

訴 願 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

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 103 年 11 月 26 日松山駁字第 000

383 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人於民國（下同）103 年 6 月 12 日檢具他項權利位置圖等資料，以原處分機關收件松山字第 xxxxxx 號土地登記申請書，就坐落於本市松山區○○段○○小段○○地號土地面積 215.31 平方公尺之 52.75 平方公尺部分，申請時效取得地上權登記。經原處分機關審查尚有應補正事項，乃以 103 年 6 月 17 日松山補字第 001279 號補正通知書通知訴願人於接

到通知之日起 15 日內補正。嗣經訴願人完成補正，並經原處分機關審查無誤，乃依土地登記規則第 118 條等規定，以 103 年 7 月 15 日北市松地登字第 10331243201 號公告在案（

公告期間自 103 年 7 月 15 日至 103 年 8 月 14 日止），另以 103 年 7 月 15 日北市松地登字第 1033

1243200 號函通知系爭土地所有權人○○股份有限公司（下稱○○公司）。嗣○○公司於 103 年 8 月 4 日以書面檢附以訴願人為被告請求拆屋還地事件之民事起訴狀，向原處分機關提出異議，原處分機關乃依土地法第 59 條規定移付本市不動產糾紛調處委員會（下稱調處委員會）調處。

二、案經調處委員會於 103 年 10 月 20 日就前揭案件召開調處會議並作成調處結果為：「本案經雙方協議不成立，本會裁處如下：異議人○○股份有限公司已向法院提起拆屋還地之訴訟，依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 16 條第 4 款規定已訴請法院審理者應予駁回，故本案予以駁回。」本府乃以 103 年 10 月 27 日府地籍字第 10333264200 號函檢送上開會議調處紀錄表予訴願人及○○公司在案。嗣原處分機關依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法（下稱設置及調處辦法）第 19 條規定，以 103 年 11 月 24 日北市松地登字第 10332073100 號函詢本府地政局查告該調處是否有

訴

請司法機關另為處理，經本府地政局以 103 年 11 月 25 日北市地籍字第 10333627200 號函復

略以：「主旨：……本府 103 年 10 月 27 日府地籍字第 10333264200 號函送之不動產糾紛

調處紀錄表業於 103 年 11 月 3 日完成送達程序，且迄今未收到當事人訴狀繕本……。」
原處分機關爰依設置及調處辦法第 16 條第 4 款規定，以 103 年 11 月 26 日松山駁字第 000383

號駁回通知書駁回訴願人之登記申請。訴願人不服，於 103 年 12 月 10 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。」

土地法第 34 條之 2 規定：「直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。」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。」第 55 條第 1 項規定：「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之案件，經審查證明無誤，應即公告之……。」第 58 條第 1 項規定：「依第五十五條所為公告，不得少於十五日。」第 59 條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。」

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 57 條第 1 項第 3 款規定：「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：……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。」第 75 條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。

」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.....。」

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 1 條規定：「本辦法依土地法（以下簡稱本法）第三十四條之二規定定之。」第 2 條規定：「下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之：.....十九、土地登記規則第一百十八條第四項規定之時效取得地上權登記爭議。」第 13 條規定：「不動產糾紛案件，除第二條第二款、第三款、第八款至第十九款之不動產糾紛案件得由該管登記機關或直轄市、縣（市）政府主動移送調處外，當事人一造應具備下列文件向土地所在地之直轄市、縣（市）政府申請，並按對造及權利關係人人數，提出繕本.....。」第 16 條第 4 款規定：「申請調處案件有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）政府應以書面敘明理由駁回之：.....四、已訴請法院審理或調處標的為確定判決、調解或和解之效力所及。」第 18 條第 1 項規定：「調處時，先由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果，並作成書面紀錄，經當場朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章。」第 19 條規定：「當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，應依調處結果，就申請登記案件為準駁之處分。第一項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，除法律另有規定者外，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起三日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）政府，逾期不起诉或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄市、縣（市）政府，依調處結果辦理。」

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 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。土地經限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。前項通知，應以書面為之。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。」第 14 點規定：「土地所有權人或管理者得於前點規定之公告期間內，檢具證明文件，以書面向該管登記機關提出異議；經審查屬土地權利爭執者，應依土地法第五十九條規定，移送直轄市或縣（市）主管機關調處。」第 15 點規定：「申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定

判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。」

二、本件訴願理由略以：

（一）依設置及調處辦法第 19 條第 3 項規定，機關得逕依調處結果辦理，應僅限於「逾期不起訴」、「經法院駁回」或「撤回其訴」3 種情形，並不包括未於 3 日內檢送起訴狀繕本，本件訴願人既依規定於 15 日內起訴，應不符「逾期不起訴」情形，訴願人亦未撤回該訴訟，則原處分機關逕以「迄今未收到當事人訴狀繕本」為由，決定依調處結果辦理，駁回訴願人之申請，於法顯有違誤。

