

訴 願 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因代位申請建物消滅登記事件，不服原處分機關民國 99 年 4 月 12 日北市土地二字第 09930591500 號及 99 年 5 月 25 日北市土地二字第 09930910200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

事實

一、查本市士林區天玉段 3 小段 30003 建號建物（門牌：本市士林區中山北路○○段○○巷○○弄○○之○○號，下稱系爭建物）及系爭建物坐落之本市士林區天玉段 3 小段 179 地號土地與鄰地同段同小段 180 及 181 地號土地，依地籍資料之記載均屬案外人陳○○所有；至同段同小段 182 地號土地則屬訴願人所有。訴願人以系爭建物業經所有權人陳○○全部拆除改建為地上 3 層、地下 1 層之建物，則系爭建物業已滅失為由，乃以民國（下同） 99 年 3 月 23 日申請書向原處分機關代位申請系爭建物消滅登記，案經原處分機關以 99 年 4 月 12 日北市土地二字第 09930591500 號函復訴願人略以：「主旨：有關臺端申請本所辦理臺北市士林區天玉段 3 小段 30003 建號建物消滅登記 1 案.... . 說明..... 二、按最高行政法院 92 年度判字第 1094 號裁判書理由四略謂『本院按：【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。】行為時土地登記規則第 33 條第 1 項定有明文。此之滅失，係指建物在客觀上已失其存在，或建物已頽毀已無法再供經濟上、生活上之使用而言。至建物在變更過程中，將部分樑柱、牆壁或地板等予以拆除，致建物之部分暫時喪失使用效能或部分失其存在，嗣再經修建而建物得以供經濟上、生活上之使用，該建物即無前開規定所定之滅失情形。..... 雖該建物之部分有暫時喪失使用效能之情形，惟究難認該部分建物業已滅失，自無從辦理該部分建物消滅登記.....。』故建物滅失係依事實認定並不受建築法第 4 條所稱『建築物』之要件拘束，合先敘明。查本所 97 年 7 月 30

日士林土字第 1307 號土地複丈成果圖備註欄記載略以『依 58 年 4 月 12 日建物測量成果圖位置套繪……與現場建物位置不符。』乙節，係法院人員因本訴訟案件需要囑託本所測量及套繪之勘測事項，尚無涉旨揭建號滅失登記……。」

二、訴願人復以 99 年 5 月 3 日申復書向原處分機關提出申復，原處分機關爰再以 99 年 5 月 25 日北市土地二字第 09930910200 號函復訴願人略以：「主旨：為臺端申請辦理陳○○君所有臺北市士林區天玉段 3 小段 30003 建號消滅登記 1 案……說明……二、經本所派員勘查現況建物形狀、位置面積與旨揭 30003 建號已不相符，惟無法據以認定該建物係全部拆除重建抑或部分拆除重建，參照最高行政法院 92 年度判字第 1094 號裁判書略謂『……至建物在變更過程中，將部分樑柱、牆壁或地板等予以拆除，致建物之部分暫時喪失使用效能或部分失其存在，嗣再經修建而使建物得以供經濟上、生活上之使用，該建物即無前開規定所定之滅失情形。……雖該建物之部分有暫時喪失使用效能之情形，惟究難認該部分建物業已滅失，自無從辦理該部分建物消滅登記……。』，故本案仍請依本所 99 年 4 月 12 日北市土地二字第 09930591500 號函辦理。」訴願人不服上開 2 函，於 99 年 6 月 17 日向本府提起訴願，7 月 19 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件提起訴願日期距原處分機關 99 年 4 月 12 日北市土地二字第 09930591500 號函發文日期已逾 30 日，惟原處分機關未查明該處分函送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，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：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 31 條第 1 項規定：「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。」第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 54 條規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。前項收件，

應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。

」第 55 條第 1 項規定：「登記機關接收申請登記案後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」行為時第 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者……。」第 57 條第 1 項規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本件依臺灣士林地方法院 96 年度訴字第 54 號民事判決事實及理由四、(三) 所載，被告（即系爭建物之所有權人陳○○）利用系爭擋土牆上方興建系爭車道及系爭停車場組成之系爭平台，並將系爭 3003 建號建物拆除，改建為地上 3 層、地下 1 層之系爭違建等語，係兩造所不爭執之事實，則系爭建物既已被拆除改建，原建物所有權已因滅失而不存在，與拆除後另為改建之新違建無涉，法理甚明。
- (二) 案外人陳○○非僅將系爭建物全部拆除重建，並利用其所有本市士林區天玉段 3 小段 180、181 地號土地擴大違建，甚且利用訴願人所有同段同小段 182 地號土地上既存擋土牆結構構築違建，訴願人自得依土地登記規則第 31 條其他權利人之規定，代位申請系爭建物消滅登記。
- (三) 原建物為加強磚造 2 樓房屋，嗣經拆除改建成鋼筋混凝土地上 3 層及地下 1 層之房屋，地下 1 層更加明顯擴大開挖，其建物形狀、位置面積均已變異，與原加強磚造房屋不具同一性。

四、查本案訴願人前以系爭建物業經所有權人陳○○全部拆除改建，系爭建物業已滅失為由，而以 99 年 3 月 23 日申請書向原處分機關代位申請系爭建物消滅登記，經原處分機關以 99 年 4 月 12 日北市士地二字第 09930591500 號函復訴願人表示，建物滅失係依事實認定，不受建築法第 4 條規定建築物之要件拘束，及 97 年 7 月 30 日士林土字第 1307 號土地複

丈成果圖備註欄記載，尚無涉系爭建物滅失登記。；嗣訴願人復以 99 年 5 月 3 日申復書向原處分機關提出申復，經原處分機關以 99 年 5 月 25 日北市土地二字第 09930910200 號函復訴願人表示，經派員勘查現況建物形狀及位置面積與系爭建物已不相符，惟無法據以認定係全部拆除重建抑或部分拆除重建，請訴願人依前揭 99 年 4 月 12 日函辦理，固非無見。

五、惟查土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收登記申請書時，應即收件，而有登記申請書不合程式或登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而不能證明其不符之原因者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請。為土地登記規則第 34 條第 1 項、第 56 條第 2 款、第 3 款及第 57 條第 1 項第 4 款所明定，前揭規定乃處分作成前必經之程序。經查本案訴願人分別以 99 年 3 月 23 日申請書及 99 年 5 月 3 日申復書，先後向原處分機關代位申請系爭建物消滅登記；其申請既屬「登記」事項，依前揭規定，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等相關文件，俾使訴願人有依土地登記規則第 34 條第 1 項各款規定補正相關文件之機會，倘原處分機關未踐行上開法定程序，即逕為駁回之處分，乃剝奪訴願人程序補正之機會，其所為駁回之處分即難謂無瑕疵。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 30 日內另為處分。

六、又為避免申請人之申請程式及應備文件有所遺漏，土地登記規則第 14 條第 1 款乃規定地政機關平時應備置登記申請書供人民取用，以減少命其補正之機會及負擔。爾後原處分機關受理此類案件，於作出准駁之決定前，對申請人未使用地政機關提供之登記申請書致應提出文件有所遺漏，宜本諸行政指導立場，輔導相關申請人改用地政機關提供之登記申請書，俾使申請人有補正相關資料之機會，併予敘明。

七、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文

副主任委員 王曼萍

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 戴 東 麗  
委員 林 勤 綱  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 施 文 真

中華民國 99 年 9 月 24 日  
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行