

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申請土地所有權部分拋棄登記事件，不服原處分機關九十年十二月三十一日文山字第二一九五八號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人所有本市文山區○○段○○小段○○地號、○○段○○小段○○地號（地上有XXXX建號建物一棟）等土地二筆，其土地權利範圍各為萬分之七一四，及○○段○○小段○○地號、○○段○○小段○○、○○地號（地上有XXXX、XXXX、XXXX等建號建物三棟）等三筆土地，其土地權利範圍各為萬分之二五八。
- 二、嗣訴願人委任代理人○○○檢具土地登記申請書、土地持分拋棄書（聲明拋棄上開文山區○○段○○小段○○、○○地號及○○段○○小段○○、○○、○○等五筆土地部分持分，其拋棄權利範圍依序各為：萬分之六九〇、萬分之二三五、萬分之六九〇、萬分之二三五、萬分之二三五）等相關資料，於九十年十月二十四日以原處分機關收件文山字第二一九五八號登記申請案向原處分機關申辦土地所有權部分拋棄登記。
- 三、原處分機關因認本件土地所有權部分拋棄登記案尚有疑義，乃以九十年十月二十九日北市古地一字第九〇六一三七八六〇〇號函請臺北市政府工務局建築管理處（以下簡稱建管處）查復，案經建管處以九十年十一月二十九日北市工建照字第〇九〇七〇〇五九〇〇〇號函復原處分機關略以：「....說明.....二、經查本處電腦及地籍套繪資料，○○段○○小段○○、○○段○○小段○○地號等二筆土地，領有XX建字第XXX號建造執照及XX使字第XXX號使用執照；另○○段○○小段○○、○○段○○小段○○、○○地號等三筆土地領有XX建字第XXX號建造執照及XX使字第XXX號使用執照，故旨揭土地應為建築基地之範圍。」
- 四、案經原處分機關以本案系爭五筆土地均為建築基地，認訴願人申辦土地所有權部分拋棄登記，與內政部七十二年九月二十七日臺內地字第一七七一四〇號函釋意旨不符，乃以九十年十二月七日文山字第二一九五八號補正通知書（載明補正事項：（一）本案二六六之一、八二、九一等地號殘持分不足承受抵押權，請依內政部七十六年九月八日臺內地字第五三六六九三號函規定辦理。（二）本案土地均屬建築基地，與內政部七十二年

九月二十七日臺內地字第一七七一四〇號函規定不符。(三)本案請查明至九十年全期有無欠繳土地稅費。【土地稅法第五十一條】(四)請依土地法第六十七條規定補繳書狀費新臺幣四〇〇元。)通知訴願人於接到補正通知書之日起十五日內補正，並告知逾期不補正依照土地登記規則第五十一條(應係第五十七條之誤)規定駁回。

五、訴願人以九十年十二月十二日說明書向原處分機關提出說明，內容略以：「....本人此次所為拋棄之各筆持分土地，既經貴所函詢臺北市工務局建管處，確認均係為建築物之基地而非屬建築物之法定空地，縱貴所認定本案土地既屬建築基地，其中亦包含法定空地，然此態樣依內政部前揭該函，即屬於法定空地與建築物所占用之土地為同一筆土地，一併為所有權為拋棄之情形，則依內政部該函示即屬相符為是。....請准拋棄所有權並逕依土地法並土地登記規則第一百三十一條規定登記國有。....」案經原處分機關以九十年十二月二十七日北市古地一字第〇九〇六一六三二一〇〇號函報本府地政處(以下簡稱地政處)核示。經地政處提經該處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(九十年第二十五次)討論結果，決議本案依原處分機關所擬不准予登記辦理，並以九十一年一月八日北市地一字第〇九〇二三〇九五二〇〇號函檢送上開研討會會議紀錄通知原處分機關依上開決議辦理。

六、原處分機關乃據以九十年十二月三十一日文山字第二一九五八號駁回通知書(駁回理由說明：「本案經審查結果，因未照補正事項完全補正(詳如原補正通知書第二點)，依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定予以駁回。」)駁回訴願人之申請。訴願人不服，於九十一年一月三十日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地登記規則第五十七條第一項第四款規定：「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。」第一百四十三條規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、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。前項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。」

建築法第十一條第一項前段規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」

公寓大廈管理條例第四條第二項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」

最高法院四十五年臺上字第一〇五號判例：「民法第一百四十八條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他

