

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因建築物所有權移轉登記事件，不服原處分機關八十九年十月十七日北市古地二字第八九六〇八五九六〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

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，以新臺幣八百二十三萬一千元標得臺北市文山區○○○路○○段○○號、○○號○○棟建物（建號各為○○段○○小段○○號及○○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○○○於八十七年七月二十四日委託○○○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○○○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8807019500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：「 本案建物面積與本所登記資料不符 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第二次向本府提起訴願，經本府以八九年六月二十一日府訴字第八九〇五二五七六〇〇號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」

三、嗣原處分機關依本府訴願決定撤銷意旨再報請本府地政處核示，案經本府地政處以八十九年十月六日北市地一字第八九二二二六四〇〇號函核示略以：「……說明……二、……貴所未依訴願決定所敘之理由處理該建物六十八年間即因道路徵收而拆除部分建物之事實，擬辦理更正塗銷本案建物部分滅失勘測及登記，回復原查封時之登記面積，查與事實不符，仍請依本處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說明二後段所敘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移轉登記，以符實際。」原處分機關遂再以八十九年十月十七日北市古地二字第八九六〇八五九六〇〇號函復訴願人略以：「……說明……二、查首揭建物均係於四十八年七月間辦竣所有權第一次登記，嗣於六十八年間因○○○路拓寬工程已拆除部分建物，其面積與原登記面積已有不符，不宜以原登記面積辦理拍賣移轉登記至原建物所有權人○○○君於八十七年間向本所申辦建物部分滅失勘查……臺端若對○君現場所指界建物後段之範圍有爭議，應請循司法途徑解決。是以，本案仍請臺端依前揭臺北市政府地政處函核復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，以符實際。……」。訴願人仍表不服，於八十九年十一月十七日第三次向本府提起訴願，八九年十一月二十二日再以訴願書名義補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理由

- 一、本案提起訴願日期（八十九年十一月十七日）距原處分書發文日期（八十九年十月十七日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，是尚無訴願逾期問題，合先敘明。
- 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聲請之。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。」第五十一條第一項第四款、第二項規定：「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。

」第一百二十九條第一項規定：「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49593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)本件建物曾經執行法院於八十七年四月一日委託臺灣不動產鑑定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一九六・七四平方公尺（建號：XXX）

及一五三平方公尺（建號：XXX），足徵斯時建物並無滅失之情事。

(三)又訴願人於八十七年十二月二十一日至原處分機關查詢，原處分機關曾出示其向本市稅捐稽徵處函調有關本案〇〇〇路〇〇段〇〇、〇〇號之房屋稅籍資料非常完整，訴願人乃於八十七年十二月二十三日以申請書向本市稅捐稽徵處文山分處申請前述房屋稅籍記錄表，該處函復上開建物之課稅面積〇〇號〇〇、〇〇、〇〇樓各一〇二・四平方公尺，〇〇號〇〇、〇〇、〇〇樓各九一・二平方公尺，由上開課稅面積足徵本

件建物確有一九六・七四平方公尺及一五三平方公尺。又倘本件建物確已滅失，則原所有權人為何於八十七年七月二十四日前均未辦理建物滅失登記，而仍依稅捐機關核課之面積納稅呢？

(四) 又訴願人向臺灣臺北地方法院請求原所有權人等遷讓房屋事件及第三人○○○訴請訴願人拆屋還地事件，該等案件繫屬法院，均分別囑託地政機關到場實際測繪建物面積，而由測量機關即原處分機關所製作之複文成果圖相關數據，足證訴願人拍賣所取得之面積並無滅失。

(五) 訴願人得知原處分機關所為不法之滅失登記後即向執行法院陳明此節，執行法院於八十七年十一月二十四日傳喚原處分機關之承辦人員到庭，詢其何以未通知法院，且未得該院之同意即逕辦變更登記。承辦人自承登記有誤，會另為適法處置。又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，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。是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。

(六) 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○○○（債務人）於八十七年七月二十四日申請建物部分滅失，又於八十七年七月三十一日會同○○○及訴願人至現場勘測，並於八十七年八月四日辦竣登記；且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○○○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係就破產登記但尚未拍賣所為之解釋，與本案已假扣押拍賣不同；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，今申請人係債務人（即原所有權人），非新所有權人，其申請權利資格亦顯未符。

