

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○

原處分機關 臺北市建成地政事務所

訴願人因土地複丈事件，不服原處分機關民國 105 年 8 月 15 日建測駁字第 000051 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○○○檢附切結書、戶籍謄本、地價稅繳款書及房屋稅繳款書等影本，以原處分機關民國（下同）105 年 7 月 14 日收件萬華土字第 XXXXXX 號申請案，就本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）申請時效取得土地所有權複丈，案經原處分機關審認本件尚有應補正事項，乃以 105 年 7 月 22 日建測補字第 000070 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：「.....請補正事項：一、查○○段○○小段○○地號土地業登記為○○宮所有，依法不得申請時效取得所有權，請釐清。（民法第 769 條、第 770 條）二、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。（地籍測量實施規則第 208 條）」該補正通知書於 105 年 7 月 26 日送達代理人○○○。嗣因訴願人逾期

未補正，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 213 條規定，以 105 年 8 月 15 日建測駁字第 0000

51 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 18 日送達代理人○○○，訴願

人不服，於 105 年 9 月 12 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 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」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。」

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。」第38條規定：「辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記。前項土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。」第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」第54條規定：「和平繼續占有之土地，依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」

地籍清理條例第11條第1項第1款規定：「第十七條至第二十六條、第三十二條及第三十三條規定之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：一、屆期無人申報或申請登記。」第14條第1項及第3項規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立地籍清理土地權利價金保管款專戶，保管代為標售或代為讓售土地之價金。」「權利人自專戶儲存之保管款儲存之日起十年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金；經審查無誤，公告三個月，期滿無人異議時，按代為標售或代為讓售土地之價金扣除前項應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管款專戶之實收利息發給之。」

地籍測量實施規則第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212條第1項規定：「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。二、申請書或應提出之文件與規定不符。三、申請書記載之申請原因與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符原因。四、未依規定繳納土地複丈費。」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。」

最高行政法院85年4月25日85年度判字第910號判決要旨：「……按民法第七百六十

九

條、第七百七十條，所謂『未登記』，乃指該土地未經地政機關於土地登記簿為所有權歸屬之登記而言。系爭土地，既登記為陳坤所有，其繼承人雖未辦理繼承登記，然應依民法第一千一百七十七條至第一千一百八十五條關於無人承認之繼承規定處理，原告尚

不得主張系爭土地因未辦理繼承登記，而有時效取得所有權之適用……。」

102年12月26日102年度判字第808號判決要旨：「……依民法第769條規定，得請求登

記為所有人者，應以未登記之土地為限，如其土地已辦妥土地總登記，其所有權已有歸屬，不問其土地為公有或私有，登記是否屬實，即不得再為取得時效之標的。準此，經地政機關於土地登記總簿為所有權歸屬登記之土地，第三人以於民法物權編施行前因占有取得時效為由，請求登記為所有人，登記機關以『依法不應登記』駁回其申請，於法即無不合。……臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗申報為土地總登記時，於日據時期未經申請保存登記之土地，尚不得遽以認屬無所
有權人，係未經登記之不動產。
。……是土地總登記時土地之原權利人已死亡者，土地之所有權人即應依民法繼承編之規定予以確定，尚不生該土地無權利主體，應屬未登記之土地問題。……」

內政部75年1月17日台內地字第3373873號函釋意旨：「……按未登記土地，係指未依

法完成總登記之土地……。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 按民法第769條、第770條規定，因時效取得不動產所有權，須被以所有之意思，於20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，或於10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。所謂他人未登記之不動產，於討論日治時期土地，尚包含形式及實質之情況，換言之，除自始即為無主登記之不動產外，亦應包含名義登記人因死亡、解散、消滅無法行使所有權且應無任何繼承人、同一性組織可主張不動產所有權且達長久時間之情形。訴願人係於50年間起即占有系爭土地迄今，並於系爭土地上建築房屋自住，其間地價稅及房屋稅均由訴願人之配偶及訴願人所繳納，故訴願人係依民法第769條、第770條時效取得之規定長達50年以上的期間占有，依法請求登記。
- (二) 又地籍清理條例施行目的，係為清查權利內容不完整或現行法令規定不符之地籍登記，以達健全地籍管理、確保土地權利、促進土地利用，地籍清理條例第1條定有明文。系爭土地雖登記為紫來宮所有，惟該所有人所載管理人○○○已歿於日治時期大正3年，其後亦無他管理人之登記或變更登記，且亦無信徒大會存在或登記；另依當地耆老所述系爭土地所在位置，於40年間實行道路拓寬時，該所有人已實質不存在於系爭土地；故而，臺北市政府始得依地籍清理條例規定清查公告，現階段已公告期滿且無任何利害關係人申請登記。按最高行政法院102年判字第808號判決意旨：臺灣光復初期……申報為土地總登記時，於日據時期未經申請保存登記之土地，尚不得遽以認屬無所有權人，係未經登記之不動產；又土地總登記時土地之原權利人已死亡者

