

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因拋棄所有權登記事件，不服原處分機關九十二年十二月十八日安字第三九九二九號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

事 實

緣訴願人於九十二年十二月十五日檢具土地登記申請書、切結書等相關資料，以原處分機關收件大安字第三九九二九號登記申請案，向原處分機關申辦所有本市大安區○○段○○小段○○地號（土地權利範圍為一五三四一四〇六五分之一八三二〇四）土地之所有權拋棄登記。案經原處分機關查認本案系爭土地為五六使字第XXXX號使用執照建築基地，地上有十四棟建物，乃依本府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第八次）會議決議意旨認建築基地不得單獨拋棄其所有權，而以九十二年十二月十八日安字第三九九二九號駁回通知書駁回訴願人之申請。上開處分書於九十二年十二月二十四日送達，訴願人不服，於九十三年一月二十七日向本府提起訴願，二月二十日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查本案處分書於九十二年十二月二十四日送達，距訴願人提起訴願日期（九十三年一月二十七日）雖已逾三十日，惟因本案訴願期間之末日適逢春節及例假日，應以其次日代之，是其期間之末日應為九已逾三十日，惟因本案訴願期間之末日適逢春節及例假日，應以其次日代之，是其期間之末日應為九十三年一月二十七日，從而本件尚無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按土地登記規則第五十七條第一項第二款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請....

..二、依法不應登記者。」第一百四十三條規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。」

建築法第十一條第一項前段規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」

內政部七十二年九月二十七日臺內地字第一七七一四〇號函釋：「...按建築法第十一條第一項規定：建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。依此規定，法定空地屬於建築基地之一部分，不因建築基地為一筆或多筆土地而有所不同，應無疑義。建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照，通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，其與建築物本身所占之地面關係密切。如容許基地所有權人僅就法定空地部分拋棄其所有權，不僅將增加基地權利關係之複雜性，且有縱容其為脫法行為之嫌，顯與前開法條項之立法精神有悖。是以，不論其與建築物所占用之土地是否為同一筆土地，如為所有權之拋棄，應一併為之，不得僅就法定空地之所有權而為拋棄。.....」

八十八年八月六日臺內中地字第八八〇三七〇九號函釋：「按『物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。』、『權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。』分為民法第七百六十四條及第一百四十八條第一項所明定，又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損害，比較衡量定之。倘其權利之行使，自己所得之利益極小而他人及國家社會所受之損害甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋，亦有最高法院七十一年臺上字第七三七號判例可供參照。本案申請人申辦拋棄建物基地持分所有權，依民法第七百六十四條及土地登記規則第二十八條規定意旨，自得單獨拋棄。惟其權利之行使，是否違反公共利益或以損害他人為主要目的有待認定，仍請參酌前開民法有關規定及最高法院判例要旨核處之。」

九十年八月十五日臺內中地字第九〇一二〇二五號函釋：「.....說明：.....二、.....該法定空地之所有權人與該建造執照之建物及

其坐落基地之所有權人並非同一，其禁止拋棄建築法定空地之精神仍屬一致。.....而不宜同意其拋棄該法定空地所有權。.....」

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會九十二年第八次會議決議略以：「一、按權利之行使，不得違反公共利益或損害他人為主要目的，經查本案本市中山區○○段○○小段○○地號土地上之建物為區分所有建物，本諸建物與基地一體化，如欲拋棄權利應就該區分所有建物連同基地一併為之，如僅就建物基地之部分單獨為之非但該基地含法定空地，且拋棄而登記為國有後，該新取得之權利人因僅有基地持分而無建物，勢必徒有地價稅之負擔而已，難謂無損害他人，因此類此之拋棄，應不予准許。」

臺北高等行政法院八十九年度訴字第三三八〇號判決：「.....而私有應留設之法定空地所有權之拋棄既為人民之自由權利，行政機關如欲限制人民就私有應留設之法定空地所有權拋棄之自由權利，依右開規定及說明，必須法律有明文規定或由立法機關明確授權行政機關以命令訂定之。.....內政部七十二年九月二十七日臺（七二）內地字第一七七一四〇號函釋.....該函釋既僅在『供建築物本身所占之地面之基地所有權人』與『其所應留設之法定空地所有權人』同一之情形下始有適用，而本件供建築物本身所占之地面之基地所有權人與其所應留設之法定空地所有權人不同，與該函釋之情形不同，自不得適用該函釋。.....然本件原告在基地所有權人不願受讓其基地之法定空地即系爭土地之情形下，拋棄其無法使用收益，卻須長期負擔地價稅之系爭土地所有權，進而向被告申請塗銷登記，既非專以損害他人為主要目的，當無權利濫用之情形。.....」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）訴願人向原處分機關申請拋棄系爭土地所有權之塗銷登記，而原處分機關卻以臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第八次）會議決議意旨，依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定駁回訴願人之申請，原處分機關之駁回處分不僅依法依理均欠周詳，且顯已違反中央法規標準法第六條及第十一條之規定，應屬違法不當之處分。
- （二）本案系爭土地所有權之拋棄對任何人或社會均無損害，且將該不動產轉交國庫，日後該處建物改建或重建，關係人可以向政府價購，不但無損於全體國民之利益，反可增加國庫收入；內政部或臺北市

政府地政主管單位竟不顧民法與土地法之優先適用關係而僅憑其函釋，即變更法律之適用，實屬違法失當。

四、卷查本案系爭土地經原處分機關查明為五六使字第 XXXX 號使用執照建築基地，此有臺北市政府工務局五六使字第 XXXX 號使用執照存根影本、本市大安區○○段○○小段○○地號土地登記資料影本及本市大安區○○段○○小段○○建號建築改良物登記簿影本等附卷可稽。原處分機關爰依本府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第八次）會議決議意旨認建築基地不得單獨拋棄其所有權，而以九十二年十二月十八日安字第三九九二九號駁回通知書駁回訴願人拋棄所有權登記之申請，尚非無據。

五、惟按本件原處分機關駁回訴願人拋棄系爭土地所有權登記之理由無非係依「本府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第八次）會議決議意旨，認建築基地不得單獨拋棄其所有權」為據，然查物權為財產權，權利人原則上自得任意拋棄。而所謂拋棄，係指物權人不以其物權移轉於他人，而使其物權絕對歸於消滅之單獨行為而言。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。故本件原處分機關應予查明系爭土地其上建物所有權人是否願意移轉承受，有否致訴願人已無其他選擇之情形。果爾，則訴願人所為拋棄其無法使用收益，卻須長期負擔地價稅之系爭土地所有權，是否屬於以損害他人為主要目的，而有權利濫用之情形，不無究明之餘地。且查本案訴願人並無系爭土地其上建物之所有權，僅單獨拋棄系爭土地持分所有權，與「本府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十二年第八次）」所敘拋棄之土地，其上尚有未為建物所有權第一次登記之建物情形，似有不同，得否逕予適用，亦不無斟酌之餘地。從而，本件為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關究明相關疑義後於收受決定書之次日起九十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 陳 敏
委員 薛明玲
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 七 月 一 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行