

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因不動產所有權移轉登記事件，不服原處分機關八十九年一月二十七日北市古地二字第八八六一二五四二〇〇號函所為之處分，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、緣訴願人於八十七年七月二十一日在臺灣臺北地方法院經公開拍賣，標得臺北市文山區〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇號二棟建物（建號各為〇〇段〇〇小段〇〇號及〇〇號），面積各為一九六．七四平方公尺及一五三．五四平方公尺，經訴願人繳足拍賣價款後，於八十七年八月十二日取得臺灣臺北地方法院北院義民執正四一五一字第二六四六九號不動產權利移轉證書。惟該建物原所有權人〇〇〇於八十七年七月二十四日委託〇〇〇至原處分機關代為辦理建物部分滅失登記，且經原處分機關會同原所有權人等勘驗完竣後，於八十七年八月四日辦竣部分滅失登記，並於同年十月六日以北市古地二字第八七六一二三二八〇〇號函將建物部分滅失情形通知臺灣臺北地方法院。經訴願人委託〇〇〇於八十八年二月十一日持上開臺灣臺北地方法院所發給之不動產權利移轉證書向原處分機關申請拍賣建物所有權移轉登記，案經原處分機關審查發現案附之不動產權利移轉證書填載之建物面積與登記資料並不相符，原處分機關於八十八年二月十一日通知訴願人補正，惟訴願人並未於期限內補正，故原處分機關遂於八十八年三月一日以文山字第四一〇七號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於八十八年三月二十六日向本府提起訴願，經本府以八十八年九月二十三日府訴字第八八〇七〇一九五〇〇號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」
- 二、嗣訴願人於八十八年十月十五日再次以原處分機關收件文山字第二六〇一九〇號申辦土地所有權移轉登記，惟原處分機關先以八十八年十月十五日文山字第二六〇一九號補正通知書通知訴願人補正，補正事項載以：「1、本案建物面積與本所登記資料欠符2、請繳納罰鍰」，並於八十八年十一月三日以逾期未補正，駁回訴願人之申請。嗣原處分機關針對本案以八十八年十一月十八日北市古地二字第八八六一四一九四〇〇號函報請本府地政處核示，經本府地政處以八十八年十二月六日北市地一字第八八二三二五九九〇〇號函核復略以：「……說明……二……本案建物既經辦竣建物一部滅失登記，地政機關於受理拍賣移轉登記時，僅得就現行地籍資料所載面積範圍即該建物未滅失

部分辦理登記....」原處分機關遂以八十九年一月二十七日北市古地二字第八八六一二五四二〇〇號函復訴願人，仍請就現行地籍資料所載面積範圍（即該建物未滅失部分）辦理移轉登記。訴願人不服，於八十九年三月二日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件提起訴願日期（八十九年三月二日）距原處分書發文日期八十九年一月二十七日雖已逾三十日，惟原處分機關並未查明送達日期，訴願期間無法起算，訴願自未逾期，先予敘明。

二、按民法第七百五十九條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」

強制執行法第九十八條第一項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，.....。」

土地法第七十三條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同申請之。其無義務人者，由權利人聲請之。.....」

土地登記規則第三十三條規定：「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，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。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名義人。」第五十一條規定：「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。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。.....」第一百二十九條規定：「土地經法院囑託辦理查封....未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有左列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收或照價收買。.....三、繼承。四、其他無礙禁止處分之登記。.....」

地籍測量實施規則第二百六十條規定：「建物因.....滅失.....或其他標示變更者，得申請複丈。」

內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋：「本案經函准法務部六十九年九月十八日法六九律三二〇〇號函：『查封物滅失，為事件而非法律行為。建物滅失，該建物上之所有權隨之消滅，並不待滅失登記始發生物權喪失之效力。.....故如係因建物滅失而為之滅失登記，自不在停止登記之範圍。.....』本部同意上開法務部意見。」

三、本件訴願理由略以：

（一）不動產滅失辦理消滅登記時，依土地法之規定，其係屬於不動產變更登記之一種，故應依土地法第七十三條規定辦理變更登記，而消滅登記依土地登記規則第二十八條規

定，由權利人或登記名義人單獨申請之，故本案原不動產所有權人因即當初之登記名義人，故雖得提出申請消滅登記，然因本案不動產既已於八十六年十二月二十九日已被申請限制登記，並經法院查封，則依土地登記規則第一百二十九條規定，原處分機關自應停止與其權利有關之新登記。故系爭建物雖於八十七年七月二十一日拍定，而法院未為通知地政機關塗銷限制登記前，自不得為與查封效力有違之登記。則原處分機關於八十七年七月二十四日系爭建物尚在限制登記中，即辦理與查封效力有違之消滅登記，自有不當。

