

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登記事件，不服原處分機關民國 105 年 8 月 25 日建登駁字第 000143 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 013600 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，經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 號補正通知書載明補正事項，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 000037 號駁回通知書駁回訴願人之申

請。訴願人復委由代理人○○○以 104 年 12 月 3 日收件大同土字第 036100 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，案經原處分機關以 104 年 1 月 2 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。嗣原處分機關審認訴願人未依補正事項補正完畢，乃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 0000

68 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，提起訴願，經本府以 105 年 4 月 15 日府

訴二字第 10509050900 號訴願決定：「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。」

二、嗣原處分機關依上開訴願決定撤銷意旨重新審查後，核發 105 年 6 月 2 日系爭土地他項權利位置圖（範圍：面積 37 平方公尺）予訴願人。訴願人爰委由代理人○○○檢附相關資料，以 105 年 6 月 29 日收件大同字第 042700 號土地登記申請書，向原處分機關申請系爭土

地時效取得地上權登記，案經原處分機關審認有待補正事項，乃以 105 年 7 月 5 日建登補字第 000571 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項：……（五）請提出足資證明申請人係行使地上權之主觀意思及目的而占有之證明文件。（民法第 769、770、772、832 條、土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點、最高法院 64 年台上字第 2552 號判例、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議）……」

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 105 年 7 月 12 日送達。嗣原處

分機關審認訴願人未依上開補正通知書補正事項第 5 項補正完畢，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 105 年 8 月 25 日建登駁字第 000143 號駁回通知書駁回訴願人之申

請。該駁回通知書於 105 年 8 月 29 日送達，訴願人不服，於 105 年 9 月 26 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 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。」

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。」

最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議：「……占有土地建築房屋或種植竹木，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任；另主張時效取得地上權者，須以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 原處分機關命訴願人補正，逕於訴願人收文 5 日內駁回訴願人申請，已違反行政程序法第 8 條誠實信用原則、同法第 9 條、第 36 條所示注意義務及職權調查義務；且原處分未依行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定詳載理由，未依同法第 114 條規定限期補正，

已違行政行為明確性原則及依法行政原則，難認適法。又原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人所請，已逾土地法第 47 條所定授權範圍，原處分

與行政程序法第 10 條規定相左。

(二) 訴願人於 83 年間於系爭土地上出資興建現有磚造 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，原處分機關應公告訴願人時效取得系爭土地地上權登記之申請，並准予地上權設定登記。

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。嗣因訴願人逾期未依補正事項補正完畢，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關命其補正後，逕於訴願人收文 5 日內駁回訴願人申請，已違反行政程序法第 8 條誠實信用原則、同法第 9 條、第 36 條；且原處分未依行政程序法第 96 條

第 1 項第 2 款規定詳載理由，未依同法第 114 條規定限期補正，已違行政行為明確性原則及依法行政原則；又原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人所請，已逾土地法第 47 條所定授權範圍；而訴願人於 83 年間於系爭土地上出資興建現有磚造 2 層建物並居住迄今逾 20 年，原處分機關駁回訴願人申請，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 條規定云云。經查：

- (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。」次按民法第 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。」復按民法第 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。」另按土地登記規則第 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。」再按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。」又按最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議意旨，占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任；另主張時效取得地上權者，須以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行；申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。
- (二) 查本件依卷附資料所示，原處分機關為釐清系爭土地及地上建物承租情形，前以 104 年 6 月 10 日北市建地測字第 10430934100 號函詢臺北市政府警察局，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……。」復查關於系爭土地之管理者即臺北市政府警察局向臺灣士林地方法院起訴請求訴願人返還其占有之系爭土地案，經臺灣士林地方法院以 104 年 9 月 7 日 104 年度訴字第 250 號判決：「

....
.. 主文被告（按：訴願人）應將坐落臺北市○○區○○段○○○段○○○地號土地上，如附圖編號 A 所示之建物（面積三十六點四平方公尺）拆除，將土地返還予原告。..

.... 事實及理由.....貳、.....四、.....（二）.....況且，依被告所言，原告前之管理機關即○○銀行，曾通知占用人辦理申購或承租，則其倘沿用其前手○○○此申購或承租之意旨，或○○○配借職務宿舍之意，亦顯與其行使地上權之主觀意思不合，且被告亦不否認，其鄰即為其母親，.....亦曾配有宿舍居住，足徵其自始即知上情，實難認其於 83 年間即變更其主觀意思為行使地上權之意思.....其以時效取得地上權，抗辯其占用系爭土地有正當權源，應不足採.....。」該案經訴願人上訴，經臺灣高等法院以 105 年 5 月 17 日 104 年度上字第 1497 號判決：「.....事實及理

由

.....四、.....（一）.....又上訴人（按：訴願人）固辯以系爭土地前管理機關○○銀行曾通知占用人辦理申購或承租云云，惟上訴人倘仍沿續其前手○○○為此購或承租系爭土地之意，益徵其占用系爭土地並非以行使地上權之意甚明。故上訴上開占用系爭土地具有合法權源之辯，難認為有據.....。」該案並經最高法院 105 年 8 月 25 日 105 年度台上字第 1472 號判決：「上訴駁回。」確定在案。由上可知，訴願人雖主張其於 83 年間於系爭土地上出資興建現有磚造 2 層建物並居住迄今逾 20 年、自始以興築建物使用系爭土地設定地上權為目的等語；然本件系爭土地上之建物係臺北市政府警察局於 65 年 5 月 28 日配借予該局退休員警○○○，訴願人於 85 年 4 月 5 日遷入

迄今

，經法院確定判決審認訴願人占有系爭土地非以行使地上權之意思為之；且訴願人於提起訴願後，仍未能提出其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地之具體事證供核，則原處分機關依前揭規定及最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議意旨，審認訴願人提出之四鄰證明書等相關資料，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，而以訴願人逾期未依補正事項完全補正為由駁回所請，應無違誤。

（三）至訴願人主張土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定逾土地法第 47 條所定授權範圍等語

。查土地登記規則係依土地法第 37 條規定之授權，規範土地登記之內容、程序、規費

、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，而土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款係就登記案件之申請人未依該規則第 56 條第 1 項規定之補正通知依限補正，登記機關應駁回申請之規定，核屬登記處理程序，與土地法第 37 條規定之授權範圍無違；且訴願人所指土地法第 47 條，係關於地籍測量實施之作業方法、程序等事項之授權規定，與本件訴願人時效取得地上權登記之申請無涉，所辯實難採憑。另查原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 105 年 8 月 25 日建登駁字第 000143 號駁回通知書

駁回訴願人之申請，係因審認訴願人未依原處分機關 105 年 7 月 5 日建登補字第 000571 號補正通知書之補正事項依限補正完畢，並無未記載理由之情事，符合行政程序法第 96 條規定，亦難認與行政程序法第 8 條、第 9 條及第 36 條等規定相違。訴願主張，不足

採據。從而，原處分機關審認訴願人未依限照補正事項完全補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人所請，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 袁秀慧（請假）
委員 張慕貞（代理）
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉昌坪

中華民國 105 年 12 月 6 日

市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）