

訴願人：○○○

原處分機關：新竹市地政事務所

代表人：李國清

訴願人因建物滅失登記事件，不服新竹市地政事務所本市○○段○○建物滅失登記及 108 年 1 月 23 日新地登字第 1080000531 號函提起訴願，本府依法決定如下：

### 主 文

關於本市○○段○○建物滅失登記部分撤銷，由原處分機關於二個月內另為適法之處分。

其餘部分訴願駁回。

### 事 實

緣訴外人許○○所有本市○○段○○建號之地上建築物（門牌號碼：本市○○街○號，以下簡稱系爭建物）及其坐落基地本市○○段○○地號土地，於許○○90 年 1 月 6 日歿後，由訴外人楊○臣、許○雲、許○鳳、許麗○與訴願人許素○、楊○香繼承登記為共同共有。嗣楊○臣（以下簡稱楊君）以建物共有人即所有權人之一，於 107 年 10 月 11 日竹測建字第 22350 號及 10 月 16 日空白字第 217410 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關申請系爭建物滅失登記。經原處分機關現場勘查時發現原登記土造結構之系爭建物已不存在，遂於 107 年 10 月 12 日核發建築改良物勘測結果通知書並於 107 年 10 月 17 日辦竣系爭建物滅失登記，且於 107 年 11 月 19 日以建物滅失登記完畢通知書通知系爭建物共有人。訴願人於 108 年 1 月 16 日檢附臺灣新竹地方法院○年度家訴字第○號（遺產分割）民事判決暨確定證明書等文件，向原處分機關主張依上開形成判決分割結果，系爭建物自 105 年 12

月 21 日判決確定日起已非楊君所有，楊君無申請系爭建物滅失登記之資格為理由，申請撤銷系爭建物滅失登記並回復其所有權，原處分機關於 108 年 1 月 23 日以新地登字第 1080000531 號函復訴願人，系爭建物滅失登記屬實。訴願人不服系爭建物滅失登記及原處分機關 108 年 1 月 23 日新地登字第 1080000531 號函，遂提起本訴願。

## 理 由

### 一、有關本市○○段 332 建物滅失登記部分

(一)按訴願法第 1 條第 1 項本文規定「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」、第 3 規定「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」；次參照最高行政法院 103 年度判字第 601 號判決「行政處分必須是行政機關所為直接發生法律效果的法律行為，亦即所為之法律行為須對於相對人之權利或義務產生規制作用，或發生、變更、消滅一定之法律關係，或對法律關係有所確認，始足當之。」、最高行政法院 102 年度裁字第 910 號裁定「地政機關在本屬書面之土地登記簿上登記完畢後，隨即發生法定之絕對效力，不以送達為生效之要件。惟因地政機關無從於登記簿上為有關救濟之教示，是其訴願之法定不變期間為自相對人或利害關係人知悉時起一年。」。建物滅失雖是法律事實，即當建物滅失之事實發生時，其所有權則隨之消滅，然登記為不動產物權公示之方法，依土地法規所為之登記，具有公信力，建物消滅登記則有確認所有權存否之效力，而對人民發生一定之法律上之效果，即難謂非行政處分。原處分機關將該登記結果通知建物所有權人即訴願人，又因未載明不服行政處分之救濟方法、期間及其受理

機關之教示規定，參最高行政法院 102 年度裁字第 910 號裁定及依行政程序法第 98 條第 3 項規定「處分機關未告知救濟期間…，致相對人或利害關係人遲誤者，如自處分書送達後一年內聲明不服時，視為於法定期間內所為。」，訴願人不服，自得於知悉該處分或登記完畢通知書送達後一年內提請訴願救濟。然查本案登記完畢通知書係以平信寄出，無法確知送達期日，遂以訴願人提出撤銷申請書日（108 年 1 月 16 日）認定其知悉之日起算救濟期間，即 108 年 1 月 17 日至 109 年 1 月 16 日止，訴願人於 108 年 3 月 5 日提起訴願，核屬適法，先予敘明。

