

彰化縣政府訴願決定書（案號 106－402）

府法訴字第 1060054180 號

訴 願 人：○○

訴願人因申請建物消滅登記事件，不服本縣員林地政事務所（下稱原處分機關）106 年 2 月 3 日員地二字第 1060000740 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分。

事 實

緣訴願人於 106 年 1 月 18 日檢附坐落○○鄉○○段 74 地號土地謄本影本、○○鄉○○段 17 建號建物（下稱系爭建物）謄本影本及原處分機關 104 年 9 月 14 日土地複丈成果圖影本各 1 份，向原處分機關申請建物消滅登記，案經原處分機關審認，依訴願人檢附資料無從判定系爭建物是否滅失，且訴願人代位申請資格不符，遂以 106 年 2 月 3 日員地二字第 1060000740 號函復略以「三、…旨揭建號當時保存之建物門牌號為『九分巷 2-1 號』，惠請提供相關門牌整編證明以利本所釐清案情。四、…○○段 74 地號係多人共有之土地，其各所有權人之權利尚未明確，目前已向法院申請分割共有物在案，且現建物登記之所有權人亦為土地之共有人，台端所陳代為申請（建物）滅失 1 案於法未合。」，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）訴願人為○○鄉○○段 74 地號土地共有人，該土地謄本有「地上建物建號：○○段 17」之記載，且○○段 17 建號建物謄本上亦有「建物門牌：九分路 189 號」、「建物坐落地號：○○段 14」、「登記日期：67 年 11 月 18

日」、「所有權人：余○○」之記載。但余○○未曾在系爭 74 地號土地上興建房屋，建物門牌九分路 189 號房屋實際係建於同段 77 地號土地上，非在 74 地號土地範圍內，訴願人認系爭 74 地號土地謄本關於「地上建物建號：○○段 17」之記載有誤，爰申請查明後塗銷之。

(二) 又余○○於 67 年間所建○○段 17 建號 1 層農舍，其後已全部拆除改建為 4 層樓房(門牌同為九分路 189 號)，該○○段 17 建號 1 層農舍已經滅失，訴願人爰依土地登記規則第 31 條規定，代位申請查明後逕為辦理消滅登記，但經原處分機關以系爭 74 地號土地係多人共有且尚未完成分割等為由駁回。

(三) 關於申請塗銷錯誤登記部分：

1. 第三人余○○於臺灣彰化地方法院 104 年度訴字第 401 號分割共有物事件審理時陳稱「我當時在申請農舍時，寫錯左右位置，不是我不配合(辦理建物消滅登記)，但如果我配合的話，農舍要拆除(指改建後的 4 層樓房)」云云，足認上開土地及建物登記資料與事實不符，且顯然係基於第三人余○○所提供之錯誤資料或因登記機關之疏失造成，其錯誤致使系爭 74 地號土地分割必須受農業發展條例第 18 條第 5 項中段「農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權」規定之限制，顯然不利於訴願人等其他共有人，自應依規定塗銷錯誤登記。
2. 原處分機關固主張系爭 17 建號農舍係依據申請人檢附稅籍等資料及指界建物位置實地測量後，辦理第一次測量及登記云云，惟申請人(余○○)所提供資料或指界未必實在，因此土地登記規則第 144 條有登記證明文件屬偽造應予塗銷之規定。從而本件原處分機關理應查明有無上開登記錯誤之情形存在，若有，即應依法塗銷之，尤其系爭 17 建號農舍如確非建於系爭 74 地號土地上，而竟能在該土地上實地測量該建物之位置圖，則其間是否涉及偽造或疏失，原處分機關亦應積極查明，實不宜推諉忽視。

