

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因申請建物所有權登記事件，不服原處分機關民國 107年12月28日士登駁字第Y00169號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市北投區○○段○○小段 xxxxx建號建物（門牌號碼：本市北投區○○○路○○段○○號，下稱系爭建物）係於民國（下同）60年4月2日辦理建物總登記，為本國式磚造平房，其坐落土地為同區段同小段○○地號土地（下稱系爭土地），嗣於70年 3月21日門牌改編為本市北投區○○○路○○段○○巷○○弄○○號。案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）於92年4月4日因拍賣取得系爭土地之所有權，旋委由代理人以95年10月11日收件北投建字第xx xx號建物測量申請書、95年10月17日收件北投字第xxxxxx號土地登記申請書，分別向原處分機關代位申請辦理系爭建物滅失測量及消滅登記；經原處分機關人員現場勘查結果系爭建物業已滅失，乃於95年10月18日以滅失為登記原因辦竣系爭建物之消滅登記在案；嗣訴願人於95年10月30日因登記原因為買賣取得系爭土地之所有權。訴願人嗣委由訴願代理人○○○以107年12月5日收件北投字第xxxxxx號土地登記申請書檢附系爭建物改良物登記簿謄本、門牌證明書等文件，向原處分機關申請系爭建物所有權登記（登記原因為回復建物所有權登記）；案經原處分機關審認訴願人申請之建物所有權第一次登記尚有待補正事項，乃以 107年12月 6日士登補字第xxxxxx號補正通知書記載略以：「……三、補正事項：經查本案○○段○○小段 xxxxx建號建物於95年間經現場勘查業已滅失，並於同年辦竣建物滅失登記，請依土地登記規則第79條之規定檢附建物測量成果圖及其他相關證明文件辦理建物第一次登記。……」通知訴願人於接到通知之日起15日內補正；該補正通知書於 107年12月11日送達。嗣經原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以 107年12月28日士登駁字第Y00169號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 108年1月2日送達，訴願人不服，於108年1月22日經由原處分機關向本府提起訴願， 2月14日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地法第37條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。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7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第27條第 7款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……七、消滅登記。」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56條第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。」第57條第1項第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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」第78條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。」第79條第1項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」

- 二、本件訴願理由略以：系爭建物所有權人從未提出滅失申請，惟原處分卻是依據第三人○○公司95年10月之申請逕予滅失登記，豈非逾越法定程序而侵害建物所有權人之權益。系爭建物實際上並未滅失，有門牌證明書、房屋稅籍證明書、空照圖可證。系爭建物之滅失登記案應係原處分機關第二課（測量課）現場勘查結果辦理滅失登記的勘測結果，經訴願代理人要求提供證據未果。原處分如此有無涉及不實之記載，有待查明。請撤銷原處分。
- 三、查訴願人委由代理人檢附相關資料向原處分機關申請系爭建物之所有權登記；案經原處分機關審認系爭建物業於95年10月18日辦竣建物滅失消滅登記在案，訴願人本次申請為建物所有權第一次登記，有如事實欄所述應補正之事項（依土地登記規則第79條規定應檢附建物測量成果圖及其他相關證明文件），乃通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未補正；有系爭建物及系爭土地之異動索引表、95年10月11日收件北投建字第XXXX號建物測量申請書、95年10月17日收件北投字第XXXXXX號土地登記申請書、訴願人107年12月5日收件北投字第XXXXXX土地登記申請書及附件、原處分機關107年12月6日士登補字第199630號補正通知書及送達回執等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張原處分機關依第三人○○公司之申請逕予系爭建物滅失登記，逾越法定程序侵害建物所有權人之權益；系爭建物實際上並未滅失云云。按土地登記規則第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78條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。……。」第79條第1項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：……。」查依系爭建物及系爭土地之異動索引表、95年10月11日收件北投建字第XX號建物測量申請書、95年10月17日收件北投字第XXXXXX號土地登記申請書等影本所示，○○公司於92年4月4日因拍賣取得系爭土地之所有權，嗣於95年10月30日將系爭土地以買賣為登記原因而所有權移轉登記予訴願人所有，○○公司係於95年10月11日、17日委由代理人向原處分機關代位申請辦理系爭建物滅失測量及消滅登記，經原處分機關人員現場勘查結果系爭建物已滅失，乃於95年10月18日以滅失為原因辦竣系爭建物之消滅登記在案。此係發生於訴願人取得系爭土地所有權前，且訴願人係自○○公司買受系爭

土地，原處分機關辦竣系爭建物消滅登記時，系爭建物所有權人為案外人○○○○，而非訴願人；嗣訴願人於107年12月5日委由代理人檢附相關資料向原處分機關申請本件之系爭建物所有權登記，經原處分機關審認系爭建物於95年間辦竣滅失登記，訴願人申請之建物所有權第一次登記未依土地登記規則第79條規定檢附建物測量成果圖及其他相關證明文件，乃以107年12月6日士登補字第199630號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起15日內補正，該通知書於107年12月11日送達；惟訴願人逾期未補正，是原處分機關依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。復按土地登記規則第7條規定，依同規則登記之土地權利，除同規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；是訴願人雖主張系爭建物實際上並未滅失，惟查系爭建物既因滅失已於95年10月18日辦竣消滅登記在案，有系爭建物異動索引表影本在卷可憑，則依土地登記規則第7條規定，系爭建物之消滅登記非經法院判決塗銷確定，原處分機關不得為塗銷登記；又訴願人主張系爭建物滅失登記有無涉及不實記載一節，非屬本件訴願審議範圍。再依土地登記規則第31條規定，系爭建物坐落之系爭土地之所有權人得於建物滅失時代位申請建物消滅登記，是訴願人主張原處分機關依斯時系爭土地所有權人○○公司之申請逕予系爭建物滅失登記逾越法定程序等語，應屬對法規有所誤解，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人逾期未補正，而依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回所請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、另關於訴願人申請調卷重新審核（滅失登記）部分，經查原處分機關已就本件訴願檢卷答辯，因本件事實及法律關係已臻明確，尚無另行調查證據之必要，併予敘明。

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 袁 秀 慧  
委員 張 慕 貞  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 5 月 13 日  
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101號）