

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 101 年 2 月 1 日 101 大安字 0190

20 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委由代理人○○○檢具身分證、房屋稅繳納證明書、他項權利位置圖、切結書、空照圖及公司資料查詢單等影本，以原處分機關收件民國（下同）100 年 12 月 29 日收件大安字第 343690 號土地登記申請書，就本市大安區○○段○○小段○○及○○等 2 筆地號土地（下稱系爭土地）申請時效取得地上權登記。經原處分機關審查後，認尚有須補正事項，乃以 101 年 1 月 16 日 100 大安字 343690 號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟系

爭土地所有權人即案外人○○○於 101 年 1 月 6 日、1 月 13 日及 1 月 17 日附具系爭土地租賃契約

，向原處分機關提出異議，並經原處分機關向本市稅捐稽徵處大安分處查得訴願人 86 年間就系爭土地上建物申請房屋稅籍時，即主張係基於租賃關係使用系爭土地，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 101 年 1 月 19 日 100 大安字 343690 號駁回通知書駁回訴

願人之申請。訴願人復檢具同前之相關文件，並出具切結書表示其自 84 年 11 月 23 日起，即以系爭土地上建物所有人使用管理該建物至今，且否認系爭土地租賃契約之真正，以原處分機關 101 年 1 月 30 日收件大安字第 019020 號土地登記申請書再就系爭土地申請時效取得地上權登

記。經原處分機關審認本案系爭土地所有權人業就相關登記案聲明異議，又訴願人僅提出切結書，惟就該租賃契約是否為偽造，並未提出相關證明，認本案涉有私權爭執，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 3 款規定，以 101 年 2 月 1 日 101 大安字 019020 號駁回通知書駁回

訴願人之申請。該駁回通知書於 101 年 2 月 4 日送達，訴願人不服，於 101 年 3 月 1 日經由原處分

機關向本府提起訴願，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 55 條第 1 項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查……。」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 118 條規定：「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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理……。」時效取得地上權登記審查要點第 13 點規定：「登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查無誤後，應即公告三十日，並同時通知土地所有權人或管理者……第一項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定以書面敘明理由駁回之。」

行政法院 81 年判字第 1796 號判例：「土地登記規則第 113 條（按：現行第 118 條）所稱之登記及公告，係指申請地上權登記時，無人爭執之情形而言。土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款（按：現行第 57 條第 1 項第 3 款）所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡

與

登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之情形，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。」

二、本件訴願理由略以：訴願人 84 年間於系爭土地出資興建房屋，並由訴願人使用管理至今，其間並未中斷，訴願人確有地上權，有 89 年至 100 年之房屋稅繳納證明可稽。且訴願人自始未與土地所有權人簽訂租約，土地所有權人所提租約係偽造。原處分有違最高法院 18 年上字第 651 號及 68 年臺上字第 3308 號判例之精神。

三、查訴願人就系爭土地申請時效取得地上權登記，案經原處分機關審認本案如事實欄所述

，有依法不應登記情事，且涉有私權爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 3 款等規定，駁回訴願人登記之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張其 84 年間於系爭土地出資興建房屋，並由訴願人使用管理至今，其間並未中斷，訴願人確有地上權，有 89 年至 100 年之房屋稅繳納證明可稽。且訴願人自始未與土地所有權人簽訂租約，土地所有權人所提租約係偽造。原處分有違最高法院 18 年上字第 651 號及 68 年臺上字第 3308 號判例之精神云云。按登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該案件有依法不應登記或涉及私權爭執等，即應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回，此觀土地登記規則第 55 條第 1 項、第 57 條第 1 項第 2 款

、  
第 3 款及時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 2 項規定自明。查本件申請時效取得地上權登記案，經系爭土地所有權人○○○提出系爭土地租賃契約向原處分機關聲明異議，並經原處分機關函詢本市稅捐稽徵處大安分處，經該分處以 101 年 1 月 6 日北市稽大安甲字第 10130022600 號函復表示系爭土地上建物係由訴願人於 86 年間出具承諾書申請設立稅籍，且該承諾書載明該建物係由訴願人所租用，有該函及房屋申請設立房屋稅籍承諾書等影本在卷可稽；訴願人雖檢具相關文件，並出具切結書表示○○○所提系爭土地租賃契約為偽造，惟亦未就該租賃契約為偽造提出相關證明，本案即屬涉及私權爭執，原處分機關駁回訴願人之申請，即屬有據。又最高法院 18 年上字第 651 號及 68 年臺上字第 3308 號判例要旨，均係闡明地上權之性質，與本案係有關申請地上權登記之要件之情形不同，尚不得比附援引。訴願主張不足採據。從而，原處分機關依前揭規定駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、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 劉宗德  
委員 陳石獅  
委員 紀聰吉  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 傅玲靜

中華民國 101 年 5 月 24 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。

(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)