

訴 願 人 ○○○○

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十二月二十四日北市松地二字第九0六一八二四四00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人所有之本市松山區○○段○○小段○○建號建物（基地坐落同段○○地號，建物門牌為○○路○○段○○巷○○號），經於八十七年三月三十日由土地所有權人○○○○以原處分機關收件松山字第一0五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五0八二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八七六0四二四八00號公告，將前開建物之所有權狀公告作廢。訴願人不服，第一次向本府提起訴願，案經本府以八十九年八月二日府訴字第八九0六四九三六0一號訴願決定：「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八九六一二九九八00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○○○○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九0六0五五五四00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九0六0五五五五00號函，將登記結果通知訴願人。
- 四、訴願人對上開原處分機關九十年四月十七日所為建物消滅登記之處分不服，第二次向本府提起訴願，案經本府以九十年十月二十二日府訴字第九0一六八六六一00號訴願決定：「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。」
- 五、嗣原處分機關以九十年十二月二十四日北市松地二字第九0六一八二四四00號函知訴

願人略以：「……說明……二、首揭建物消滅登記案依前開臺北市政府訴願決定書決定：『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。』，其理由五略以：『……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。』本所依上開訴願決定書理由，以九十年十一月八日北市松地二字第九〇六一五二三四〇〇號函提報臺北市政府地政處研討，經該處以九十年十一月二十三日北市地一字第九〇二二八二二〇〇〇號函報請內政部釋示，茲奉該部九十年十二月十七日台（九十）內中地字第九〇一八五二四號函釋略以：『二、查【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，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。……】為土地登記規則第三十一條所明定。有關建物是否滅失，係屬事實認定事宜，本案原辦竣建物所有權第一次登記之建物，基地坐落地號既為同段〇〇地號，則該土地所有權人應即有依法代位申請之權。……』，本案〇〇地號土地所有權人〇〇〇〇依上開函釋既有依法代位申請之權，故本所原處分應予維持，台端所請撤銷建物消滅登記，歉難照辦……」訴願人不服，於九十一年一月七日第三次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按土地登記規則第三十一條規定：「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，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。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。……」

行為時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、本件訴願理由略以：

代位人〇〇〇〇並非地主，無權代位申請建物消滅登記。

原處分機關報請臺北市政府地政處層轉內政部釋示之請示函，是原處分機關想藉內政部不明白此案前後事理及因果，將其違法行為合理化，明顯是借刀殺人之法。

三、卷查本案前經本府九十年十月二十二日府訴字第九〇一六八六六一〇〇號訴願決定：「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。」其撤銷意旨略以：「……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〇〇地號土地分割後之基地坐落，以資確定案外人〇〇〇〇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第九〇六〇八五五二〇〇號函復略以：『……〇〇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〇〇或〇〇之〇〇，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）與〇〇之〇〇地號土地面積（七十三平方公尺）比較，該建物坐落之基地號應為〇〇、〇〇之〇〇地號二筆土地……』又查土地所有權人〇〇〇〇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，惟查系爭之五九〇之一地號土地所有權人〇〇〇〇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〇〇〇，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〇〇、抑係〇〇之〇〇或二筆地號土地？則於九十年四月九日土地所有權人〇〇〇〇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〇〇〇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〇〇、〇〇之〇〇地號二筆土地，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。……」

四、又查本案原處分機關依本府前次訴願決定撤銷意旨，就前揭疑義以九十年十一月八日北市松地二字第九〇六一五二三四〇〇號函提報本府地政處研討，並經該處以九十年十一月二十三日北市地一字第九〇二二八二二〇〇〇號函層轉內政部釋示，案經該部以九十年十二月十七日台內中地字第九〇一八五二四號函復本府地政處略以：「……說明……二、查『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，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。……』為土地登記規則第三十一條所明定。有關建物是否滅失，係屬事實認定事宜，本案原辦竣建物所有權第一次登記之建物，基地坐落地號既為同段〇〇地號，則該土地所有權人應即有依法代位申請之權，本案請貴處依首揭規定辦理。」本府地政處爰以九十年十二月二十四日北市地一字第〇九〇二三〇四八七〇〇號函請原處分機關依內政部上開函示辦理。是本案原處分機關既依本府前次訴願決定意旨層轉內政部釋示，並依內政部釋復意旨函復訴願人所請撤銷建物消滅登記，歉難照辦，即難謂違誤。從而，原處分並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳敏  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉興源

中華民國九十一年五月二十九日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）