

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，不服原處分機關九十年四月十七日所為建物滅失登記之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

事 實

一、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，向本府提起訴願，案經本府以八十九年八月二日府訴字第八九〇六四九三六〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」

二、嗣原處分機關以八十九年八月九日收件松山字第一三七五九號登記案回復原建物登記，並以八十九年八月十五日北市松地二字第八九六一二九九八〇〇號函請訴願人檢附相關文件至原處分機關申辦建物滅失勘查及消滅登記。

三、嗣於九十年四月九日由土地所有權人〇〇〇〇以原處分機關收件松山字第一一一號建物測量案代位申請建物滅失勘查，同年四月十六日核發建物測量成果圖；同日並以原處分機關收件松山字第五三九七號登記案代位申請建物消滅登記，於同年四月十七日建物消滅登記完畢。登記完畢後原處分機關以九十年四月十九日北市松地二字第九〇六〇五五五四〇〇號公告，將前開建物之所有權狀公告作廢；並以九十年

四月十九日北市松地二字第九〇六〇五五五五〇〇號函，將登記結果通知訴願人。訴願人不服，於九十年五月七日向本府提起訴願，五月三十日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理　　由

一、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。登記機關關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及其他項權利人。……」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其他項權利證明書者，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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 代位人○○○○並非地主，無權代位申請建物消滅登記，其提出的法院判決書，是刑事判決，只判決毀損罪不成立，並非裁定建物所有權的歸屬。
- (二) 此次的代位申請建物消滅登記，也完全在訴願人不知情、無授權，亦無被告知之情形下進行；八十九年八月九日該建物的情況與九十年四月十七日完全一樣，為何現在必須要建物消滅登記，當時又如何能更正？

三、本府前次訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」其撤銷意旨略以：「……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。

.....」

四、卷查本案原處分機關依本府前次訴願決定撤銷意旨，以八十九年八月九日收件松山字第一三七五九號登記案恢復原登記，並以八十九年八月十五日北市松地二字第八九六一二九九八〇〇號函請訴願人檢附相關文件至原處分機關申辦建物滅失勘查及消滅登記。嗣案外人○○○○以訴願人已逾上開規定之「規定期限」，乃代位申請建物滅失勘查暨建物消滅登記，原處分機關依首揭規定於九十年四月十七日辦理建物消滅登記完畢。

五、惟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，故除於建物所有人於「規定期限內」不為履行申請消滅登記之要件外，尚須由「土地所有權人或其他權利人」代位行使，方符合其規定。惟本府訴願審議委員會為確知系爭建物於該○○地號土地分割後之基地坐落，以資確定案外人○○○○於九十年四月九日向原處分機關第二次代位申請建物滅失勘查及四月十六日申請消滅登記時是否仍具有土地所有權人之適格，乃以九十年六月十三日北市訴（亥）字第九〇二〇三五五五二〇號函請原處分機關查明系爭建物於其基地辦理分割時有無同時辦理建物測繪用以確定系爭建物於其基地分割後之界址，並請原處分機關檢附系爭建物測繪成果圖等相關資料，以憑認定。案經原處分機關以九十年六月十九日北市松地二字第九〇六〇八五五二〇〇號函復略以：「……○○建號並未因分割辦理基地號變更登記……惟該建物坐落地號究為○○或○○，因該建物之測量成果圖已毀損·依建物面積（七十六·九一平方公尺）與○○地號土地面積（七十三平方公尺）比較，該建物坐落之基地號應為○○、○○地號二筆土地……」又查土地所有權人○○○○向原處分機關第一次代位申請建物滅失勘查暨消滅登記，係為八十七年三月三十日，而其第二次向原處分機關代位申請建物滅失勘查暨消滅登記，係為九十年四月九日及四月十六日，惟查系爭之○○地號土地所有權人○○○○業以買賣為原因於八十七年六月三日移轉所有權登記予案外人○○○，此有原處分機關電腦檔下載之「異動索引」附原處分卷可稽。本案系爭建物業已滅失，其實際之基地坐落已無法實地勘測確定其基地坐落究竟係○○、抑係○○或二筆地號土地？則於九十年四月九日土地所有權人○○○○向原處分機關第二次代位申請建物滅失勘查及四月十六日申請消滅登記時，原處分機關究以何證據證明○○○○係系爭建物基地之土地所有權人？綜觀原處分卷亦無相關資料可得認定，而建物消滅登記，對於建物所有權人有重大之權利及利益之損失，得否在系爭建物之測量成果圖已毀損之無直接證據下，依原處分機關上開九〇六〇八五五二〇〇號函以系爭建物之面積，推計系爭建物之基地號為○○、○○地號二筆土地，不無疑問？從而，應將原處分撤銷，由原處分機關查明本件之代位申請人是否適格或就上開疑義報請中央主管機關釋示後，於收受決定書

之次日起六十日內另為處分。

六、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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 月 二十二 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行