

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

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 104 年 12 月 31 日建測駁字第 00068 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 50 日內另為處分。

事實

一、訴願人委由代理人○○○檢附相關資料，以民國（下同）104 年 5 月 27 日收件大同土字第 XXXXXX 號土地複丈申請書，向原處分機關申請本市大同區○○段○○小段○○地號土地（面積 166 平方公尺，下稱系爭土地）時效取得地上權位置測量。原處分機關為釐清系爭土地及地上建物承租情形，乃以 104 年 6 月 10 日北市建地測字第 10430934100 號函詢本

府警察局，經該局以 104 年 6 月 18 日北市警後字第 10436094800 號函復原處分機關略以：

「主旨：有關本局經營本市大同區○○段○○小段○○地號土地及地上建物承租情形..
.... 說明： 二、查本局於上揭地號共經營 4 間宿舍..... (三) ○○街○○巷○○弄○○號：於 65 年 5 月 28 日配借予本局退休員警○○○，查○○○於 89 年 8 月 10 日過世

，卻由隔壁戶○○○之子○○○於 85 年 4 月 5 日先將戶籍遷入該處，89 年 8 月 16 日○○○

過世後繼為戶長，已不符續住資格，本局已於 104 年 2 月 12 日向○○○提出告訴.....。

」嗣原處分機關審認有待補正事項，乃以 104 年 6 月 22 日建測補字第 000063 號補正通知書

通知訴願人略以：「..... 請補正事項：一、臺端檢附之四鄰證明書未附證明人之印鑑證明，請補正。（地籍測量實施規則第 212 條）二、依本府警察局 104 年 6 月 18 日北市警

後字第 10436094800 號函表示該建物為該局經營之警察宿舍，係配借與○○○君使用，與臺端主張○君所有讓渡與臺端不符，請釐清。（民法第 832 條、最高法院 72 年台上字第 5040 號判決）.....。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，嗣原處分機關以

訴願人逾期未補正而依地籍測量實施規則第 213 條規定，以 104 年 7 月 15 日建測駁字第 00

0037 號駁回通知書駁回訴願人之申請。

二、訴願人復委由代理人○○○檢附相關資料，以 104 年 12 月 3 日收件大同土字第○○號土地複丈申請書，向原處分機關申請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 104 年 12 月 7 日建測補字第 000130 號補正通知書通知訴願人略以：「……請補正事項：一、依本府警察局 104 年 6 月 18 日北市警後字第 10436094800 號

函表示該建物為該局經營之警察宿舍，係配借予○○○君使用，與臺端主張○君所有讓渡與臺端不符，請釐清。（民法第 832 條、最高法院 72 年台上字第 5040 號判決）二、請案附證明書立書人○○○檢附印鑑證明或由本人親持身分證正本到場核對身分。（地籍測量實施規則第 208、212 條）……。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 104 年 12 月 9 日送達。嗣原處分機關審認訴願人未依補正事項補正完畢，爰依地籍測量實施規則第 213 條規定，以 104 年 12 月 31 日建測駁字第 000068 號駁回通知書駁

回訴願人之申請。該駁回通知書於 105 年 1 月 6 日送達，訴願人不服，於 105 年 2 月 2 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。」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 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 項第 4 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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」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 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。」

地籍測量實施規則第 2 條規定：「本規則所稱主管機關：……直轄市為直轄市政府..。」第 8 條規定：「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 2 點規定：「占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。」第 3 點規定：「占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：（一）屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。（二）使用違反土地使用管制法令。（三）屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。（四）其他依法律規定不得主張時效取得。」第 5 點規定：「以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占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人、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。」第 8 點規定：「占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第二十五條之適用。」

內政部 92 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0920006790 號函釋：「查本部前開函釋意旨為：『申

請人主張因時效完成申請地上權位置勘測，地政事務所應先依【時效取得地上權登記審查要點】等有關法令規定審查相符後，始准予辦理。』，惟地籍測量實施規則第 208 條

條文業經本部 92 年 3 月 25 日台內地字第 0920069684 號令修正為：『依第 205 條第 1 項第 4

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。』，該函釋意旨與上開修正條文不符，爰予停止適用。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關命訴願人補正後，逕於訴願人收文 5 日內駁回訴願人申請，已違反誠實信用原則等；且原處分未詳載理由，已違行政行為明確性原則及依法行政原則，難認適法。又原處分已逾土地法第 47 條所定授權範圍。
- (二) 訴願人自始以興築建物使用系爭土地設定地上權為目的，斥資建築現有磚造 2 層建物並居住迄今已逾 20 年，原處分機關未詳予審酌法定要件，漠視訴願人詳加說明暨補正證明文件，逕駁回訴願人申請，違反土地登記規則第 118 條第 1 項規定；且原處分機關未依時效取得地上權登記審查要點第 15 點前段規定辦理，已違行政程序法第 161 條規定，請撤銷原處分。

三、查訴願人委由代理人○○○檢具相關資料，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。嗣因訴願人逾期未依補正事項完全補正，原處分機關爰駁回訴願人之申請，原處分固非無見。

四、惟按地籍測量實施規則第 208 條規定，以時效完成申請複丈者，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。次按因主張時效取得地上權而申請土地複丈，僅單獨向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置面積，並未進入地上權登記申請程序，與申請因時效取得地上權登記為二階段行為，揆諸土地登記規則第 108 條及時效取得地上權登記審查要點第 2 點規定自明（最高行政法院 99 年度判字第 672 號判決意旨參照）。查本件訴願人以時效完成取得系爭土地地上權為由，檢附四鄰證明書、證明人之印鑑證明及戶籍謄本等相關資料，向原處分機關申請系爭土地地上權位置測量。是依上開規定，訴願人因時效取得地上權申請複丈，是否僅須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？又原處分機關於 104 年 12 月 7 日建測補字第 000130 號補正通知書載明：「..... 請

補

正事項：一、依本府警察局 104 年 6 月 18 日北市警後字第 10436094800 號函表示該建物為

該局經營之警察宿舍，係配借予○○○君使用，與臺端主張○君所有讓渡與臺端不符，請釐清。（民法第 832 條、最高法院 72 年台上字第 5040 號判決）.....。」已涉及訴願

人有無以行使地上權之意思占有系爭土地、公有土地有無民法時效取得規定適用等問題，乃涉及時效取得地上權登記審查要點第 1 點及第 3 點規定之內容，是否與地籍測量實施規則第 208 條規定及內政部 92 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0920006790 號函釋意旨相符？

尚

有疑義。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關關於決定書送達之次日起 50 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 楊 芳 玲
委員 張 慕 貞
委員 劉 宗 德
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
委員 吳 秦 雯
中華民國 105 年 4 月 15 日
市長 柯文哲
法務局局長 楊芳玲決行