- (二) 本案系爭建物既已被查封，則債務人任何影響查封效力之行為，非經法院之允許或同意，對法院或其他利害關係人（債權人）不生效力。則滅失登記之結果將導致查封範圍之減少，查封效力自受影響，故理應由原處分機關報經法院同意後為之，故原土地所有權人辦理本件消滅登記，原處分機關自應報請囑託登記法院核准後始得為任何變更登記。故原處分機關於辦理本件消滅登記前既未通知法院，嗣後亦未得法院之同意，僅以八十七年十月六日北市古地二字第八七六一二三二八〇〇號函通知囑託法院，其八十七年八月四日所為之消滅登記，洵屬違誤。
- (三) 系爭建物於八十六年十二月二十九日辦理限制登記後，未曾發生建物部分滅失之事實，原處分機關所為之消滅登記與事實不符，而以此不法之登記再使訴願人承受不法登記之結果，自為不當。原處分機關以北市古地二字第八七六一一〇六四〇〇號函稱〇〇〇（債務人）於八十七年七月二十四日申請建物部分滅失，於八十七年七月三十一日會同〇〇〇及訴願人至現場勘測，於八十七年八月四日辦竣登記；且又稱本案乃依土地登記規則第三十一條及內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋辦理。惟查訴願人並未接獲通知，亦未於八十七年七月三十一日會同〇〇〇及原處分機關至現場勘測，且原處分機關所稱內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋乃就破產登記但尚未拍賣所為之解釋，與本案已假扣押拍賣執行中有很大的差異；又土地登記規則第三十一條乃准許新建物所有權人可代位申請，該申請人係債務人（即原所有權人）非新所有權人，其申請權利資格亦顯未符。
- (四) 系爭建物曾經執行法院於八十七年四月一日委託〇〇股份有限公司鑑定建物價格，該鑑定單位於其所檢送之鑑定報告中，並已載明勘估面積分別為（建號：xxx）一九六・七四平方公尺；（建號：xxx）一五三平方公尺，足見斯時建物並無滅失。
- (五) 依照房屋稅條例第七條規定，在辦理建物部分滅失後，應在三十日內向當地主管稽徵機關申請房屋稅減徵，稽徵機關應會同申請人履勘後辦理減免，但債務人〇〇〇辦理建物部分滅失登記後，並未至稽徵機關辦理，更可證明無滅失情事。
- (六) 再者訴願人向法院請求原所有權人遷讓房屋之案件中，該繫屬法院分別囑託原處分機關到場實際測繪建物面積，而由原處分機關所製作之複丈成果圖可知，原處分機關八

十七年所為之滅失登記係以原所有權人所指界之前方建物部分為滅失登記，而實際上現存建物卻一體成形，並涵蓋後方建物，此較訴願人所取得不動產權利移轉證書所載之一樓面積為多，足證訴願人所取得土地並無滅失。

- (七) 綜上所述，原處分機關至少有上述之缺失，則徒令訴願人依現有登記面積辦理移轉登記，造成訴願人權益遭到極大損害，希望市府能查明後儘速回復訴願人拍賣取得時的面積以利訴願人辦理拍賣所有權移轉登記。

