

臺北市政府 106.05.17. 府訴二字第 10600084600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 106 年 2 月 13 日古登駁字第 000024 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 60 日內另為處分。

事 實

訴願人於民國（下同） 106 年 1 月 3 日檢附 87 年 3 月 5 日收件中正（一）字第 35 號土地複丈申請

書、○○行營業稅稅籍證明、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、原處分機關土地複丈成果圖、臺北市中正區戶政事務所 105 年 8 月 5 日北市正戶資字第 10530746300 號函、83 年 10 月 27 日

房屋讓渡書、83 年 10 月 28 日房屋贈與書、臺北市政府都市發展局（下稱本府都發局）104 年 3

月 17 日北市都測證字第 10401384 號都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書及該局 105 年 9 月 20 日北市都規字第 10537314200 號函影本等文件，以原處分機關 106 年 1 月 3 日收件中正

（一）字第 2 號土地登記申請書申辦本市中正區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）時效取得地上權登記。案經原處分機關審認尚有應補正之事項，乃以 106 年 1 月 20 日古登補字 000054 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項：……4. 請檢附本市中正區○○段○○小段○○地號土地之都市計畫主管機關認定不違反都市計畫法規定相關證明文件憑辦，以供審核本案土地使用有無違反土地使用相關管制法令。（土地法第 14 條、時效取得地上權登記審查要點第 3 點）……」，請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，逾期不補正或補正不完全，即依土地登記規則第 57 條規定駁回，該補正通知書於 106 年 1 月 26 日經

訴願人領回。嗣因訴願人未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 106 年 2 月 13 日古登駁字第 000024 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回

通知書於 106 年 2 月 13 日送達，訴願人不服，於 106 年 2 月 23 日向本府提起訴願，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 14 條第 1 項第 5 款規定：「左列土地不得為私有：……五、公共交通道路。……」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。」

53 年 9 月 1 日修正公布都市計畫法第 40 條規定：「都市計劃地區範圍內，應視實際情況

分

別設置左列公共設施保留地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、體育場、市場及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。」第 48 條規定：「依本法指定之公共設施保留地得依法予以徵收；但徵收地價之補償應按照市價」第 49 條規定：「前條公共設施保留地徵收之期間，不得超過五年，逾期不徵收，視為撤銷；但有特殊情形，經上級政府之核准得延長之，其延長期間，至多五年。」

62 年 9 月 6 日修正公布都市計畫法第 50 條第 1 項規定：「公共設施保留地，在民國六十

二

年本法修正公布前尚未取得者，應自本法修正公布之日起十年內取得之。但有特殊情形，經上級政府之核准，得延長之；其延長期間至多五年。逾期不徵收，視為撤銷。」

都市計畫法第 51 條規定：「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」

土地登記規則第 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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第 108 條規定：「於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，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。」

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 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。……（四）其他依法律規定不得主張時效取得。」

## 二、本件訴願理由略以：

（一）查「都市計畫主管機關認定不違反都市計畫法規定之證明文件」，在一般行政機關中根本無此項文件，遑論核發，市府都發局 105 年 11 月 29 日北市都規字第

105401226

00 號函即載明「……經查本局尚無『都市計畫主管機關認定不違反都市計畫法規定』之證明文件……。」，依行政程序法第 111 條第 3 款規定，內容對任何人均屬不能實現，為無效之行政處分，原處分機關要求訴願人補正不可能取得之前述證明文件，其處分顯然違法。

（二）本案建物於 57 年 5 月 21 日前即已完建迄今，有臺北市中正區戶政事務所 105 年 8 月 5 日

北市正戶資字第 10530746300 號函可證，依中央法規標準法第 18 條及都市計畫法（53 年）第 49 條規定：「前條公共設施保留地徵收之期間，不得超過五年，逾期不徵收，視為撤銷；但有特殊情形，經上級政府之核准得延長之，其延長期間，至多五年。」亦即撤銷 45 年依都市計畫所劃設之公共設施保留地，縱使之後再經編定為其他公設保留地，訴願人按編定時之現況使用，使用其上原有建築物，並無違反土地使用管制法令。

（三）現行都市計畫法第 51 條為 77 年 7 月 15 日公布施行，自不得拘束本件 57 年前所建造之

建物，而其後段亦有「但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」查土

地法第 83 條規定「編為某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。」本案雖經編定為道路用地，但未經政府因闢路而徵收以前，仍得充作原建房屋基地之用（最高行政法院 96 年度判字第 01999 號判決、最高法院 71 年台上字第 386 號判例及最高行政法院 57 年判字第 163 號判例要旨參照）；至於未辦保存登記建物，得為時效取得地上權之標的，大法官釋字第 291 號已闡明，是否為合法建物並不影響時效取得地上權之申請；臺北市建築管理自治條例為 63 年 2 月 5 日制定，自不得拘束本案建物。

