

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測量及消滅登記事件，不服原處分機關民國 99 年 12 月 14 日士測駁字第 000101 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下： 主文

訴願駁回。

事實

一、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，案經原處分機關派員勘查現況建物形狀、位置面積與地籍資料記載士林區天玉段 3 小段 30003 建號建物已不相符，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，原處分機關爰以 99 年 4 月 12 日北市土地二字第 09930591500 號函否准所請；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，訴願人不服上開 2 函，於 99 年 6 月 17 日第 1 次向本府提起訴願

，經本府以 99 年 9 月 24 日府訴字第 0997010470 0 號訴願決定：「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。」案經原處分機關依上開本府訴願決定撤銷意旨，以 99 年 10 月 13 日北市土地二字第 09931905700 號函通知訴願人補正登記申請書等相關文件俾憑審核其代位申請系爭建物消滅登記案。

二、嗣訴願人委由代理人謝○○於 99 年 10 月 28 日檢附臺灣士林地方法院 96 年度訴字第 54 號民

事判決書影本等資料，以原處分機關收件士林建字第 1304 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關代位申請系爭建物消滅登記。案經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以 99 年 11 月 23 日士測補字第 000176 號補正通知書載明補正事項略以：「一

、

代位申請人係鄰地關係人，申請非所有權人之建物滅失與規定不符，請檢附與土地所有權人或他項權利人之證明文件憑辦二、案附臺灣士林地方法院 96 年度訴字第 54 號民事判決書主文係判決被告（陳○○）將占用 182 地號之土地返還予原告（陳○○），與 179 地號建物滅失無關。」通知該申請案之代理人及訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人雖以 99 年 11 月 26 日申請書請求免予補正，原處分機關亦再以 99 年

12 月 16 日北市士地二字第 09932312300 號函復訴願人，惟訴願人仍逾期未依前開補正事項完全補正，原處分機關爰依地籍測量實施規則第 213 條規定，以 99 年 12 月 14 日士測駁字第 000101 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 100 年 1 月 13 日第 2 次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、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。」第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，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。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應受理。三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」

二、本件訴願理由略以：

- (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，並將系爭建物拆除，改建為如附圖 A、B、C 所示地上 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，原建物已屍骨無存，其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建物無涉，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小段 182 地號土地上既存牆結構構築違建，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，仍可謂與原加強磚造房屋仍具同一性？原建物既無地下層，而在地下層擴大開挖，客觀上仍要保持其存在，技術上有無可能？

三、按本件前經本府以 99 年 9 月 24 日府訴字第 09970104700 號訴願決定：「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。」其撤銷理由略以：「.....五、.....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.....。」

四、嗣經原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨以 99 年 11 月 23 日 099 士測補字第 000176 號補正

通知書載明前述補正事項通知訴願人及其代理人於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人雖以 99 年 11 月 26 日申請書請求免予補正，原處分機關亦再以 99 年 12 月 16 日北市土地二字

第 09932312300 號函復訴願人，惟因訴願人逾期仍未依前開補正事項完全補正，原處分機關遂駁回訴願人之申請，自屬有據。

五、至訴願人主張其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等節。按土地登記規則第 31 條代位申請之規定，係建物所有人怠於為消滅登記，為免法律狀態久懸不定，影響法律安定及相關利害關係人之權益，所賦予土地所有權人或其他權利人之權利。又因建物消滅登記本應為建物原所有權人之義務，故限於一定時間後不為履行，方有土地所有權人或其他權利人行使之必要，故除於建物所有人於「規定期限內」不為履行申請消滅登記之要件外，尚須代位行使者具有為「建物坐落土地之所有權人或其他權利人」之資格，而由其代位行使，方符合該規定。本件訴願人代位建物所有權人陳○○申請系爭建物消滅登記，然查訴願人非屬系爭建物及其坐落地號土地之所有權人或其他權利人，有系爭建物及其坐落土地（天玉段 3 小段 17 9 地號）之所有權部登記資料附卷可稽，原處分機關爰以前開補正通知書通知訴願人及其代理人於接到通知 15 日內依補正意旨提出相關證明文件以為補正，惟因逾期仍未提出證明文件完成補正，是原處分機關駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人不具代位申請之適格及逾期未補正為由，依地籍測量實施規則第 213 條規定敘明

理由駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，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	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹

中華民國 100 年 3 月 24 日

市長 郝 龍 斌訴願審議委員會主任委員 蔡立文決
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)