人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。……」

內政部七十二年九月二十七日臺內地字第一七七一四〇號函釋：「...按建築法第十一條第一項規定：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。依此規定，法定空地屬於建築基地之一部分，不因建築基地為一筆或多筆土地而有所不同，應無疑義。建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照，通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，其與建築物本身所占之地面關係密切，如容許基地所有權人僅就法定空地部分拋棄其所有權，不僅將增加基地權利關係之複雜性，且有縱容其為脫法行為之嫌，顯與前開法條項之立法精神有悖。是以，不論其與建築物所占用之土地是否為同一筆土地，如為所有權之拋棄，應一併為之，不得僅就法定空地之所有權而為拋棄。……」

七十六年九月八日臺內地字第五三六六九三號函釋：「……按物權之拋棄，除民法第九百零三條就權利質權規定，非經質權人同意，出質人不得為之外，其他動產或不動產物權，法律雖無類似限制或禁止拋棄之明文，惟若依上述民法第九百零三條規定之法理，亦應認為不得妨害他人利益而拋棄。又物權之拋棄，係指物權人不以其物權移轉於他人而使其物權絕對歸於消滅之行為而言（參照最高法院三十二年上字第六〇三六號判決），故所拋棄者如為土地所有權，依土地法第十條第二項及土地登記規則第一百三十條（現行第一百四十三條）規定，應登記為國有土地，係由國庫原始取得，該土地上之一切負擔即應歸於消滅。本件關於設定有抵押權之私有土地，在抵押權未塗銷登記前，如其所有權人拋棄所有權者，依前所述，原設定之抵押權將因而失所附麗，顯有害及抵押權人之利益，因之似應認為土地所有權人不得拋棄其所有權。……」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人此次所拋棄之各筆持分土地，既經原處分機關函詢建管處，確認均係為建築物之基地而非建築物之法定空地，縱原處分機關認定本案土地既屬建築基地，其中亦包含法定空地，然此態樣依內政部前揭函釋，即屬於法定空地與建築物所占用之土地為同一筆土地，一併為所有權拋棄之情形。況且訴願人並非將分離為建築基地及法定空地之土地，僅拋棄其中之法定空地部分，亦非將結合建築基地及法定空地而為一筆土地中之法定空地部分，單獨予以拋棄；更非係僅將一筆建築土地中之未建有建築物部分（空地部分）之土地持分，予以拋棄。
- （二）本案前揭五筆土地，於未興建建築物之前屬訴願人單獨所有，於八十年前後於土地上與他人合建房屋，該建築基地之所餘持分，扣除訴願人法定應保留之持分，向未與任何人曾為任何移轉歸屬之約定，且本建築基地之主建物之土地持分分配規則，並非依照一定之比例而為，而係按照各該主建物之購買總價而為約定，此等約定行為均係於八十四年公寓大廈管理條例訂定前即已完成，訴願人所有土地持分既已將所餘主建物

依法定及約定應保留之持分予以保留，所剩餘之其他未與主建物結合、未與本基地地上建物相對應之土地持分，既非屬他人所有，亦未曾為任何須移轉歸屬本建築基地上主建物所有人之約定，訴願人即得依法為所有權之拋棄登記，原處分機關所為駁回之處分即非屬合法。請准予拋棄所有權，依土地登記規則規定登記為國有。

三、按建築法第十一條第一項前段規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」查本案訴願人申辦所有權部分拋棄登記之前開系爭五筆土地，經原處分機關向建管處查明皆為領有使用執照之建築基地，該建築基地持分應按比例分配予地上各主建物，是訴願人所持有之基地持分應為其所有地上建物所對應之基地應有部分，今訴願人拋棄部分土地持分，僅殘留小部分土地持分，有違前揭公寓大廈管理條例第四條第二項規定。且其增加基地權利關係之複雜性，亦難謂完全與前開內政部七十二年九月二十七日臺內地字第一七七一四〇號函釋意旨相符。另就前開原處分機關九十年十二月七日文山字第二一九五八號補正通知書所載通知訴願人就本案〇〇、〇〇、〇〇等系爭地號土地殘持分不足承受抵押權而請其依前揭內政部七十六年九月八日臺內地字第五三六六九三號函規定辦理部分，訴願人既未提出具體可採之說明，自難認其就此已依通知完成補正。從而本案原處分機關就訴願人申請土地所有權部分拋棄登記申請案，因其未照補正事項完全補正，而依土地登記規則第五十七條第一項第四款之規定，駁回其登記之申請，並無不合，原處分應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 一 年 九 月 十 二 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決 行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，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三段一巷一號）

