

臺北市政府 96.09.21. 府訴字第 09670273400 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因土地所有權拋棄登記事件，不服原處分機關 96 年 4 月 17 日內湖字第 5587 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，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事 實

緣訴願人於 96 年 2 月 12 日委由代理人○○○檢具土地登記申請書、土地持分拋棄書等相關資料，以原處分機關收件內字第 5587 號土地登記申請案，向原處分機關申辦所有本市內湖區○○段○○小段○○地號（土地權利範圍 1/65）土地之所有權拋棄登記。因系爭土地為 67 使字第 xxx 號使用執照建築基地之防火巷，本府地政處乃以 96 年 3 月 28 日北市地一字第 09630763800 號函報請內政部核示，案經內政部以 96 年 4 月 4 日內授中辦地字第 0960043687 號函復略以：「主旨：有關貴市內湖區○○段○○小段○○地號土地所有權拋棄登記疑義乙案.....說明.....二、案附臺北高等行政法院 89 年度訴字第 3380 號判決之見解，前經財政部國有財產局 92 年 1 月 13 日台財局接字第 0920001059 號函轉本部 92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函釋在案。至於具體個案如經訴願決定、法院判決確定者，依訴願法第 95 條及行政訴訟法第 216 條規定，該確定判決僅就該個案有拘束力。」原處分機關遂依上開函釋意旨，以本案系爭土地為建築物之法定空地，不得單獨拋棄其法定空地所有權為由，認依法不應登記，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 96 年 4 月 17 日內湖字第 5587 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 96 年 4 月 27 日向本府提起訴願，5 月 11 日補充訴願資料，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 2 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 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 72 年 9 月 27 日臺內地字第 177140 號函釋：「……按建築法第 11 條第 1 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。……」

92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函釋：「……『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。』、『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。』、『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。三、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者，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，牴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。.....」

臺北高等行政法院 89 年度訴字第 3380 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 72 年 9 月 27 日臺（七二）內地字第 177140 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、本件訴願理由略以：

訴願人因土地所有權拋棄事件，與臺北市政府 93 年 7 月 1 日府訴字第 09315251800 號及 93 年 7 月 2 日府訴字第 09315252000 號訴願決定所示撤銷意旨相同，訴願人拋棄土地所有權事件既與上述訴願決定所示有相同之情形，請准許訴願人拋棄無法使用之土地所有權。

三、卷查本案系爭土地經原處分機關查明為 67 使字第 xxxx 號使用執照建築基地，此有臺北市建築管理處 95 年 11 月 9 日北市都建照字第 09571974500 號函影本附卷可稽。原處分機關爰依內政部 96 年 4 月 4 日內授中辦地字第 0960043687 號函所載該部 92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函釋所示意旨，核認本案系爭土地為建築物之法定空地，不得單獨拋棄其法定空地所有權，而以 96 年 4 月 17 日內湖字第 5587 號駁回通

知書駁回訴願人之申請，尚非無據。

四、惟按本件原處分機關駁回訴願人拋棄系爭土地所有權登記之理由無非係依內政部 96 年 4 月 4 日內授中辦地字第 0960043687 號函所載該部 92 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0920081845 號函釋所示意旨，認建築物法定空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。又本件原處分機關係以依法不應登記為由而駁回訴願人之申請，惟究依何項「法律」之規定不應登記，則未論究，是否妥適？亦不無可議。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 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（請假）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 9 月 21 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠（請假）

副主任委員 王曼萍（代行）