

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因時效取得地上權位置測量事件，不服原處分機關民國 100 年 10 月 17 日松山駁字第 00 0097 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

訴願人委任代理人○○○檢附戶籍謄本、身分證、土地地籍謄本、房屋稅籍證明書及里長證明書等影本，以民國（下同）100 年 9 月 5 日收件南港土字第 067300 號土地複丈申請書，向原

處分機關申請本市南港區○○段○○小段○○（原誤載為○○）地號土地（面積 613 平方公尺，下稱系爭土地）時效取得地上權位置測量，案經原處分機關審認有待補正事項，乃以 100 年 9 月 27 日松山補字第 000249 號補正通知書通知訴願人略以：「……請補正事項：1. 攜帶印章補辦認章手續（地籍測量實施規則第 207 條）。2. 主張時效完成，請填明占有之意思起迄日期及期間，並檢附占有事實之證明文件憑辦（地籍測量實施規則第 208 條）。3. 申請書主張時效取得地上權土地地號及土地所有權人與實測不符，請釐清（地籍測量實施規則第 207 條）。」請其於接到通知之日起 15 日內補正，經訴願人補正案外人○○○及○○○等 2 人出具之四鄰證明，嗣原處分機關以訴願人就補正事項第 2 點未補正，審認訴願人未依補正事項完全補正，爰依地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定，以 100 年 10 月 17 日松山駁字第 00

0097 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 100 年 10 月 18 日送達，訴願人不服，於 100 年 11 月 17 日向本府提起訴願，100 年 12 月 22 日及 101 年 1 月 31 日、2 月 21 日補充訴願理由

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條規定：「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」第 772 條規定：「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已

登記之不動產，亦同。」第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」

土地法第 37 條第 2 項規定：「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 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。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第 108 條第 2 項及第 3 項規定：「因主張時效完成，申請地上權……登記時，應提出占有範圍位置圖。」「前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」

地籍測量實施規則第 2 條規定：「本規則所稱主管機關：中央為內政部；直轄市為直轄市政府；縣（市）為縣（市）政府。」第 8 條第 1 項規定：「第三編土地複丈及第四編建築改良物測量之業務，由土地所在地之直轄市或縣（市）登記機關辦理之。」第 205 條第 1 項第 4 款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……四、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，由權利人申請。」第 208 條規定：「依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。」第 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應受理。三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」

時效取得地上權登記審查要點第 1 點規定：「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百十八條辦理。」第 5 點規定：「以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提交有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」第 6 點第 1 項規定：「占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用者、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 訴願人已提出 78 年迄至訴願人申請時，於不同階段證明訴願人繼續占有系爭基地之四鄰證明，且四鄰證明之目的僅係於占有人之戶籍有他遷情形時，補充證明占有人於該期間內有繼續占有之事實，非必然應檢附之證明文件，亦有最高行政法院 98 年度判字第 81 號判決可參，原處分機關限制四鄰證明必須從占有之始至申請時由同一人出具，不合時宜且抵觸法律規定；復訴願人所提同住系爭基地之○○○出具之證明書，亦可確知訴願人自 75 年 12 月 9 日迄至申請時，繼續占有系爭土地，顯見訴願人確有依法補正提出繼續占有事實之證明。

(二) 原處分機關自始未要求訴願人補正行使地上權意思之證明，爰提出房屋稅籍證明書、納稅繳款書收據及訴願人切結書，以資證明訴願人係在他人土地上有建築物為目的而占有，確實有行使地上權之意思而占有系爭土地。

(三) 里長具有公務員身分，其所出具之證明書，具有公文書效力，亦與印鑑證明書有相同效力；訴願人亦於訴願程序中補正印鑑證明；○○○出具之四鄰證明可證明訴願人 79 年 3 月 12 日起至 99 年 9 月 23 日止占有系爭土地。

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土地申請時效取得地上權位置測量。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，原處分機關遂依地籍測量實施規則第 213 條第 3 款規定駁回訴願人之申請，原處分尚非無據。

四、惟按土地登記規則第 108 條第 2 項及第 3 項規定：「因主張時效完成，申請地上權……登記時，應提出占有範圍位置圖。」「前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」第 205 條第 1 項第 4 款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……四、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，由權利人申請。」復按地籍測量實施規則第 208 條規定：「依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。」是依上開規定，訴願人因時效取得地上權申請複丈，是否僅需提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件即為已足？本件訴願人既已提出占有土地之四鄰證明，是否應認已符地籍測量實施規則第 208 條規定？原處分機關是否即應依申請進行複丈？原處分機關關於答辯時指訴願人尚應提出證明其係以行使地上權之意思占有系爭土地，惟原處分機關 100 年 9 月 27 日松山補字第 000249 號補正通知書並未就此部分予以載明通知訴願人補正

，且此是否亦與地籍測量實施規則第 208 條規定不符？雖土地登記規則第 118 條第 1 項規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事

實之文件。」惟本件訴願人既係申請複丈而非地上權登記，訴願人是否仍須依該規定提出以行使地上權意思而占有之證明文件？或應係於訴願人申請地上權登記時，始須依該規定提出，再由原處分機關為審查？尚有未明。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日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 劉宗德
委員 陳獅吉
委員 石聰麗
委員 紀戴鐘
委員 東格鐘
委員 柯廷
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 覃正祥
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 101 年 5 月 10 日
市長 郝龍斌
訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行