

臺北市政府 94.05.05. 府訴字第 0 九四 0 五二五六三 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因拋棄土地所有權事件，不服原處分機關 93 年 12 月 14 日信字第 25990 號土地登記

案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起 60 日內另為處分。

事 實

緣訴願人於 93 年 11 月 19 日檢具土地登記申請書、切結書等相關資料，以原處分機關收件信義字第 25990 號登記申請案，向原處分機關申辦所有本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○ 地號土地（權利範圍均為一萬分之十八）所有權拋棄登記。案經原處分機關查認尚有應補正事項，乃以 93 年 11 月 26 日信義字第 25990 號土地登記案件補正通知

書載明補正事項共計 3 項，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正。嗣訴願人雖於限期內就前開補正通知書之補正事項第 1 項及第 2 項予以補正，惟就補正事項第 3 項有關「本案拋棄土地所有權是否與內政部 88 年 8 月 6 日臺（88）內中地字第 8803709 號、92 年 2 月 19 日內授中

辦地字第 0920081845 號等函及本府地政處簡化各地政事務所請示案件處理 研討會（86 年第 1 次）及（92 年第 8 次）會議結論有違」則未依該補正通知書所示意旨予以說明，原處分機關爰認訴願人未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 93 年 12

月 14 日信字第 25990 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。上開處分書於 93 年 12 月

16 日送達，訴願人不服，於 93 年 12 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關

檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第 764 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 57 條第 1 項第 4 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……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 143 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 11 條第 1 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 88 年 8 月 6 日臺內中地字第 8803709 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 764 條及第 148 條第 1 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 71 年臺上字第 737 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 764 條及土地登記規則第 28 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。」

92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函釋：「……一、『權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。』、『物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。』及『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。…應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割辦法，由內政部定之。』、『私有土地之所有權消滅者，為國有土地。』及『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。』分為民法第 148 條第 1 項及第 764 條、建築法第 11 條、土地法第 10 條第 2 項及土地登記規則第 143 條第 2 項所

明

定，合先敘明。二、物權為財產權，權利人原則上固得任意拋棄，但其權利如與他人利益有關時，自須加以限制。私有土地所有權拋棄，依土地法第 10 條第 2 項及土地登記規則第 143 條規定，於塗銷登記後，該土地應登記為國有土地，由國庫原始取得，土地上之一切負擔即應歸於消滅……。而建築物法定空地，依建築法第 11 條規定，係屬建築基地之一部分，其於建築基地建築使用時，應留設一定比例面積之空地，旨在維護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益，故該法條第 3 項明定應留設之法定空地，負有『非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用』之使用負擔，從而所有權人應無從拋棄該空地所有權，而由國庫原始取得，進而免除該土地上原有之使用負擔，其所為之拋棄行為，乃屬違反建築法應保留空地以維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第 148 條第 1 項所禁止之行為，抵觸權利濫用禁止

原則，且有迂迴脫法行為之嫌，與上開建築法第 11 條之立法精神有悖……。是以，基於法定空地為建築基地之一部分，為維護建築法應保留空地以維護公共利益之規定及意旨，建築物法定空地所有權人，無論是否仍有該建築物或坐落基地所有權，皆不宜單獨拋棄其法定空地所有權。……」

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 86 年第 1 次會議決議略以：「本案依卷附資料所示，所拋棄之土地既為建字第 XXXX 號及建字第 XXX 號建造執照之基地，且該基地上之建物為區分建物，該建物之基地應由各區分建物所有權人依其建物所占比例分擔之，始符合公平正義原則，且不致形成有區分建物者無土地持分或有土地持分而無區分建物之情事。茲○○等 3 人僅保留基地持分而無建物，似應查明實際情形，將其基地持分移轉予尚未取得基地持分或取得基地持分顯不相當之區分建物所有權人，始為正辦，以符合公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定。……」

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 92 年第 8 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。……」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人在民國 74 年才搬離松山到內湖，為何在這幾年當中，都無收到地價稅單？在民國 69 年時，訴願人的房屋還在貸款，何來多餘之錢購買土地增值；而且其中有 2 筆還是法定空地。依訴願人當時之家庭及經濟狀況絕不可能購買這 5 筆土地來增值，希望原處分機關能為訴願人塗銷本案這 5 筆土地之所有權登記。
- (二) 依行政人員說法，有買賣契約、謄本及印章，但請問為何一直沒有收到地價稅單，事隔 24 年後，才秋後算帳，未免太不合邏輯。
- (三) 登記的身分證統一編號不同，訴願人身分證統一編號為 Gxxxxxxxx，但買賣這 5 筆地所登記的身分證統一編號是 Gxxxxxxxx，試問是否有人偽造文書，要訴願人代替他們繳交地價稅。

三、本件訴願人於 93 年 11 月 19 日檢具土地登記申請書、切結書等相關資料，以原處分機關收件信義字第 25990 號登記申請案，向原處分機關申辦所有本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○地號土地（權利範圍均為一萬分之十八）所有權拋棄登記。經原處分機關查認訴願人尚有應補正事項，乃以 93 年 11 月 26 日信義字第 25990 號土地

登記案件補正通知書載明應補正事項共計 3 項，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正；雖訴願人於限期內就前開補正通知書之補正事項第 1 項及第 2 項予以補正，惟就補正事項第 3 項則未依該補正通知書所示意旨予以說明。是原處分機關遂依前揭土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 93 年 12 月 14 日信字第 25990 號土地登記案件駁回通知

書駁回訴願人之申請，尚非無據。

四、惟按本件原處分機關據以駁回訴願人拋棄系爭土地所有權登記之理由，無非係以訴願人就前揭補正通知書之補正事項 3 「未能照補正事項完全補正」為據，然查前揭補正通知書之補正事項 3 僅載明「……本案拋棄土地所有權是否與上開內政部函之規定及本府地政處會議結論有違，請補正。」等語，究訴願人應補正之事項為何？原處分機關並未具體明確指明；其應補正之事項既有未明，訴願人如何於限期內補正？又本案訴願人係申請拋棄上開地號土地所有權，原處分機關課予訴願人補正「本案拋棄土地所有權是否與上開內政部函之規定及本府地政處會議結論有違」之義務，其法律依據為何？訴願人對此依法是否負有說明義務？凡此均有待究明。是本件原處分機關逕以訴願人「未照補正事項完全補正」為由，駁回訴願人之申請，即嫌率斷。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 60 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 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 林世華
委員 蕭偉松
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 5 月 5 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行