(七) 本案經臺北市政府二次訴願均決定「原處分撤銷」。但原處分機關卻要求訴願人依照錯誤不法之登記面積來辦理拍賣所有權移轉登記，無視人民之權益，實令人難以信服。

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。經查訴願人委託柯銘賢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，並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，於三月二日再向本府提起訴願。經本府以八十九年六月二十一日府訴字第八九〇五二五七六〇〇號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」撤銷理由略為：「……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？未查，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。……」。

六、卷查本案原處分機關依本府訴願決定撤銷意旨，以八十九年九月四日北市古地二字第八九六一一八六一〇號函報請本府地政處核示，案經本府地政處以八十九年十月六日北市地一字第八九二二二六四〇〇號函核示略以：「……說明……二、……貴所未依訴願決定所敘之理由處理該建物六十八年間即因道路徵收而拆除部分建物之事實，擬辦理更正塗銷本案建物部分滅失勘測及登記，回復原查封時之登記面積，查與事實不符，仍請依本處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說明二後段所敘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移轉登記，以符實際。」原處分機關遂依上開核示，以八十九年十月十七日北市古地二字第八九六〇八五九六〇〇號函復訴願人，仍請依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，尚非無據。

七、惟查本案本府前二次撤銷原處分之主要理由無非以：原處分機關於本案適用內政部六十九年十月十四日臺內地字第49593號函釋，是否有當？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滅失登記？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？關於此部分，原處分機關於本次重為處分時，仍未見其查明。故本案原處分機關並未查明本府所指摘相關疑義，仍重新維持原處分，難謂有當。

八、再查本案原處分機關仍稱本案因有道路徵收之事實導致建物面積減失，故無法依法院所核發之不動產移轉證明書所載面積辦理移轉登記。然查本件既於六十八年辦理徵收，則當初徵收範圍及面積究有多少？又原所有權人之系爭建物究竟被徵收多少？而原建物是否減少及減少多少等等，均未見原處分機關查明，僅稱向本府工務局養護工程處查詢，惟仍無法查得當初實際拆除之面積，則既無法查得當初實際拆除之面積，為何即可逕依原所有權人之指界為之？其法令依據何在？又經原處分機關人員於九十年三月二十六日本府訴願審議委員會第五三三次會議進行言詞辯論時陳明，本件原土地所有權人辦理滅

失登記時，並未檢附原建物平面圖，而原處分機關亦無建物所有權第一次登記之建物測量成果圖，則滅失登記之面積及範圍全憑原建物所有權人指界認定，是否有當？又其滅失登記之程序及所附證明是否符合法令規定？均有疑義。再查本案建物辦理滅失登記時，該建物係於法院查封中，此為雙方所不爭執，雖原處分機關人員於言詞辯論時陳明因滅失係事件，故依土地登記規則第三十三條規定辦理滅失登記，惟依同規則第一百二十九條規定，查封之不動產，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，雖該條第一款規定徵收或照價收買者，不在此限；然該款所指徵收，似指查封後因政府需用土地而行使公權力所為之土地徵收。是本案如係六十八年因拓寬○○○路所為之土地徵收，則與本條所規範之查封後始為之徵收不符，原處分機關得否依土地登記規則第三十三條規定辦理？亦有疑義。未查，本案訴願人一再稱未有滅失之情狀，則目前原建號上之建物面積究竟多少？是否減少？又依原處分機關人員於言詞辯論時陳明，本案原建物所有權人主張該建物經其增建，故目前整體建物面積範圍較未滅失登記前為大，然因增建部分所有權係屬原所有權人，故不得登記與訴願人。然本案滅失登記既有上述疑義，而目前建物面積卻又比原滅失登記前之面積為大，則就原所有權人主張增建之部分，當初如何認定？是否有原起造人或所有權人之證明？故本案原處分機關既未查明上開疑義及法令爭議，逕以滅失登記之存在等為由，駁回訴願人所請，尚嫌率斷，爰將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

九、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 薛明玲
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　　九　　十　　年　　三　　月　　三　　十　　日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行