(四) 關於申請建物消滅登記部分：

1. 第三人余○○67年間申請保存登記之系爭○○段 17 建號 1 層農舍實際上係建於同段 77 地號土地上，惟其後已經全部拆除改建為 4 層樓房，足認該 1 層農舍已經滅失。茲因該建物誤載坐落土地為同段 74 地號，與訴願人具有利害關係，則訴願人自得依土地登記規則第 31 條規定，代位申請查明後逕為辦理消滅登記。
2. 本件訴願人申請辦理系爭農舍消滅登記是否合法，應以該建物是否滅失，及所有權人是否未於規定期限內申請消滅登記為斷，與系爭 74 地號土地之共有人多寡及是否分割完成等事項無關，是原處分機關率認本件申請不合法，亦屬無據。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 查○○鄉○○段 17 建號（重測前為○○○段 7 建號）建物平面圖中所載「收件日期：民國 67 年 7 月 21 日」、「建物門牌：九分巷 2-1 號」、「建物坐落：○○段 74 地號（重測前為○○○段 24 地號）」、「所有權人姓名：余○○（於測量成果圖上用印確認在案）」，且該建物測量成果圖中無註記任何建築主管機關核發之使用執照等資料，又因當時建物第一次測量申請書及建物第一次登記申請書已超過本縣地籍資料庫資料項目籍檔案保存年限（15 年），本所業已依法銷毀，故○○段 17 建號係依據現有資料（即建物測量成果圖）所載，研判應屬建築管理前之建物。
- (二) 按辦理建築管理前建物第一次測量，係由申請人檢附土地登記規則第 79 條規定證明文件申辦測量，地所人員再依據申請人指界建物辦理建物面積及建物坐落實地測量作業（依測量成果圖所載，建物位置係坐落○○段 74 地號土地上），俟經申請人確認後，於建物測量成果圖上用印在案並移送登記。又余○○（即建物所有權人）於「臺灣彰化地方法院 104 年度訴字第 401 號分

割共有物事件審理時陳稱『當時在申請農舍時，寫錯左右位置…』」（新事證，原申請函中未提出），所陳與現有資料相互矛盾，惟所陳之共有物分割事件，法院尚未作成判決。

- (三) ○○段 74 地號土地相似位置上現坐落有 1 幢 1 層樓建物，其構造、樣式、坐落位置及建物面積亦與○○段 17 建號建物測量成果圖所登載相近，且目視該建物亦屬早年建築完成之建物，是以無從判定所陳之建物是否已滅失；又建物測量成果圖上所載建物門牌為「九分巷 2-1 號」，而現場門牌已經過改編，本所亦以 106 年 2 月 3 日員地二字第 1060000740 號函請訴願人提供相關門牌整編證明文件以利釐清案情。
- (四) ○○段 17 建號建物坐落之○○段 74 地號土地係多人共有之土地，現建物登記之所有權人余○○亦為土地共有人之一，土地所有權人目前已向法院訴請分割共有物訴訟，且該案法院尚未作成判決，又按土地登記規則第 31 條「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…」，另內政部 79 年 7 月 5 日台內地字第 811183 號函釋：「…按建物標的滅失為一事實，而非法律行為，故該權利變更之日自應指建物滅失事實發生之日。本案建物滅失日期為何，係屬事實認定問題，請本於職權逕行核處。」，查本案建物是否已滅失尚有疑義，且建物所有權人亦為土地共有人之一，是以他所有權人無土地登記規則第 31 條規定之代位申請之適用，本所所為之處分依法有據。
- (五) 依土地登記規則第 60 條規定「已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。」故本案建物滅失 1 案應填具測量申請書，並檢附門牌整編證明文件及其他足資證明建物已滅失之文件申辦建物滅失，本所

再視所附資料審查後辦理或據以發函邀請相關戶政、建管及稅籍單位共同認定該建物是否滅失，方為正辦。

理 由

- 一、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；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。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。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。」土地登記規則第 31 條定有明文。
- 二、次按「行政行為之內容應明確。」、「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。」、「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：…二、主旨、事實、理由及其法令依據。…」行政程序法第 5 條、第 9 條、第 96 條第 1 項第 2 款分別定有明文；又「…按行政處分應記載理由，乃現代法治國家行政程序之基本要求，…又處分理由之記載，必須使處分相對人得以知悉行政機關獲致結論之原因，其應包括以下項目：（一）法令之引述與必要之解釋。（二）對案件事實之認定。（三）案件事實涵攝於法令構成要件之判斷。（四）法律效果斟酌之依據（於有裁量授權時）等。至於具體個案之行政處分在說理上是否完備而符合上開要求，應為實質上判斷，不得僅因處分書上備有『理由』或『說明』欄之記載，即謂已盡處分理由說明之法律義務。」臺北高等行政法院 91 年度訴字第 5284 號判決意旨可資參照。
- 三、再按「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏

忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」土地法第 69 條定有明文；「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」、「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。」土地登記規則第 13 條、第 144 條第 1 項分別定有明文；另按「土地權利的塗銷登記，以經法院判決塗銷確定，或登記機關認有土地登記規則第 144 條第 1 項規定之情形為限。而後者係賦予登記機關於發現登記證明文件經主管機關認定係屬偽造及純屬登記機關之疏失而錯誤之登記時，得報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後，依職權予以塗銷的裁量權限，並非授予人民得據以申請塗銷登記的公法上請求權。」臺北高等行政法院 99 年訴字第 2400 號判決意旨可資參照。

四、卷查，訴願人（持分 18 分之 4）及案外人余○○（持分 9 分之 1）共有坐落○○段 74 地號之土地，而系爭○○段 17 建號建物所有權人為案外人余○○，訴願人於 106 年 1 月 18 日檢附○○段 74 地號土地登記謄本、系爭建物登記謄本及原處分機關 104 年 9 月 16 日土地複丈成果圖等文件影本，向原處分機關請求將○○段 74 地號土地登記謄本登載「地上建物建號：○○段 00017-000」之內容予以塗銷，並逕為辦理系爭○○段 17 建號建物之消滅登記，案經原處分機關以 106 年 2 月 3 日員地二字第 1060000740 號函復略以：「…旨揭建號當時保存之建物門牌號為『九分巷 2-1 號』，惠請提供相關門牌整編證明以利本所釐清案情。…○○段 74 地號係多人共有之土地，其各所有權人之權利尚未明確，目前已向法院申請分割共有物在案，

且現建物登記之所有權人亦為土地之共有人，台端所陳代為申請（建物）滅失 1 案於法未合。」，參照前揭行政程序法第 5 條、第 9 條規定及臺北高等行政法院 91 年度訴字第 5284 號判決意旨，行政行為之內容應明確，且應就當事人有利及不利之情形一律注意，行政機關作成行政處分之目的、意義及理由須清楚可辨，其中處分理由應包括法令之引述與必要之解釋、對案件事實之認定、案件事實涵攝於法令構成要件之判斷等內容，查本件原處分機關以 106 年 2 月 3 日員地二字第 1060000740 號函於說明三請求訴願人提供門牌整編證明以利釐清案情，復於說明四以○○段 74 地號土地係多人共有且系爭建物所有權人亦為該土地之共有人為由，認訴願人之申請案於法未合，然以上均未見原處分機關援引相關法律依據，且原處分機關既請求訴願人補正資料，復又認訴願人之申請不合法，內容上顯有矛盾之處，原處分機關如認訴願人之申請有應補正之處，或申請滅失、更正之申請書格式未合等，宜先函請訴願人補正，而非逕予駁回；再者，上開函文中亦未引據任何關於建物滅失測量及建物滅失登記之法律依據，則本件申請案是否應實地進行建物滅失測量？系爭建物是否確實坐落○○段 74 地號土地？○○段 74 地號土地是否確實存在建物滅失事實？均待釐清予以明確，原處分機關未予以引據敘明，顯違行政程序法第 5 條、第 9 條所揭示之明確性原則、有利不利一律注意原則，其作成處分之法令依據及理由尚欠完備，該函文於理由及內容上即有明確性之欠缺，職是，原處分應予撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分，俾資妥適。

五、至訴願人主張系爭建物實際係坐落○○段 77 地號土地，而非土地及建物登記謄本所載○○段 74 地號土地，原處分機關應依土地登記規則第 144 條第 1 項規定塗銷登記一節，依臺北高等行政法院 99 年訴字第 2400 號判決意旨，

土地登記規則第 144 條第 1 項規定係賦予登記機關依職權塗銷之裁量權限，並非授予人民得據以申請塗銷登記的公法上請求權，故訴願人請求原處分機關塗銷系爭建物登記，核其性質即非屬人民依法有權請求行政機關作為之申請案件，僅生促請原處分機關發動職權裁量是否為特定行為之效力，然本案若確實存在系爭建物登記謄本之建物坐落基地地號登載錯誤或土地登記謄本之地上建物欄位登載內容錯誤而得予職權更正或塗銷之情事，仍得由原處分機關依前開土地法及土地登記規則相關規定本於職權查處後辦理，併此敘明。

六、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 張奕群

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 常照倫

委員 李玲瑩

委員 魏平政

委員 黃耀南

委員 陳麗梅

中 華 民 國 1 0 6 年 5 月 5 日

縣 長 魏 明 谷