

訴 願 人 〇〇〇

代 理 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因土地所有權拋棄事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人於八十六年八月二十三日向原處分機關申請拋棄本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇及〇〇地號土地所有權，經原處分機關分別向本市稅捐稽徵處內湖分處、本府都市發展局、工務局建築管理處查詢有關係爭土地有無欠稅、土地使用分區及法定空地等情形，經查詢結果為 截至八十六年十月二十三日止無欠地價稅、工程受益費。〇〇段〇〇小段〇〇地號土地在第三種住宅區，〇〇、〇〇地號土地在公共設施保留地之護坡用地、道路用地。〇〇地號土地係領有七十二使字第 xxx 號使用執照建物基地範圍內，另依該執照記載基地範圍尚包括〇〇地號。依土地登記簿所載〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，係於七十八年十一月二十二日由同段同小段〇〇地號逕為分割出，〇〇地號則係七十年四月三十日由同段同小段〇〇地號逕為分割出。系爭〇〇及〇〇地號土地地上無建物，〇〇地號土地上則有〇〇棟建物，且訴願人並無地上建物所有權。
- 二、嗣經原處分機關以八十七年二月二十日北市中地一字第八七六〇二三七〇〇〇號函詢財政部國有財產局本案得否受理登記，案經該局以八十七年三月五日臺財產局一第八七〇〇三九三八號函復略以：「... 本案土地仍有屬七十二使字第 xxx 號使照建物基地範圍內者，申請之拋棄其持分所有權而登記為國有，是否適當？又，本案申請人與該建築基地其他共有人或建物所有權人間究為何種法律關係，權利拋棄後有無民法第一百四十八條規定之情形？均有查明之必要。請本於行政一體原則，惠予究明後核處。」原處分機關復以八十七年三月二十六日北市中地一字第八七六〇四三三一〇〇號函請本府地政處釋示，經該處召開會議研討決議略以：「決議：一、按內政部八十二年八月二十四日內地字第八二一〇八四八號函核示... 三、查本案標的內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號既為七十二使字第 xxx 號使照建物基地範圍內，且為區分建物之基地，參諸前二項規定，應不准申請人拋棄其所有權。至於同小段〇〇、〇〇地號土地之使用分區既為公共設施保留地且地上無建物，應准申請人拋棄其所有權。」原處分機關乃以補正通知書通知訴

願人略以：「……補正事項……依臺北市政府地政處……函之決議：本案標的○○段○○小段○○地號應不准申請人拋棄所有權，惟同小段○○、○○地號則准申請人拋棄所有權之規定辦理。」並請訴願人於接到該通知之日起十五日內補正，惟訴願人逾期仍未補正，原處分機關遂以八十七年五月二十五日北市中地一字第三〇七四四號駁回通知單予以駁回。訴願人不服，於八十七年六月二十三日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第一百四十八條第一項規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」第七百六十四條規定：「物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」土地法第十條第二項規定：「私有土地之所有權消滅者，為國有土地。」

土地登記規則第二十八條第十一款規定：「左列登記由權利人或登記名義人單獨申請之……十一、消滅登記。……」第五十一條第一項第四款規定：「有左列各款情形之一者，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。」第一百三十一條規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、……致權利消滅時，應申請塗銷登記。前項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。」

內政部八十二年八月二十四日內地字第八二一〇八四八號函釋：「……案經函准法務部八十二年八月十一日法八二律第一六七七五號函以：按民法第一百四十八條第一項規定：『權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。』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，比較衡量以定之。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，亦有最高法院七十一年臺上字第七三七號判例可供參照。……既經財政部國有財產局八十二年五月廿二日臺財產一字第八二〇一〇三四三號函表示意見：『……惟本案土地持分所有權係所有權人因……而拋棄，一經拋棄而為國有，即應依國有財產法之規定納入管理，以後建物所有權人取得必有困難，故此項土地所有權拋棄，將影響他人權益。……』在案，則參酌前開民法規定之意旨，及最高法院判例要旨，似不宜准許土地應有部分所有（權）人拋棄該部分之所有權。本部同意上開法務部意見。」