(二) 次，土地登記規則第 2 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。」、第 27 條規定「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 條規定「(第 1 項) 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 3 項前段)登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。」；內政部 69 年 7 月 4 日台內地字第 25013 號函「至建物滅失後，如所有權人怠於申辦消滅登記，本部 60 年 12 月 15 日台內地字第 447949 號函規定，准由新建物所有權人或土地所有權人代為申請原建物滅失登記。此一補充規定，與上開法條並不相悖，且為使地籍記載與實際情況相符之必要措施。上述部函規定意旨，嗣經提請本部『修正土地登記規則研究小組』數次研究結果，認為可行，乃將其原則明訂於新土地登記規則第 31 條中…」

(三) 揆諸上開規定，建物滅失係屬事實，惟為避免建物所有權人怠於申辦，致地籍記載與實際情況脫節，故於土地登記規則第 31

條另規定倘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、其他權利人代位申請或由登記機關逕為辦理消滅登記，是建物滅失登記原則上應由建物所有權人主動提出申請，在其怠為履行時，則例外允許由土地所有權人、其他權利人等代位提出。查本案係由彭○○代理楊君於 107 年 10 月間以「建物所有權人」名義提出建物滅失登記之申請，此依 107 年 10 月 16 日空白字第 217410 號建物測量及標示變更登記申請書(8)繳交附件「本市東○段○○建號建物所有權狀」，(12)申請人欄位載明「權利人楊君」及切結書內容「本人所有…建號○○(門牌：新竹市東○街○號)」可得而知。然系爭建物依臺灣新竹地方法院○年度家訴字第○號分割遺產判決業分歸訴願人取得，且於 105 年 12 月 21 日判決確定在案。又遺產分割判決乃形成判決，依民法第 759 條規定，經分割判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。楊君對於訴願人分得之系爭建物，既喪失共有權利。換言之，楊君於 107 年間即不得以建物之所有權人身分申請該建物滅失登記，原處分機關依楊君申請辦理系爭建物滅失登記，則有未洽。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起二個內另為處理。

## 二、有關原處分機關 108 年 1 月 23 日新地登字第 1080000531 號函部分

(一)查本案訴願人收受原處分機關於 107 年 11 月 19 日系爭建物滅失登記完畢通知書後，以楊君非建物所有權人為由，於 108 年 1 月 17 日向原處分機關申請撤銷該滅失登記，回復系爭建物之保存登記，原處分機關 108 年 1 月 23 日以新地登字第 1080000531 號函復略下「…說明：三、…建物已全部滅失屬實登記，是以台端所請歉難辦理」，由其述之事實及理由之說明內

容，已足認其有准駁之表示，而對人民發生法律上之效果，即難謂非行政處分。又因未載明不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關之教示規定，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，訴願人自處分書送達後 1 年內聲明不服，均視為於法定期間內所為。是訴願人於 108 年 3 月 5 日提起訴願，自屬適法。

(二)次按訴願法第 88 條第 2 項規定，受理訴願機關未為前項決定前，應作為之機關已為行政處分者，受理訴願機關應認訴願為無理由，以決定駁回之。其立法理由「…訴願無實益，受理訴願機關應以訴願為無理由予以駁回…」、司法院釋字第 546 號解釋：「本院院字第 2810 號解釋：『依考試法舉行之考試，對於應考資格體格試驗，或檢覈經決定不及格者，此項決定，自屬行政處分。其處分違法或不當者，依訴願法第 1 條之規定，應考人得提起訴願。惟為訴願決定時，已屬無法補救者，其訴願為無實益，應不受理，依訴願法第 77 條應予駁回。』旨在闡釋提起行政爭訟，須其爭訟有權利保護必要，即具有爭訟之利益為前提…」是以，參照上開條文立法旨趣及司法院解釋意旨，提起訴願亦須其訴願有權利保護必要，即具有訴願之實益為前提。如上系爭建物滅失登記經本訴願決定撤銷後，訴願人於 108 年 1 月 17 日向原處分機關所請求事項業已滿足，訴願之目的已達，欠缺權利保護之必要。是本件訴願顯無進行實質審查之必要，自無訴願實益，應駁回之。

綜上論結，本件訴願為部分有理由，部分為無理由，依第 81 條第 1 項訴願法及第 79 條第 1 項之規定決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 沈敏欽

委員 曾淑英

委員 傅金圳(迴避)

委員 翁曉玲  
委員 王志陽  
委員 林昱梅  
委員 吳光皋  
委員 陳惠美

中 華 民 國 1 0 8 年 6 月 1 4 日  
市 長 林智堅