所為之拋棄行為，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，亦即民法第 148 條第 1 項所禁止之行為，抵觸權利濫用禁止原則……」

107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋（下稱 107 年 8 月 14 日函釋）：「……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。」

- 三、本件訴願理由略以：倘須經調查事實始足認定或涉及私權爭執者，自不得依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定為塗銷登記；原處分機關稱拋棄系爭土地所有權，有損地上建築物所有人之權益，故依土地登記規則逕為塗銷登記，是否有據仍須調查事實及法令疑義解釋方足認定，況原處分未附據具體理由論述，出於恣意濫用及基於不完全之資訊作成；本件係因當年使用執照資料年代久遠，主管機關未能即時調閱，非可歸責於訴願人；多年後若無新事實或法令依據，即撤銷或變更原處理方式，損及人民信賴利益，違反行政程序法第 8 條、第 117 條規定，請撤銷原處分。
- 四、訴願人前以 98 年 10 月 29 日土地登記申請書，就其所有系爭土地委由○君申辦所有權拋棄登記，經原處分機關以 98 年 12 月 2 日登記案辦竣登記。嗣案外人○君以 114 年 8 月 4 日申請書向原處分機關主張其所有建物坐落本市松山區○○段○○地號土地，系爭申請未經其同意等；經原處分機關查得 98 年 12 月 2 日登記案與民法及建築法相關規定未符，為純屬登記機關疏失而錯誤之登記，並經函詢財政部國有財產署及臺北市稅捐稽徵處松山分處後，依土地登記規則第 144 條規定報請地政局核准其塗銷 98 年 12 月 2 日登記案，嗣經該局同意在案；有 98 年 10 月 29 日土地登記申請書、案外人○君 114 年 8 月 4 日申請書、臺北市稅捐稽徵處 114 年 9 月 16 日函、財政部國有財產署北區分署 114 年 9 月 23 日函、地政局 114 年 10 月 3 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張倘須經調查事實始足認定或涉及私權爭執者，自不得依土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定為塗銷登記；原處分機關稱拋棄系爭土地所有權，有損地上建築物所有人之權益，故依土地登記規則逕為塗銷登記，是否有據仍須調查事實及法令疑義解釋方足認定，況原處分未附據具體理由論述，出於恣意濫用及基於不完全之資訊作成；本件係因當年使用執照資料年代久遠，主管

機關未能即時調閱，非可歸責於訴願人；多年後若無新事實或法令依據，即撤銷或變更原處理方式，損及人民信賴利益，違反行政程序法第 8 條、第 117 條規定云云：

- (一) 按物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅；上開拋棄，第三人以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之；民法第 764 條第 1 項、第 2 項定有明文。次按土地登記規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；依土地登記規則登記之土地權利，有純屬登記機關之疏失而錯誤之登記情形者，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逕為塗銷登記；揆諸土地登記規則第 7 條第 1 項、第 28 條第 1 項第 3 款及第 144 條第 1 項第 2 款等規定自明。再按內政部 92 年 2 月 19 日函釋意旨，私有土地所有權拋棄，依土地法第 10 條第 2 項及土地登記規則第 143 條規定，於塗銷登記後，該土地應登記為國有土地，由國庫原始取得，土地上之一切負擔即應歸於消滅，而建築物法定空地，依建築法第 11 條規定，係屬建築基地之一部分，負有非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用之使用負擔，所有權人應無從拋棄該空地所有權，而由國庫原始取得，進而免除該土地上原有之使用負擔，其所為之拋棄行為，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。又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；亦有內政部 107 年 8 月 14 日函釋意旨可資參照。
- (二) 查依卷附臺北市建築管理處（101 年 2 月 16 日更名為臺北市建築管理工程處）98 年 11 月 10 日北市都建照字第 09872519200 號函影本說明二、三記載，系爭土地分別係 XX 使字第 XXXX 號及 XX 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留設之法定空地。基此，訴願人所拋棄之系爭土地既屬 XX 使字第 XXXX 號及 XX 使字第 XXXX 號使用執照之建築基地，則依上開函釋所述建築法維護之公共利益之規定及意旨，建築基地之土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，建築基地自不得拋棄；次查本件原處分機關經審酌臺北市稅捐稽徵處、財政部國有財產署北區分署等機關查復之回函等資料，且審認其 98 年 12 月 2 日登記案所為之登

記，係屬登記機關之疏失而錯誤之登記，爰依土地登記規則第 144 條規定報請地政局核准，以原處分辦竣塗銷登記，即撤銷 98 年 12 月 2 日登記案，將系爭土地之所有權回復為訴願人所有，並無違誤。又土地登記規則第 144 條第 1 項第 2 款規定，純屬登記機關之疏失而錯誤之登記者，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，並未規定尚須經調查事實始足認定或涉及私權爭執者，即不得依前開規定為塗銷登記。訴願主張應屬誤解法令，委難採憑。再查原處分機關業於 114 年 10 月 23 日函說明欄載明處分依據之法條內容、涉及不動產標的及處分原因，已足使訴願人明瞭作成處分之原因事實及理由，符合行政程序法第 5 條及第 96 條第 1 項第 2 款規定，是原處分尚無違反明確性原則或有理由不備之違法。次按同法第 117 條規定，違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之；但撤銷對於公益有重大危害者，或受益人無第 119 條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者，不得撤銷。查原處分旨在維護公示資料之正確性，此公益之維護明顯大於個人之私益，是縱訴願人無行政程序法第 119 條所列信賴不值得保護之情事，原處分機關自仍得撤銷之。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）