二、本件訴願理由略謂：

(一) 訴願人所有○○段○○小段○○地號土地，面積八八七三平方公尺，持分萬分之一〇三；○○地號土地，面積二〇平方公尺，持分萬分之一〇七（現供道路使用）；○○地號土地，面積二〇平方公尺，持分百分之十（現供道路使用），提供與建築商建築房屋後

，建商未依約移轉予承購戶，現時隔多年，現有地上區分建物所有人不願承受，致訴願人無法自行使用收益，卻須長期繳納地價稅，故出具拋棄書向原處分機關申請辦理土地所有權塗銷登記。

(二) 公寓大廈管理條例第四條第二項雖規定：「專有部分不得與其.....基地所有權或地上權之應有部分，分離而為移轉或設定負擔。」然實務上對於基地與區分建物所有人非屬同一人者，仍得不受本條項之限制，此有內政部八十五年二月五日臺內地字第八五七八三九四號函可參。又區分建物所有人對於基地之使用收益等權利，並非於申請建築執照時，一次同意書之交付，即得當然取得而永久存續。區分所有建物所有人倘逾使用借貸之期限，又未依法取得所有權或用益性物權，無權長期使用他人土地，使訴願人蒙受損失，現訴願人既無意要求損失補償，甚且願意無償贈與予基地持分不足者，奈因區分建物所有人眾多（高達四八二戶），且各戶均已持有土地持分而不願受贈，乃致訴願人不堪長期稅費負擔而主張拋棄，原處分機關卻認本件拋棄涉及「權利濫用」之禁止而否准，顯有違法。

(三) 區分建物所有人對於系爭土地應有部分而言，屬於無權占有狀態，故本件所有權拋棄，對該等區分建物所有人，基地與建物之關係並無改變，豈得謂「所受損害甚大」？因之，系爭土地之拋棄，就國家社會或他人而言，並無任何實質損害可言，且基於國家上級所有權之作用，因訴願人之拋棄，而增加國有土地，就所有權社會化而言，何權利濫用之有？

三、卷查本件原處分機關否准訴願人拋棄系爭○○段○○小段○○地號土地，所持理由為系爭土地上之建物為區分建物，則該等建物之基地理應由各區分建物所有權人依其建物所占比例分擔之，始符合公平正義原則，且不致形成有區分建物者無土地持分或有土地持分而無區分建物之情事。本案土地一經拋棄而登記為國有，則其他區分所有權人將造成不易取得土地所有權及訴願人因規避稅捐而使國庫短收稅收之情形，有違民法第一百四十八條第一項規定。然：

(一) 依前揭民法第七百六十四條及土地登記規則第二十八條規定意旨，物權的拋棄為單獨行為，並不需他人的同意，故系爭土地如經訴願人以所有權人身分為拋棄之意思表示，並不須經他人同意，即可辦理塗銷登記，惟原處分機關卻函請國有財產局表示意見，並參考其意見予以駁回，顯與上開規定意旨不符。

(二) 至訴願人拋棄系爭土地所有權，是否有違民法第一百四十八條第一項規定乙節，依訴願人所述，系爭土地上之建物於申請建築執照之初，訴願人雖出具有同意書，但建物完成當時並未移轉予承購戶，事後訴願人願將系爭土地贈與該等區分建物所有人，亦遭拒絕，則訴願人在無法使用收益其所有土地之情形下，為免除稅捐之負擔，就系爭土地為所有權之拋棄，乃為保障其本身之利益，其動機應與損害他人為目的無涉。原處分機關認

有違前揭民法第一百四十八條規定，顯有可議之處。

(三) 況系爭土地如成為國有土地，仍可依國有財產法等相關規定保管土地，排除現狀之占有或作適當之處理，原處分機關認會影響其他區分所有權人日後不易取得土地所有權，實屬多慮。而是否因訴願人拋棄土地致使國庫稅收短收，亦與本案得否登記無涉。

基上，訴願人執此指摘，尚非全無理由，從而原處分機關以訴願人所申請三筆土地，其中○○地號土地不得拋棄應予補正，訴願人逾期未補正，而據以駁回，顯有斟酌之餘地。原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

四、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 一 月 十 八 日

市長 陳水扁 請假

副市長 林嘉誠 代行

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行