

訴 願 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因申請土地所有權拋棄登記事件，不服原處分機關民國 98 年 12 月 11 日 098 文山字 104200 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於民國（下同）98 年 6 月 3 日檢具土地所有權狀、印鑑證明及切結書等相關資料，以原處分機關收件文山字第 10420 號土地登記申請書，向原處分機關申辦其所有本市文山區木柵段○○小段○○地號土地（權利範圍 1/8，下稱○○土地）所有權拋棄登記。因○○土地是否為法定空地有疑義，原處分機關乃函請本市建築管理處查察。嗣本市建築管理處以 98 年 11 月 18 日北市都建照字第 09879374900 號函復原處分機關表示，○○土地東側部分屬 63 使字第 1732 號使用執照（62 建【木】字第 0023 號建造執照）之建築基地在案。原處分機關乃以訴願人未依土地登記規則第 143 條第 2 項規定，切結「確無其他法律上之受利益人」等事由，以 98 年 11 月 25 日文山字 104200 號補正通知書通知訴願人於收受通知之日起 15 日內補正，並交由訴願人收執。嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 98 年 12 月 11 日文山字 104200 號駁回通知書駁回訴願人之申請。上開駁回通知書於 98 年 12 月 24 日送達，訴願人不服，於 98 年 12 月 30 日經由原處分機關向本府提起訴願，99 年 1 月 27 日、3 月 15 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 148 條第 1 項規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」第 764 條第 1 項、第 2 項規定：「物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」「前項拋棄，第三人有以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之。」

中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據

以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」

建築法第 11 條規定：「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……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……。」

土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 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……二、依法不應登記者……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。前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記；該土地權利無其他法律上之利益者，應由申請人於登記申請書適當欄記明確無其他法律上之受利益人，並簽名。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。」

內政部 72 年 9 月 27 日臺（72）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：「……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同利益之規定及意旨，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同利益之規定及意旨，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。.....」

法務部 91 年 5 月 23 日法律第 0910018530 號函釋：「主旨：關於.....土地所有權拋棄登記疑義乙案，本部意見如說明二..... 說明：....

.. 二、按建築法第 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。』同條第 3 項前段復規定：『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。』準此，法定空地係屬建築基地之一部分，所有權人將其單獨拋棄，乃屬違反建築法應保留空地以維護公同利益之規定及意旨，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，且有迂迴為脫法行為之嫌，顯與上開法條項之立法精神有悖.....。

」

二、本件訴願及補充理由略以：○○土地於 64 年間即已出售他人，惟主管機關卻於 73 年地籍重測後，硬加諸於訴願人身上，臺北市稅捐稽徵處並對訴願人課徵地價稅，造成訴願人承擔主管機關行政疏失之責任。

三、查本案訴願人於 98 年 6 月 3 日檢具土地所有權狀等相關資料，向原處分機關申請○○土地所有權拋棄登記，經原處分機關以 98 年 11 月 25 日文山字 104200 號補正通知書通知訴願人於收受通知之日起 15 日內補正切結「確無其他法律上之受利益人」，並交由訴願人收執。因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人之申請。惟按行政法規之適用，除法律有特別規定外，基於法律不溯及既往原則，原則係採「實體從舊，程序從新」的原則；且中央法規標準法第 18 條規定乃行政法規適用上之從新從優原則，是主

管機關受理人民申請案，於處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，原則適用新法規，惟舊法規有利於申請人而新法規未廢除或禁止所申請之事項者，則適用舊法規。經查本案原處分機關於 98 年 6 月 3 日受理訴願人申辦○○土地之所有權拋棄登記，於處理程序終結前，據以准許之土地登記規則第 143 條規定，於 98 年 7 月 6 日修正發布增訂第 2 項有關如土地權利無其他法律上之利益者，申請人應於登記申請書適當欄記明確無其他法律上之受利益人，並簽名之限制規定，是法規修正前之舊法規屬較有利於申請人，且新法規亦未廢除或禁止所有權拋棄登記申請事項，依中央法規標準法第 18 條規定，原處分機關受理本件申請案即應適用 98 年 7 月 6 日修正前之土地登記規則。然本件申請案原處分機關援引修正之新法規，要求訴願人限期補正於申請書中記明「確無其他法律上之受利益人」，且因訴願人逾期未補正，即否准訴願人之申請，顯與前揭規定不符。

四、至訴願人主張○○土地已於 64 年間出售他人，惟主管機關卻於 73 年地籍重測後，硬加諸於訴願人身上云云。經查○○土地於 73 年 12 月 24 日實施地籍圖重測前為內湖段樟腳小段○○地號，且訴願人自 63 年 8 月 2 日以買賣為原因購入○○土地並辦理○○土地所有權登記後，即未曾再有辦理○○土地移轉他人之紀錄，有本市土地登記簿影本附卷可稽，是訴願人主張○○土地已於 64 年間出售他人，容有誤解。況訴願人主張○○土地已於 64 年間出售他人縱然屬實，亦屬應辦移轉登記予他人，而非本件之拋棄登記，是訴願主張，不足採據。

五、然按建築基地應留設法定空地之目的，乃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；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉。揆諸建築法第 11 條規定及前揭內政部、法務部函釋意旨自明。且法定空地所有權之拋棄行為，依法即由國家「原始取得」，土地上之一切負擔即應歸於消滅，已違反建築法應保留空地以維護公同利益之規定及意旨，是依舉輕以明重之法理，法定空地之拋棄行為更應依建築法第 11 條第 3 項不得分割、移轉規範意旨予以限制，始能達到建築法規範法定空地之立法意旨。查○○土地屬 63 使字第 1732 號使用執照（62 建【木】字第 0023 號建造執照）之建築基地，有本市建築管理處 98 年 11 月 18 日北市都建照字第 09879374900 號函影本附卷可稽，是訴願人以屬建築基地之○○土地申請所有權拋棄登記，原處分機關即應依前揭規範意旨，

以訴願人申請單獨拋棄建築基地所有權，違反建築法第 11 條規定，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，否准訴願人之申請。準此，本件原處分機關所憑理由雖有不當，然應否准訴願人請求之結果並無二致，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳 業 鑑
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 3 月 18 日
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍
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)