

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因建物滅失登記事件，不服原處分機關 95 年 7 月 26 日信義字第 19022 號建物滅失登記之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人係本市信義區○○段○○小段○○建號建物（基地坐落同段同小段○○地號，建物門牌為本市信義區○○路○○段○○號○○樓，以下簡稱系爭建物）之抵押權人，前經土地所有權人○○○檢具身分證影本、臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）93 年 10 月 27 日北市工建字第 09354170400 號函及切結書等，代位向原處分機關申請系爭建物勘查及消滅登記，案經原處分機關派員於同年 7 月 19 日赴現場勘查該建物已於 93 年滅失無誤，遂以 95 年 7 月 26 日收件信義字第 19022 號登記申請案，辦理系爭建物消滅登記在案；嗣原處分機關並以 95 年 7 月 28 日北市松地二字第 09531287800 號公告註銷系爭建物之所有權狀，另以 95 年 7 月 28 日北市松地二字第 09531256900 號函通知系爭建物所有權人及他項權利人（即訴願人等）。訴願人不服，於 95 年 8 月 3 日向本府提起訴願，8 月 22 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件訴願人係前開消滅登記標的建築物之他項權利人，雖其非本件代位申請消滅登記之申請人，惟因申請人代位申請消滅登記之效果，影響訴願人權益，故訴願人應為本件消滅登記訴願案之適格當事人；另訴願人雖敘明不服原處分機關 95 年 7 月 28 日北市松地二字第 09531256900 號函，惟核該函性質僅係將系爭建物消滅登記之結果通知訴願人，尚非行政處分，況依訴願書所載「此舉……消滅抵押權做（作）法已經損害到異議人（訴願人）之權益」等語，是核其訴願真意，應係對原處分機關 95 年 7 月 26 日信義字第 19022 號建物滅失登記處分不服；合先敘明。

二、按土地法第 37 條第 2 項規定：「土地登記之內容、程序、規費、資料

提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 37 條第 2 項規定訂定之。」第 31 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。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。」內政部 73 年 9 月 7 日臺（73）內地字第 255992 號函釋：「一、案經函准司法院秘書長 73 年 8 月 28 日（73）秘臺廳（一）字第 00656 號函復：『按舊建物設定抵押權登記完畢後，拆毀重建新建物，其抵押權即因原抵押物之滅失而消滅【最高法院 57 年 3 月 12 日 57 年度第 1 次民刑庭總會會議決議（四）參照】，又依土地登記規則第 31 條規定及貴部 66 年 11 月 24 日臺內地字第 7555 21 號函示，新建物拍定人可代為申請舊建物消滅登記，並由地政機關將勘定建物消滅事實通知原建物所有權人。本案舊建物因重建而拆除，既經高雄市楠梓地政事務所派員實地勘查結果，業已全部滅失，依前開說明，設定其上之抵押權即失所附麗，應隨抵押物之滅失而消滅，新建物拍定人可代位申請舊建物消滅登記，惟地政機關除將勘定建物消滅事實通知原建物所有權人外，似應通知抵押權人，以便抵押權人可依其他法律關係向原建物所有權人求償。』二、本部同意司法院秘書長上揭函之見解。」79 年 7 月 5 日臺（79）內地字第 811183 號函釋：「.....查土地登記規則第 31 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 70 年 2 月 10 日臺內地字第 2042 號函釋為『應為權利變更之日起 1 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。」

三、本件訴願及補充理由略以：

本案由系爭土地所有權人○○○代位申請消除訴願人有抵押權之建物，此舉消滅抵押權作法已經損害到訴願人之權益。訴願人之抵押權於 80 年 10 月 9 日設定在案，而系爭建物於 93 年 10 月 11 日由○○大廈都市更新會向臺北市政府工務局申報完成拆除，該局並以 93 年 10 月 27 日北市工建字第 09354170400 號函准予備查，但訴願人認為建物要拆除一

定要通知抵押權人，為何工務局核准拆除時不通知抵押權人，造成訴願人之損失。

四、卷查本案系爭土地所有權人○○○檢具身分證影本、臺北市政府工務局 93 年 10 月 27 日北市工建字第 09354170400 號函及切結書等，向原處分機關申請系爭建物勘查及消滅登記，案經原處分機關派員於同年 7 月 19 日赴現場勘查該建物已滅失無誤，乃以 95 年 7 月 26 日收件信義字第 19022 號登記申請案，辦理系爭建物消滅登記，此有上開本府工務局 93 年 10 月 27 日北市工建字第 09354170400 號函影本等附卷可稽；且系爭建物於 93 年 10 月 11 日由○○大廈都市更新會向臺北市政府工務局申報完成拆除，並獲本府工務局上開 93 年 10 月 27 日函准予備查，亦為訴願人所自承；是原處分機關所為系爭建物滅失登記之處分，自屬有據。

五、至訴願人主張其權益受損害及本府工務局核准拆除時為何不通知抵押權人，造成訴願人之損失等節。按建物滅失時，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；為前揭土地登記規則第 31 條所明定。經查本案系爭建物於 93 年間完成拆除滅失，由系爭土地所有權人○○○代位申請系爭建物勘查及消滅登記，揆諸前揭規定，並無違誤。訴願人之抵押權雖因系爭建物滅失而消滅，依前揭內政部函釋，地政機關應將勘定建物消滅事實通知抵押權人，以便抵押權人可依其他法律關係向原建物所有權人求償；是訴願人就此主張，尚難對其為有利之認定。另訴願人主張系爭建物經本府工務局核准拆除時應通知抵押權人乙節。經查本件系爭建物滅失登記之處分，其是否合法適當，自應依前揭規定加以審核；且查相關建築法規定，主管建築機關核發拆除執照，亦無通知抵押權人之規定；是訴願人此部分之主張，亦難採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，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 曾亘威
委員 曾忠己
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松
委員 陳石獅
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 12 月 20 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，得於本決定書送達之次日起 2 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 3 段 1 巷 1 號)