四、本案前經本府以八十八年九月二十三日府訴字第八八〇七〇一九五〇〇號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略為：「……四、……惟查內政部前揭函釋，首先其係對破產登記尚未解除限制登記之不動產滅失所為之解釋，和本案係查封拍賣並不完全相同；其次該函釋係對全部滅失所為之解釋而於部分滅失時，是否亦得準用仍有疑義；末查建物既已被查封，則債務人任何影響查封效力之行為，非經法院之允許或同意，對法院或其他利害關係人（債權人）不生效力，此迭有判例可證。則滅失登記雖係事實行為，然而因滅失登記之結果將導致查封範圍之減少，查封效力自受影響，故理應由登記機關報經法院同意後為之。且內政部前揭函釋亦僅同意事實行為之登記為法所許，並非謂即同意原所有權人（債務人）仍得任意為影響查封效力之事實行為，故該函釋於本案得否適用實不無疑義。原處分機關援引該函釋以為債務人得申請滅失登記之見解，尚非無可議之處。五、再查依土地登記規則第四十九條規定，原處分機關於接受申請書時，應即依法審查。經審查結果發現有同規則第五十條各款所規定之情形時，應以書面敘明理由或法令依據，通知訴願人於期限內補正，如逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則依同規則第五十一條第一項第四款規定，應以書面敘明理由或法令依據，駁回登記之申請，此均無疑義。然而，土地登記規則第五十條各款所規定應補正之情形，應係指可補正而不補正之情形，方依同規則第五十一條規定駁回申請，若根本無法補正之情形下，則不應適用該條之規定。經查訴願人委託○○○提出法院所發給之不動產權利移轉證書向原處分機關申請建物所有權移轉登記，原處分機關自應依上揭規定予以審查，經審查結果發現其所記載……面積不符，故原處分機關依土地登記規則第五十條規定通知訴願人補正，然因此不動產移轉證書係法院所發給之權利證明，訴願人當不得任意更改，惟其地籍登記上面積卻和法院所發之證書不同，亦非訴願人所得任意更改，故訴願人根本無從補正，與土地登記規則第五十條能補正而不補正之情形並不相同，則原處分機關依同規則第五十一條規定將該建物所有權移轉登記申請案予以駁回，尚嫌率斷，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。……」

五、案經原處分機關針對本案再予詳查，原處分機關仍認定，本案建物係於四十八年間辦理登記，依本府工務局養護工程處八十九年一月六日北市工養權字第八八六五二八一八〇〇號函於六十八年間因○○○路○○段徵收道路拓寬拆除部分建物面積，且依原建物所

有權人○○八十九年一月十一日申請函敘稱略以「上開建物於六十八年因○○○路拓寬工程，致遭部分拆除（大部分為騎樓），本人除○○○路被拆除部分之門面整修如現狀外，餘未經拆除部分迄今並未滅失，此所以本人八十七年八月間申請就六十八年因○○○路拓寬工程而拆除之部分辦理滅失登記。」故本案建物登記年代久遠查無原建物測量平面、位置圖，原處分機關辦理本案原建物所有權人○○○八十七年七月二十四日申請部分滅失勘測案件，其建物前段依○君現場指界以臨道路建築線位置，可確定為被道路徵收拆除部分；至於後段據○君指界稱原登記建物並未拆除，係以原登記與六十八年間增建部分為區隔位置。是以本案建物部分滅失案件，係就道路拓寬徵收拆除建物部分辦理勘測及登記，為政府徵收拆除及建物滅失之事實行為，與上開土地登記規則第一百二十九條規定及內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋並無不符。又針對本案案情特殊，經原處分機關再以八十八年十一月十八日北市古地二字第八八六一四一九四〇〇號函報請本府地政處核示，經該處以八十八年十二月六日北市地一字第八八二二三二五九九〇〇號函核復略以：「……說明……二……本案建物既經辦竣建物一部滅失登記，地政機關於受理拍賣移轉登記時，僅得就現行地籍資料所載面積範圍即該建物未滅失部分辦理登記…」原處分機關遂以八十九年一月二十七日北市古地二字第八八六一二五四二〇〇號函復訴願人，仍請就現行地籍資料所載面積範圍（即該建物未滅失部分）辦理移轉登記。

六、惟查本案原訴願決定書撤銷意旨已明確指出請原處分機關針對內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋是否適用於本案予以查明，雖經原處分機關另行查證，並加以認定本案消滅登記，係為道路拓寬徵收拆除建物部分辦理勘測及登記，為政府徵收拆除及建物滅失之事實行為，故仍認定適用該函釋規定，惟查上開土地登記規則第一百二十九條規定之「徵收」，係指查封後，因政府需用土地，行使公權力所為之土地徵收，本案如係六十八年因拓寬○○○路○○段所為之土地徵收，則與本條所規範之查封後始為之徵收不符，原處分機關予以適用，非無疑義。再查，本案如係六十八年即已因道路徵收而滅失，則為何於八十七年始辦理滅失登記，而於法院查封時，為何仍依原面積陳報致使法院仍依原登記面積拍賣？末查，訴願人亦主張本案並無面積不符之情況，則原處分機關是否仍應再為詳查本案究竟目前訴願人所拍賣取得之建物實際面積為何？又針對本府前次訴願決定質疑之限制登記後之不動產，未經法院同意是否得為影響查封效力之行為？原處分機關亦未予究明。則逕使訴願人依現存登記面積辦理登記，尚嫌率斷。爰將原處分撤銷，由原處分機關究明後另為處分。

七、綜上論結，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 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 六 月 二 十 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行