

訴 願 人 ○○○

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 107 年 12 月 5 日中正（一）字第 XXXXXX 號土地登記案所為處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人檢附民國（下同）107 年 5 月 23 日所有權拋棄申請及同意書、納稅義務人違章欠稅查復表等資料，以原處分機關 107 年 5 月 23 日收件中正（一）字第 XXXXXX 號土地登記申請

書，申辦本市中正區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（權利範圍均為 627 分之 34，下稱系爭土地）所有權移轉登記（登記原因為拋棄），並經原處分機關於 107 年 6 月 4 日辦竣系爭土地登記為中華民國所有，管理者為財政部國有財產署，並經原處分機關依土地登記規則第 69 條規定，以 107 年 6 月 7 日北市古地登字第 1076002486 號函通知財政

部國有財產署，並副知訴願人在案。

二、嗣財政部國有財產署北區分署（為財政部國有財產署之分支機構，下稱北區分署），就其轄區內掌理之系爭土地所涉業務，查得系爭地上有建物登記，屬地上建物之建築基地，本案依法應屬無效之拋棄為由，以 107 年 6 月 27 日台財產北接字第 10700158880 號函向

原處分機關請求逕辦塗銷系爭土地為國有之登記，經原處分機關以 107 年 7 月 6 日北市古地登字第 1076004039 號函復北區分署略以：「主旨：有關貴分署函請塗銷○○○君申辦臺北市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地（權利範圍為 627 分之 34）拋棄所有權登記一案，……說明：……三、經查本案○○○君（即旨揭土地原所有權人）於 107 年 5 月 23 日檢具申請書、拋棄同意書、土地所有權狀等資料，向本所申辦土地所有權拋棄登記，經本所審查旨揭土地並無設定抵押權、不動產役權等物權，亦非屬建築物法定空地而不得單獨拋棄且未欠繳地價稅等情，與上開規定及函釋意旨尚無不符，爰於 107 年 6 月 4 日辦竣旨揭土地所有權拋棄登記，並登記為國有……。四、……查本案申請人○君雖有土地所有權，並無土地地上建物之所有權，致無法使用、收益系爭土地，則其為免除自己稅賦之負擔，就旨揭土地為所有權之拋棄，乃為保障其自身之利益，此

權利之行使，似難認係以損害他人為主要目的，又○君拋棄旨揭土地所有權，經依法登記為國有後，貴分署仍可依國有財產法之相關規定收益或處分系爭土地，是以，揆諸前開相關規定，本所未便逕辦塗銷國有登記，回復為原所有權人所有，……。」財政部國有財產署不服，於 107 年 7 月 31 日向本府提起訴願，案經本府以 107 年 10 月 12 日府訴二

字第 1072091582 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 50 日內另為處分。」在案。

三、嗣原處分機關依本府前開訴願決定撤銷意旨重新審查後，依內政部 107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋意旨，依建築法領有使用執照建築物之建築基地範圍內土地，包含建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，均應受該法所規範，並負有提供該建築物持續使用及依法使用管制之義務，俾維護建築法維護公共利益之規定及意旨。爰此，領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，似不宜單獨拋棄土地所有權，乃將 107 年 5 月 23 日收件中正（一）字第 xxxxxx 號土地登

記案所辦竣之系爭土地拋棄所有權登記為國有之登記，以原處分機關 107 年 12 月 5 日中正（一）字第 xxxxxx 號土地登記案，逕辦塗銷國有登記，回復為訴願人（即原所有權人）所有，並以 107 年 12 月 6 日北市古地登字第 1076013828 號函通知訴願人，訴願人不服，於

108 年 1 月 4 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書雖記載：「……行政處分書發文日期及文號 107 年 12 月 6 日北市古地登字第 1076013828 號（函）……」惟查該函僅係通知訴願人前以 107 年 5 月 23 日收件

中正（一）字第 xxxxxx 號土地登記案所為處分業經原處分機關以 107 年 12 月 5 日中正（一）字第 xxxxxx 號土地登記案，逕辦塗銷國有登記，回復為訴願人（即原所有權人）所有，揆其真意，應係不服原處分機關 107 年 12 月 5 日中正（一）字第 xxxxxx 號土地登記案所

為處分，合先敘明。

二、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。」

行政程序法第 9 條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，

一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」

民法第 148 條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」

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。」行為時第 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 條第 1 項規定：「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。」行為時第 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者。」行為時第 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、終止、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。……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。」第 144 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」司法院釋字第 287 號解釋：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，……應自法規生效之日起有其適用……。」

內政部 73 年 3 月 17 日台內地字第 216780 號函釋：「主旨：所報關於人民拋棄法定空地

地政機關逕行登記為國有，可否依土地法第六十九條規定辦理更正回復為原所有權人所有，請照釋示辦理。釋示：按建築法所稱建築基地，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。為該法第十一條第一項所明定。建築技術規則第二十五條並有興建建築物應遵守其地建蔽率之規定。是建築物依法所應保留之空地，係與基地同為建築物所必需使用之一宗土地，所有人將其單獨予以拋棄，乃屬違反建築法應保留空地維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第一百四十八條第一項所禁止之行為，其拋棄依法自屬無效。地政機關本於無效之拋棄而將建築依法應保留之空地登記為國有，當可援本院台六十二內字第六七九五號函之例，由其上級機關函知逕行辦理塗銷。」

