

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因時效取得所有權登記事件，不服原處分機關民國 103 年 4 月 25 日松山駁字第 Y00014 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人檢附登記申請書等文件，以原處分機關民國（下同）103 年 4 月 3 日收件松山字第 047710 號申請案，就本市松山區○○街○○巷○○號○○樓之建物（下稱系爭建物）申請時效取得所有權登記。案經原處分機關審認本件尚有應補正事項，乃以 103 年 4 月 9 日松山補字 000741 號補正通知書，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正略以：「……三、補正事項：1. 申請書第 3 欄請依實填明，刪改處請申請人認章憑辦。【土地登記規則第 56 條】 2. 申請書第 6 欄請依補正後附文件填明，若有刪改請申請人認章憑辦。【土地登記規則第 56 條】 3. 本案請依土地登記規則第 78 條規定先申請建物第一次測量，登記清冊建物標示欄請依測量後之測量成果圖資料補填明，若有刪改請申請人認章憑辦。【土地登記規則第 56、78 條】 4. 請檢附本建物之使用執照或依法得免發使用執照之證明文件及建物測量成果圖或標示圖憑辦。【土地登記規則第 79 條】 5. 案附補正說明書及建照執照影本載有申請人為起造人之一，故請釐清申請人是否符合民法第 769、770 條規定屬占有『他人』未登記之不動產，並請檢附足資證明申請人以所有之意思占有他人未登記不動產之證明文件憑辦。【民法第 769、770 條、土地登記規則第 118 條】 6. 本案請依時效取得地上權登記審查要點第 7、16 點規定，於申請書填明建物所有權人現址、登記地址或切結不能查明之事實。【時效取得地上權登記審查要點第 7、16 點】……。」該補正通知書於 103 年 4 月 9 日由訴願人簽收。嗣訴願人以 103 年 4 月 17 日

補正說明書及附件予以補正，原處分機關審認未完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 103 年 4 月 25 日松山駁字第 Y00014 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通

知書於 103 年 4 月 29 日送達，訴願人不服，於 103 年 5 月 9 日向本府提起訴願，5 月 26 日補正訴

願程式，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。.....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。.....。」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：.....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。但在中華民國一百零二年十月一日以後領

有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，

不在此限。」第 79 條第 1 項規定：「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或建物標示圖。.....。」

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。.....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。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關駁回之處分，並未明確敘明何處未完全補正。訴願人已

就補正事項第 1、2 點填明用印；就第 3 點提出 102 年 8 月 9 日松山建字 XXXXXX 號測量成果圖

；就第 5 點說明係以所有之意思占有他人（案外人○○股份有限公司）未登記之不

動產，並提出買賣契約書、查封筆錄、判決書等；就第 6 點提出系爭建物原所有權人登

記地址，並檢附○○股份有限公司登記資料。至第 4 點要求提出使用執照，惟本件

申請事由為時效取得所有權登記，而非所有權第 1 次登記，自無適用土地登記規則第 79

條規定之必要，又民法第 770 條之要件，並未要求須具有使用執照之不動產，原處分機關要求補正系爭建物使用執照於法無據。請撤銷原處分，作成准予時效取得所有權登記之處分。

- 三、查訴願人檢具相關資料，向原處分機關就系爭建物申請時效取得所有權登記。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、至訴願人主張原處分並未明確敘明何處未完全補正；第 4 點要求提出使用執照，惟本件申請事由為時效取得所有權登記，自無適用土地登記規則第 79 條規定之必要，民法第 770 條亦未要件須具有使用執照之不動產，原處分機關要求補正系爭建物使用執照於法無據；其餘事項皆補正云云。按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，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 條及第 57 條第 1 項第 4 款所明定。查本件訴願人

申請時效取得所有權登記，經原處分機關審認本件有如事實欄所述應補正事項，爰通知訴願人依限補正，雖訴願人以 103 年 4 月 17 日補正說明書及附件進行補正，然就補正事項 3 部分，訴願人所稱已提出 102 年松山建字 xxxxxxx 號測量成果圖，惟依原處分機關答辯書陳明，該建物測量成果圖係因法院囑託地政機關依其指定範圍而勘測辦理之未登記建物測量，其目的係為維護債權人之措施；而申請建物第 1 次測量，係為明確界定建物坐落、位置、樓層、使用等事項，以明各所有權人得行使之合法權利範圍，是以訴願人仍應依土地登記規則第 78 條規定申請建物第 1 次測量。另就補正事項 4 部分，訴願人主張時效取得建物所有權，然系爭建物為未經所有權第 1 次登記之建物，未登記建物申請建物所有權第 1 次登記時，仍應依土地登記規則第 79 條規定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或建物標示圖。至補正事項 5、6 部分，依訴願人檢附之 66 建（松山）（崙）字第 xxx 號建造執照存根及附表影本為系爭建物之資料，訴願人係為起造人，又訴願人所提出之臺灣臺北地方法院 102 年度北簡字第 15629 號民事簡易判決係有關請求第三人異議之訴事件，則本件是否為占有「他人」之不動產，亦待釐清。是以，原處分機關以訴願人未依補正事項申請建物第 1 次測量、未檢附建物測量成果圖及使用執照或依法得免發使用執照之證件，及訴願人是否屬占有「他人」未登記之不動產亦有疑義等節，駁回訴願人之申請，並無違誤。至原處分機關駁回通知書雖未載明未完全補正事項，然事實欄所載之補正通知書已逐一詳列補正事項之理由及法令依據，訴願人應可知悉其 103 年 4 月 17 日補正說明書及附件與原處分機關補正通知書所載內容未符。訴願

主張，尚難採憑。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 103 年 6 月 24 日

市長 郝龍斌請假

副市長 陳雄文代行

法務局局長 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：臺北市士林區文林路 725 號）