，土地之所有權人即應依民法繼承編之規定予以確定，尚不生該土地無權利主體，應屬未登記之土地問題。今系爭土地管理人○○○已於一百多年前死亡，之後○○宮亦未辦理管理人變更登記，其是否繼續存在已非無疑問。況因 40 年間道路拓寬，○○宮早已實質消失，依上開判決反面解釋，40 年間系爭土地業因所有權人及管理人消滅及死亡，後繼又無組織與繼承人主張權利，自屬未登記之土地而得為本件時效取得所有權之對象。

(三) 系爭土地登記名義人於 60 餘年之前消滅且無任何延續之組織，其管理人更在一百多年前死亡，請權衡訴願人係基於所有之意思在系爭土地建屋生活 50 餘年，核准訴願人因時效取得系爭土地所有權之申請，撤銷原駁回處分。

三、查訴願人委由代理人○○○檢附如事實欄所述之相關資料，向原處分機關申請系爭土地時效取得所有權複文。案經原處分機關查認本件有如事實欄所述應補正之事項，乃通知訴願人依限補正，該補正通知書於 105 年 7 月 26 日送達，嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關遂依地籍測量實施規則第 213 條規定駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張所謂他人未登記之不動產，於討論日治時期土地，尚包含形式及實質之情況，除自始即為無主登記之不動產外，亦應包含名義登記人因死亡、解散、消滅無法行使所有權且應無任何繼承人、同一性組織可主張不動產所有權且達長久時間之情形；另系爭土地管理人張番王已於一百多年前死亡，之後○○宮亦未辦理管理人變更登記，其是否繼續存在已非無疑問，況因 40 年間道路拓寬，紫來宮早已實質消失，是臺北市政府始得依地籍清理條例規定清查公告，現階段已公告期滿且無任何利害關係人申請登記；復依最高行政法院 102 年判字第 808 號判決反面解釋，系爭土地自屬未登記之土地而得為本件時效取得所有權之對象，請權衡訴願人係基於所有之意思在系爭土地建屋生活 50 餘年，核准訴願人因時效取得系爭土地所有權之申請云云。按「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。」「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。」為民法第 769 條、第 770 條所明定；又「按未登記土地，係指未依法完成總登記之土地。」亦經內政部 75 年 1 月 17 日台內地字第 3373873 號函釋

在

案。次按最高行政法院 85 年度判字第 910 號及 102 年度判字第 808 號判決要旨，依民法第

7

69 條規定，得請求登記為所有人者，應以未登記之土地為限，所謂「未登記」，乃指該土地未經地政機關於土地登記簿為所有權歸屬之登記而言；如其土地已辦妥土地總登記，其所有權已有歸屬，不問其土地為公有或私有，登記是否屬實，即不得再為取得時效之標的。查本件依卷附系爭土地所有權部顯示，系爭土地登記所有權人為紫來宮，依土

地法第 43 條規定，其登記有絕對之效力。是系爭土地非屬未登記之土地，自不得為時效取得之標的，縱系爭土地管理人業已死亡，亦不生系爭土地無權利主體而屬未登記土地之問題。復依地籍清理條例第 11 條第 1 項第 1 款、第 14 條第 1 項及第 3 項規定，系爭土地於

公告期滿且申請登記期間無人申請登記時，應由本府代為標售，所得價金儲存於保管款專戶，權利人得於 10 年內檢附證明文件申請發給，此係基於為健全地籍管理、確保土地權利、促進土地利用，而就已登記土地之登記內容不完整或與現行規定不符者進行清查，尚不因無人申請登記而影響其權屬；又訴願人既係依地籍測量實施規則第 205 條規定主張其為權利人，自應依同規則第 208 條規定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。本件訴願人申請時效取得系爭土地所有權複文，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，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人逾補正期限未補正為由，依地籍測量實施規則第 213 條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 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 7 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）