

臺北市政府 89.08.02. 府訴字第八九〇六四九三六〇一號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇〇

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因不動產消滅登記事件，不服原處分機關八十七年四月一日收件松山字第五〇八二號土地消滅登記申請案所為處分，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

緣訴願人所有之本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇建號建物（基地坐落同段〇〇地號，建物門牌為〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇號），經於八十七年三月三十日由土地所有權人〇〇〇〇以原處分機關收件松山字第一〇五號建物測量案代位申請建物滅失勘查暨消滅登記，案經原處分機關派員於同年三月三十一日赴現場勘查該建物確已滅失無誤，遂於同年四月一日核發建物測量成果圖並隨同核定後之土地登記申請書以八十七年四月一日收件松山字第五〇八二號登記案辦理消滅登記。登記完畢後原處分機關並未通知訴願人，而另以八十七年四月二日北市松地二字第八七六〇四二四八〇〇號公告，將前開建物之所有權狀公告作廢。訴願人不服，於八十八年十二月十七日向本府提起訴願，且分別以八十九年一月二十七日、二月二十一日、三月三日、三月四日等書面資料及於五月八日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件訴願人係消滅登記標的建築物之所有權人，雖其非本件代位申請消滅登記之申請人（申請人為土地所有權人〇〇〇〇），惟因申請人代位申請消滅登記之效果，係直接歸屬於訴願人，故其為行政機關公權力措施所直接發生法律效果之相對人，故訴願人應為本件消滅登記案之受處分人。此於土地登記規則第三十三條亦規定，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知建物所有權人及他項權利人。本案因原處分機關並未將消滅登記之結果通知訴願人，故訴願期間無從起算，訴願應視為未逾期，合先敘明。
- 二、按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。……」第六十條規定：「土地登記有第三十五條各款及一百三十三條但書情形，未能提出土地所有權狀或建物所有權狀或他項權利證明書者，應於登記完畢時公告作廢。」

內政部七十九年七月五日臺內地字第八一一一八三號函釋：「查土地登記規則第三十一

條（修正後第三十三條）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。……』，該條所稱『規定期限』，依本部七十年二月十日臺內地字第二〇四二號函釋為『應為權利變更之日起一個月內為之』。按建物標的滅失為一事實，而非法律行為，故該權利變更之日自應指建物滅失事實發生之日。本案建物滅失日期為何，係屬事實認定問題，請本於職權逕行核處。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）訴願人因不動產所有權違法處分，不斷抗爭，近日更向市長請求，亦曾履勘研究回復所有權並追究責任，從而訴願法第二條第二項之二個月期間，應自向市長請求時起算，合先敘明。
- （二）本案代位申請人〇〇〇〇，其代位之法律依據何在？且訴願人有固定地址，此種所有權重大事件，何以不通知訴願人？系爭建物事實存在，卻遭違法拆除。而從〇〇〇〇申請勘查到核發證明僅三天（八十七年三月三十一日至四月一日），原處分機關效率會如此之快，其不當明顯可見。
- （三）又土地登記規則第三十三條所定之「規定期限」是多久？總不會是一夜。且辦完滅失登記後竟未通知訴願人，僅推說有公告，訴願人當不可能每天去看公告。
- （四）訴願人之建物原依土地登記簿上記載係位於〇〇地號上，原處分機關卻稱於八十年一月二日將〇〇地號土地分割為〇〇及〇〇之〇〇地號土地，則訴願人之建物究係位於〇〇或〇〇及〇〇之〇〇地號土地，無法勘測。
- （五）本案原處分機關承辦人員亦承認於承辦時確有瑕疵。

四、卷查本案訴願人所有建物於滅失後，案經土地所有權人〇〇〇〇於八十七年三月三十日（原處分機關收文日）依土地登記規則第三十三條規定，以原處分機關收件松山字第一〇五號代位申請系爭建物滅失測量，並以原處分機關收件松山字第五〇八二號消滅登記申請案申辦建物消滅登記；案經原處分機關受理後，於八十七年三月三十一日派員赴現場勘查該建物確已滅失，且本案系爭基地於八十年已分割出〇〇之〇〇地號，因建物基地未轉載是否變更地號，遂以原基地地號辦理滅失勘測後，並依土地登記規則第三十三條第一項規定准予辦理消滅登記。

五、惟查訴願人稱本案系爭建物係八十七年三月二十九日遭違法拆除，卻於同年四月一日即辦竣消滅登記，土地所有權人代位行使權利之時間似有不當。經查土地登記規則第三十三條代位申請之規定，係建物所有人怠於為消滅登記，為免法律狀態久懸不定，影響法律安定及相關利害關係人之權益，所賦予土地所有權人或其他權利人之權利。又因建物消滅登記本應為建物原所有權人之義務，故限於一定時間後不為履行，方有土地所有權人或其他權利人行使之必要，故於法條上規定「未於『規定期限內』申請」，始由土地所有權人或其他權利人代位行使；而所稱「規定期限內」，依前揭內政部七十九年七月

五日臺內地字第八一一一八三號函釋，應係指權利變更之日起一個月內，即建物滅失事實發生之日起一個月內為之。故理論上土地所有權人代位權之發生，應繫於建物所有權人未於規定期限內申請，若建物滅失尚未超過上開法令所定之「規定期限」，則土地所有權人之代位權自未發生。故土地所有權人於尚未取得代位權時，即以代位權人之身分提出代位申請，其申請自有瑕疵。本案訴願人既主張土地所有權人未於法定期間經過後即提出代位申請，並另行提出其為避免建物遭破壞等而於八十七年三月十日曾在系爭建物上張貼之公告傳真本，倘其所稱屬實，則原處分即不無商榷之處。惟查卷附資料，並無土地所有權人提出訴願人怠於為消滅登記之任何證據，而原處分機關亦未對此為審認，其遽即核准消滅登記之申請，不無可議，爰將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之日起三十日內另為處分。

六、至訴願人稱原處分機關於消滅登記後並未依規定通知，及建物所在位置為何？未見原處分機關查明即逕予辦理消滅登記等節。查原處分機關確未於消滅登記後通知訴願人，此自有疏失；惟此通知性質應為法律狀態變更之通知，並不影響其建物已滅失之事實及原處分機關消滅登記之效力，尚與本案消滅登記之效力無涉。另查原處分機關於勘測系爭現場時，該建物已不復存在，而依相關土地登記簿及謄本，均顯示訴願人之建物所在地基地地號為○○地號，故原處分機關以土地登記簿等資料為認定依據辦理勘測，尚無不妥，併予指明。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條規定，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 薛明玲
委員 王惠光
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 八 月 二 日

市長 馬英九 出國

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行