107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋：「……說明……三、次查建築法第

1

條、第 11 條第 1 項、第 30 條及第 73 條第 1 項規定……依建築法領有使用執照建築物之

建

築基地範圍內土地，包含建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地均應受該法所規範，並負有提供該建築物持續使用及依法使用管制之義務，俾維護建築法維護公共利益之規定及意旨。爰此，領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，皆不宜單獨拋棄土地有權。又該筆土地倘經套繪有部分非屬建築基地範圍者，自得依規定將該非屬建築基地範圍之土地辦理土地分割登記後再行申辦拋棄登記。至申請土地所有權拋棄登記個案部分因涉及事實認定，應由受理之登記機關依職權審認。……。」

三、本件訴願理由略以：物權的拋棄為單獨行為，並不須經他人同意，故系爭土地如經訴願人以所有權人身分為拋棄之意思，並不須經他人同意即可辦理塗銷登記。原處分機關依公布日期在系爭土地所有權拋棄登記完畢後之內政部 107 年 8 月 14 日台內地字第

10713038

86 號函釋，逕辦塗銷國有登記，顯失公平正義原則；訴願人因土地無法使用收益下為免除稅捐負擔，就系爭土地所有權拋棄來保障本身利益，動機與損害他人為目的無涉，請撤銷原處分。

四、查本案係財政部國有財產署就其北區分署向原處分機關請求逕辦理塗銷系爭土地為國有登記遭否准而提起訴願，前經本府以 107 年 10 月 12 日府訴二字第 1072091582 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 50 日內另為處分。」其理由略以：「……理由……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；如有申請人之資格不符、登記申請書不合程式、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 54 條第 1 項、第 56 條及第 57 條第 1 項第 4 款所明定。查本件

依卷附

北區分署 107 年 6 月 27 日台財產北接字第 10700158880 號函之記載觀之，訴願人所屬北

區

分署向原處分機關所申請者乃係申請塗銷系爭土地拋棄所有權並登記為國有之登記，有訴願人所屬北區分署前開函影本附卷可憑。其依土地登記規則第 11 章規定申請辦理土地

登記之塗銷登記，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 項各款等規定補正相關文件之機會，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。……」

五、嗣經原處分機關重為處分，依行政程序法第 9 條、第 36 條規定，一併參酌內政部 73 年 3 月

17 日台內地字第 216780 號及 107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋意旨，將系爭土

地所有權拋棄登記予以撤銷，逕辦塗銷國有登記，回復為訴願人（即原所有權人）所有；有系爭土地異動索引表、內政部 73 年 3 月 17 日台內地字第 216780 號及 107 年 8 月 14 日台

內地字第 1071303886 號函，臺北市建築管理工程處 107 年 5 月 30 日北市都建照字第 10749

228600 號函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

六、至訴願人主張系爭土地經訴願人以所有權人身分為拋棄之意思，並不須經他人同意即可辦理塗銷登記；內政部 107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋之發布日期在系爭土

地所有權拋棄登記完畢後，不應拘束系爭土地所有權拋棄登記；訴願人因土地無法使用收益下為免除稅捐負擔，就系爭土地所有權拋棄來保障本身利益，動機與損害他人為目的無涉云云。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；民法第 148 條第 1 項定有明文。再按內政部 73 年 3 月 17 日台內地字第 216780 號函釋意旨，建築法所

稱建築基地，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；建築技術規則第 25 條並有興建建築物應遵守其地建蔽率之規定；是建築物依法所應保留之空地，係與基地同為建築物所必需使用之一宗土地，所有人將其單獨予以拋棄，乃屬違反建築法應保留空地維護公共利益之規定及意旨，亦即民法第 148 條第 1 項所禁止之行為，其拋棄依法自屬無效。又依建築法領有使用執照建築物之建築基地範圍內土地，包含建築物本身所占之地面土地及其所應留設之法定空地均應受該法所規範，並負有提供該建築物持續使用及依法使用管制之義務，俾維護建築法維護公共利益之規定及意旨。爰此，領有使用執照建築物坐落之土地，其土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，似不宜單獨拋棄土地所有權；亦有內政部 107 年 8 月 14 日台內地字第 1071303886 號函釋意旨可

參照。經查依臺北市建築管理工程處 107 年 5 月 30 日北市都建照字第 10749228600 號函說

明三記載，系爭土地係 67 使字第 XXXX 號使用執照之建築基地，並敘明建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。基此，訴願人所拋棄之系爭土地既屬 67 使字第 XXXX 號使用執照之建築基地，則依上開函釋所述建築法維護之公共利益之規定及意旨，建築基地之土地所有權人無論是否擁有地上建築物所有權，建築基地自不得拋棄；又按行政機關基於法定職權，就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，應自法規生效之日起有其適用，有司法院釋字第 287 號解釋意旨可參。本件原處分機關於重為處分時，依行政程序法第 9 條、第 36 條規定就上開函釋意旨為一併審酌，將系爭土地所有權拋棄登記予以撤銷，逕辦塗銷國有登記，回復為訴願人（即原所有權人）所有，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

七、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	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 3 月 26 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）