

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因建物滅失登記事件，不服原處分機關民國110年5月26日中正一字第016680號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市中正區○○段○○小段○○建號建物（門牌號碼：本市中正區○○路○○段○○巷○○號，下稱系爭建物）係於民國（下同）46年12月 9日辦理登記，為本國式木造平房，建物總面積為 81.63平方公尺，其坐落土地為同段同小段○○地號土地（下稱系爭土地）。訴願人及案外人○○○（下稱○君）為系爭建物所有權人（權利範圍各 2分之 1），案外人○○股份有限公司（下稱○○銀行）即系爭土地所有權人（權利範圍全部），於 110年4月9日委託代理人○○○（下稱○君）以原處分機關收件中正一建字第000920號建物測量及標示變更登記申請書，代位申請辦理系爭建物測量及滅失消滅登記；原處分機關為釐清系爭建物是否已滅失，乃以110年4月19日北市古地測字第1107005574號會勘通知單（下稱110年4月19日會勘通知單），請系爭建物所有權人（即訴願人及○君等2人）於110年4月23日辦理現場勘查，110年 4月19日會勘通知單於110年4月21日送達訴願人，勘查是日訴願人及○君等 2人並未到場，現址經勘查已無系爭建物存在；嗣原處分機關以110年4月30日北市古地測字第1107002092號函（下稱110年4月30日函）檢送會勘紀錄予訴願人及○君等2人，請訴願人及○君等2人，對本案如有異議，請於110年5月18日前向原處分機關表示意見，逾期未提出，原處分機關將依上開會勘結論依土地登記規則第31條規定辦理建物滅失登記， 110年4月30日函於110年5月3日送達。

二、嗣訴願人及○君等 2人逾期未向原處分機關提出異議，原處分機關乃以110年5月26日中正一字第016680號登記案辦竣系爭建物消滅登記在案，並以110年6月4日北市古地測字第11070080771號函通知訴願人及○君等2人。訴願人不服，於110年6月16日向本府提起訴願，7月23日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖未載明不服之訴願標的，惟記載「……本人座落台北市○○路○○段○○號建物產權無辜遭古亭地政事務所將該建物滅失〃不滿和不服，提……訴願〃……。」揆其真意，應係不服原處分機關110年5月26日中正一字第016680號登記案，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。」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 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。」

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 258 條規定：「建築改良物（以下簡稱建物）測量，包括建物第一次測量及建物複丈。」第 260 條規定：「建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。」第 292 條規定：「建物因滅失或基地號、門牌號等變更，除變更部分位置無法確認，申請複丈外，應填具申請書檢附標示變更位置圖說及權利證明文件申請標示變更勘查。勘查結果經核定後，應加註於有關建物測量成果圖。」

- 三、本件訴願理由略以：原處分機關處理本案，有行政作業嚴重疏誤，現場會同勘查通知書寄到○○路○○段○○巷○○號地址，無人可簽收，顯然未給予訴願人陳述意見機會。
- 四、查案外人○○銀行為系爭土地所有權人，委託代理人○君於110年4月9日以原處分機關收件中正一建字第 000920號建物測量及標示變更登記申請書，代位向原處分機關申請就訴願人及○君等 2人所有系爭建物滅失測量及消滅登記，案經原處分機關於110年4月23日現場勘查，審認現場系爭建物已滅失，有系爭建物測量及標示變更登記申請書、原處分機關110年4月19日會勘通知單、110年4月30日函及所附110年4月23日會勘紀錄、系爭建物平面圖及現場採證照片等影本附卷可稽；是原處分機關所為系爭建物消滅登記之處分，自屬有據。
- 五、至訴願人主張原處分機關處理本案，未給予訴願人陳述意見機會云云。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，為土地登記規則第31條第 1 項所明定。又建物滅失係屬事實，為避免利害關係人怠於申辦，致地籍記載與實際情況脫節，土地登記規則第31條第 1項後段訂有「亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記」之規定。而所謂建物滅失，係指建物在客觀上已失其存在，或建物已頹毀已無法再供經濟上、生活上之使用而言。查本件案外人○○銀行係以土地所有權人身分代位申請系爭建物滅失測量及消滅登記，有系爭土地所有權登記資料影本附卷可稽；復查原處分機關於110年4月23日派員至現場會勘，審認系爭建物確已滅失，有會勘紀錄、系爭建物平面圖及現場採證照片等影本附卷可稽；且觀諸現場採證照片及原處分機關 110年7月6日北市古地測字第1107006719號函附訴願答辯書理由三所載，現場未殘存木造痕跡之建物，且訴願人主張之位置現場建物為 2層，構造似為加強磚造，與原登記木造不符；是原處分機關審認系爭建物事實上確已滅失，並據以辦竣消滅登記，並無違誤。又本件原處分機關前曾依訴願人之地址（即訴願書所載地址），以110年4月19日會勘通知單通知訴願人於110年4月23日辦理現場會勘，復以110年4月30日函通知訴願人對

系爭建物滅失一節如有異議，請於110年5月18日前向原處分機關表示意見，惟訴願人逾期未表示意見，有卷附中華郵政掛號郵件收件回執影本附卷可憑；訴願人所述未給予陳述意見機會，與事實不符，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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	袁秀慧
委員	張慕貞
委員	王韻茹
委員	吳秦雯
委員	王曼萍
委員	陳愛娥
委員	盛子龍
委員	洪偉勝
委員	范秀羽
委員	邱駿彥
委員	郭介恒

中華民國 110 年 8 月 16 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）