（二）依土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項及第 118 條第 1 項規定，主張占有取得時效得登

記地上權者應先就占有範圍申請測量該位置圖，始得辦理地上權登記，從而申請測量與時效取得地上權申請登記為同一事，僅有不同階段，但均為同一權利之行使，臺灣高等法院臺南分院 95 年度重上字第 77 號判決即採此一見解。況縱為兩階段行為，但此複丈為申請地上權登記之必要前置行為，應認係申請登記之一部。訴願人於 103 年 2 月 21 日已因時效取得地上權辦理登記而申請複丈，在○○公司 103 年 3 月 27 日提起本訴

之

前，應認訴願人在○○公司起訴前已為地上權申請登記，符合最高法院 80 年度第 2 次民事庭會議決議「占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判。」之意旨。另最高法院 85 年度台上字第 609 號判決及臺灣臺北地方法院 88 年度訴字第 2875 號判決均認如占有人於占有之始即有於他人土地上有建築物、工作物、竹木之目的而使用土地，占有後確有建造房屋等情事，自與單純之占有使用土地有別，應認占有人於占有之始即有行使地上權之意思。是訴願人自 66 年 9 月以前即在系爭土地上建築房屋使用，設有戶籍，為○○公司在訴訟中所不爭執，自應認訴願人已因時效取得地上權。請撤銷原處分。

三、按土地法第 55 條第 1 項及第 59 條規定，地政機關接受聲請登記之案件經審查證明無誤，即應公告之；土地權利關係人在公告期間內如有異議，得向地政機關以書面提出，因異議而生土地權利爭執時，地政機關應予調處，不服調處者，得於接到調處通知後 15 日內，向司法機關訴請處理。設置及調處辦法 16 條第 4 款及第 19 條第 2 項規定，申請調處案

件

已訴請法院審理者，直轄市、縣（市）政府應以書面敘明理由駁回之；已向登記機關申請登記者，應依調處結果，就申請登記案件為准駁之處分。查本件訴願人就系爭土地申請時效取得地上權登記，經原處分機關依土地登記規則第 118 條等規定辦理公告，於公告期間，經系爭土地所有權人○○公司提出異議，原處分機關乃將本案移付調處委員會調處，嗣依調處結果駁回訴願人之申請；有原處分機關 103 年 7 月 15 日北市松地登字第

10

331243201 號公告、103 年 10 月 20 日原處分機關轄區不動產糾紛調處紀錄表及原處分機關 103 年 8 月 4 日收件之○○公司以訴願人為被告請求拆屋還地事件之民事起訴狀等影本附卷可稽；是本件原處分機關以 103 年 11 月 26 日松山駁字第 000383 號駁回通知書駁回訴

願

人之登記申請，自屬有據。至訴願人主張其於 103 年 2 月 21 日已因時效取得地上權辦理登記而申請複丈，在○○公司 103 年 3 月 27 日提起本訴之前，應認訴願人在○○公司起訴前已為地上權申請登記，符合最高法院決議及相關判決之見解；訴願人自 66 年 9 月以前即在系爭土地上建築房屋使用，設有戶籍，亦為○○公司在訴訟中所不爭執，自應認訴願人已因時效取得地上權云云。查原處分機關係以本案既經調處委員會審認異議人○○公司已向法院提起拆屋還地之訴訟，訴願人與○○公司涉有權利爭執，乃依調處結果，駁回訴願人之申請；至訴願人是否符合時效取得地上權之要件，並非原處分機關據以駁回申請之理由。訴願人就此主張，不足採據。

四、惟查，土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款明定，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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 3 項規定，登記機關受理時效取得地上權登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定以書面敘明理由駁回之。又設置及調處辦法第 19 條第 2 項亦規定，申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，應依調處結果，就申請登記案件為准駁之處分。本件原處分機關 103 年 11 月 26 日松山駁字第 000383 號駁回通知書駁回理由係以調處委員會 103 年第 1 次

會

議調處紀錄業以本府 103 年 10 月 27 日府地籍字第 10333264200 號函送訴願人，並於 103

年 1

1 月 3 日送達，迄今未收到訴願人訴狀繕本，故依調處結果，依設置及調處辦法第 16 條第 4 款規定駁回訴願人之申請；然該條款係指申請調處案件已訴請法院審理者，直轄市、縣（市）政府應以書面敘明理由駁回其「調處」，非屬本件得為駁回「登記」處分之依據。原處分機關依該條款規定而駁回訴願人之申請，所憑理由雖有不當，然與依法應予駁回之結果並無二致。依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依

其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲

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

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 2 月 26 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）