

訴 願 人 董○○

訴 願 人 董○○

上 2 人訴願代理人 董○○律師

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因申請建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關民國 100 年 6 月 15 日 100 大安字 135390 駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 2 人委由訴願代理人董○○律師檢附相關資料，於民國（下同）100 年 5 月 10 日向原處分機關申請辦理本市大安區復興南路○○段○○號○○樓建物（坐落基地：本市大安區瑞安段 2 小段 472 地號土地，下稱系爭建物）第一次測量，並依地籍測量實施規則第 280 條規定，同時以原處分機關收件大安字 135390 號申請書，向原處分機關申請系爭建物所有權第一次登記，案經原處分機關審認有待補正事項，以 100 年 5 月 17 日 100 大安字 135390 號補正

通知書通知訴願代理人略以：「.....三、補正事項：1. 申請書、登記清冊請加蓋騎縫章。

【公文程式條例第 11 條】2. 請檢附戶籍謄本正本憑辦。【申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點】3. 本案標的尚未辦理第一次登記，請檢附本案建物為合法建物之證明文件，提出使用執照或依法免發使用執照之證件及建物測量成果圖辦理。【土地登記規則第 78 至 84 條、地籍測量實施規則第 279 至 281 條及最高行政法院 95 年判字第 1725 號】4. 本案申請人主張時效取得，申請書第 4 欄登記原因應時效取得，請補正。【土地登記規則第 56 條】5. 申請書請填明義務人即建物所有權人及其相關資料並檢附其戶籍謄本憑辦。【土地登記規則第 56 條】6. 本案如主張時效取得建物所有權，請依民法規定檢附以所有之意思，及和平、公然、繼續占有他人未登記不動產之證明文件，並說明所主張之時效取得期間【民法第 769、770、771 條】.....。」請其於接到通知之日起 15 日內補正，訴願代理人於 100 年 5 月 26 日領回

申請書，並於 6 月 10 日提出補正書，於申請書、登記清冊加蓋騎縫章及檢附戶籍謄本，嗣經原處分機關審認訴願人未依補正事項完全補正，以 100 年 6 月 15 日 100 大安字 135390 號駁回

通知書載以：「.....未完成之事項如下：1. 本案標的尚未辦理第一次登記，請檢附本案建

物為合法建物之證明文件，提出使用執照或免發使用執照之證件及建物測量成果圖辦理。..
.... 2. 申請書請填明義務人即建物所有權人及其相關資料並檢附其戶籍謄本憑辦。..... 3.
本案如主張時效取得建物所有權，請依民法規定檢附以所有之意思，及和平、公然、繼續（
占有）他人未登記不動產之證明文件，並說明所主張之時效取得期間.....。」並依土地登
記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人等 2 人之申請，該駁回通知書於 100 年 6 月
16 日送達。訴願人等 2 人不服，於 100 年 7 月 15 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答
辯。

理由

一、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。」

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 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 56 條規定：「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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申
請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、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，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定
繳納登記規費者。」第 57 條第 1 項規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不
應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間
有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 78 條規定：「申請建物所
有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」第 79 條規定：「申請建物
所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖..
....。」

地籍測量實施規則第 280 條規定：「申請建物第一次測量時，得同時填具土地登記申請
書件，一併申請建物所有權第一次登記。」

二、本件訴願理由略謂：

(一) 依民法及土地法規定，建物無須取得使用執照即得主張時效取得，土地登記規則規定
建物所有權第一次登記須提出使用執照，已逾越母法即土地法規定，並增加法律所無
之限制。

(二) 土地登記規則規定要求提出使用執照之目的，在證明建物為「合法建築」及「已建築

「完竣」之事實，如其他證據可證明時，應無須要求以使用執照證明。

(三) 建物測量成果圖應容訴願人於申請建物第一次測量遭駁回提起救濟程序確定後再行補正。

(四) 原處分機關命訴願人填明義務人即原建物所有權人資料，於法無據，且時效取得之申請為一方單獨申請，並無登記義務人存在。

(五) 訴願人已提出以所有之意思及和平、公然、繼續占有他人未登記不動產之證明文件，況依民法第 769 條及第 944 條規定占有推定，應無須提出證明。

三、查訴願人檢具如事實欄所述之相關資料，向原處分機關就系爭建物申請建物所有權第一次登記。案經原處分機關查認本案有如事實欄所述應補正之事項，乃通知訴願人依限補正。嗣因訴願人逾期未完全補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張土地登記規則規定建物所有權第一次登記須提出使用執照，已逾越母法即土地法規定，並增加法律所無之限制；土地登記規則及地籍測量實施規則規定要求提出使用執照之目的，在證明建物為「合法建築」及「已建築完竣」之事實，如其他證據可證明時，應無須要求以使用執照證明；又建物測量成果圖應容訴願人於申請建物第一次測量遭駁回提起救濟程序確定後再行補正云云。按申請登記所應提出之文件不符或欠缺，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。申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，此為前揭土地登記規則第 56 條第 2 款及第 57 條第 1 項第 4 款所明定

。查本件訴願人申請建物所有權第一次登記，經原處分機關審認有如事實欄所述應補正事項，爰通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未依規定補正，原處分機關駁回訴願人之申請，並無違誤。又按土地法第 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。」土地登記規則即依上開規定授權訂定發布，並於第 79 條規定申請建物所有權第一次登記應提出使用執照，尚無訴願人主張逾越母法即土地法規定或增加法律所無之限制，原處分機關自亦得據以要求訴願人等 2 人提出使用執照及建物測量成果圖。訴願主張，不足採據。

五、另訴願人主張時效取得之申請為一方單獨申請，並無登記義務人存在；訴願人已提出以所有之意思及和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產證明文件，且適用民法第 769 條及第 944 條規定占有推定，應無須提出證明云云。按時效取得地上權登記審查要點第 7 點規定：「占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人

或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。

」第 16 點規定：「第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」是原處分機關請訴願人等 2 人填明義務人即建物所有權人及其相關資料並檢附其戶籍謄本，依法自屬有據。另依原處分機關答辯認訴願人主觀上是否係以所有之意思表示占有，亦有欠明，是原處分機關通知訴願人補正相關證明文件，並無違誤。訴願主張，尚難採憑。從而，原處分機關以訴願人未完全補正為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無不合，應予維持。

六、另訴願人等 2 人向原處分機關申請辦理系爭建物第一次測量部分，經原處分機關以 100 年 6 月 30 日新測駁字第 000071 號駁回通知書駁回申請，訴願人等 2 人不服，另案向本府提

起訴願。訴願人等 2 人依訴願法第 78 條規定申請與該案合併審議及決定乙節，經審酌尚無程序經濟之疑慮，無合併審議及決定之必要，併予敘明。

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	蔡立文
副主任委員	王曼萍
委員	陳石獅
委員	紀聰吉
委員	戴東麗
委員	柯格鐘
委員	范文清
委員	王韻茹
委員	覃正祥

中華民國 100 年 9 月 8 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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，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 3 段 1 巷 1 號)