

訴 願 人 ○○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因拋棄土地所有權登記事件，不服原處分機關九十二年十二月二十六日北投駁三五字第二八五九六號駁回通知書所為處分，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九十日內另為處分。

### 事 實

- 一、緣訴願人於九十二年二月十二日以原處分機關收件北投字第二五九三號土地登記申請書，向原處分機關申辦所有本市北投區○○段○○小段○○地號土地（土地權利範圍為一萬分之五五五）之所有權拋棄塗銷登記。經原處分機關以九十二年二月十四日北投駁三五字第二五九三號駁回通知書駁回所請，其駁回理由說明載以：「本案拋棄之土地上有三一七三二建號等六九筆建物（建物使用執照：六七使字XXXX號）係屬建築法第十一條之建築基地，依內政部八十八年八月六日臺內中地字第八八〇三七〇九號函規定，本案依法不應登記，爰依土地登記規則第五十七條第一項第二款駁回登記之申請。」訴願人復於九十二年十二月十六日以原處分機關收件北投字第二八五九六號土地登記案件申請書，再次申辦上開土地所有權拋棄塗銷登記，並附具切結書切結其拋棄所有權之行為絕無違反公共利益或以損害他人為主要目的之任何情事。
- 二、嗣原處分機關以九十二年十二月二十六日北投駁三五字第二八五九六號駁回通知書駁回訴願人所請，其駁回理由略以：「類此案件前經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：『按權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目的，經查本案……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有法定空地，

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。」查本案土地上有三一七三二建號等六九筆建物，是本案依法不應登記，爰依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定予以駁回。」訴願人不服，於九十三年一月二十日向本府提起訴願，二月十一日補正程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按民法第七百六十四條規定：「物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」

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。」

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……」

## 二、本件訴願理由略謂：

查民法第七百六十四條規定、土地登記規則第一百四十三條規定、臺北高等行政法院八十九年度訴字第三三八〇號判決、最高法院七十一年臺上字第七三三號判例及內政部八十八年八月六日臺內中地字第八八〇三七〇九號函，現行法律就建築基地所有權之拋棄既無明文規定禁止，亦未由立法機關明定授權行政機關以命令規定禁止，訴願人依土地登記規則第一百四十三條規定申請拋棄所有權之塗銷登記，原處分機關援引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而駁回訴願人之申請，顯已違反前開規定，並與前開臺北高等行政法院判決理由牴觸。

## 三、卷查原處分機關查認系爭土地上有三一七三二建號等六九筆建物，依法不應登記，遂依前揭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，以九十二年十二月二十六日北投駁三五字第二八五九六號駁回通知書，駁回訴願人拋棄所有權塗銷

登記之申請，尚非無據。

四、惟查物權為財產權，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，而有致訴願人已無其他選擇之情形。果爾，則訴願人所為之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；且訴願人拋棄系爭土地，致國家原始取得，造成「國庫」地價稅之短收，是否即足認定訴願人拋棄系爭土地所有權之行為，即係以損害「他人」為主要目的，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。

五、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 二 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行