三、查訴願人就系爭土地申請時效取得地上權登記，原處分機關為釐清本案相關疑義，乃以 106 年 1 月 10 日北市古地登字第 10630003700 號函經本府都發局以 106 年 1 月 18 日北市都規

字第 10630394400 號函復略以：「主旨：有關○○○君申辦本市中正區○○段○○小段○○地號土地時效取得地上權登記一案……說明：……二、經查旨案地號為『道路用地（公共設施用地）』，係於本府 45 年 5 月 4 日北市工字第 14417 號公告『臺北市都

計劃圖（土地使用分區）』內劃設為『公園綠地』，後於 60 年 3 月 3 日府工二字第 5379

公告『為指定國軍醫學研究中心用地案』變更為『國軍醫學院研究中心用地』，復於本府 93 年 7 月 16 日府都規字第 09314571300 號公告『變更臺北市中正區○○醫院附近地區

要計畫案』變更為『道路用地』迄今。再查都市計畫法第 51 條規定『依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。』，依上開說明，案址自 45 年即劃設為『公共設施用地』，倘○君無法舉證案址之地上物係存復於 45 年都市計畫發布實施前，則尚不符前開規定。」原處分機關乃據以審認本案有如事實欄所述應補正事項，以 106 年 1 月 20 日古登補字 000054 號補正通知書通知訴願人依限補正；惟訴願人逾期未照補正事項完全補正，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，原處分固非無據。惟查：

- （一）按「都市計劃地區範圍內，應視實際情況分別設置左列公共設施保留地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地……。」「依本法指定之公共設施保留地得依法予以徵收；但徵收地價之補償應按照市價。」「前條公共設施保留地徵收之期間，不得超過五年，逾期不徵收，視為撤銷；但有特殊情形，經上級政府之核准得延長之，其延長期間，至多五年。」53 年 9 月 1 日修正公布之都市計畫法第 40 條、第 48 條及第 49 條分別定有明文。次按「公

設施保留地，在民國六十二年本法修正公布前尚未取得者，應自本法修正公布之日起十年內取得之。但有特殊情形，經上級政府之核准，得延長之；其延長期間至多五年，逾期不徵收，視為撤銷。」62年9月6日修正公布之都市計畫法第50條定有

文。另「62年以前依都市計畫法保留之公共設施保留地，原則上須於62年9月6日之10年（即72年9月6日）內徵收，經上級政府核准者，可延長之，最長可延長至

年（即77年9月6日）.....。」「.....至77年7月15日修正時，則將上開第所定10年內取得之規定刪除，亦即公共設施保留地自77年7月15日都市計畫法修

公布後即未設取得期限之規定.....然如系爭土地在都市計畫法77年7月15日修正公布前，依當時有效之62年9月6日修正公布都市計畫法第50條規定取得期限已屆

而不徵收，視為撤銷該公共設施保留地之公告，發生排除公共設施保留地限制使用之效果，自不得再以都市計畫法於77年7月15日刪除公共設施保留地取得期限為由，仍將之視為公共設施保留地而仍限制其使用.....。」最高行政法院100年3月29日100年度判字第475號及100年5月26日100年度判字第853號判決可資參照。

（二）查本件依原處分機關106年3月15日北市古地登字第10630206100號函所附答辯書

明略以：「.....理由.....四、.....是依本府都發局函復內容可明確得知，若訴願人無法向其舉證前揭事項，使用上便違反都市計畫法第51條規定；依時效取得地上權登記審查要點第3點，自不得為時效取得地上權之標的。.....」惟查本案系爭土地係本府45年5月4日北市工字第14417號公告「臺北市都市計劃圖（土地

用分區）」內劃設為「公園綠地」；嗣本府以60年3月3日府工二字第5379號公告

為指定國軍醫學研究中心用地案」變更為「國軍醫學院研究中心用地」。是依上開最高行政法院判決意旨，系爭土地至遲應於77年9月6日辦理徵收，惟遍觀本件卷內資料均未顯示系爭土地有依法辦理徵收，則系爭土地是否逾期未徵收而應視為撤銷該公共設施保留地？若然，則原處分機關以本府都發局106年1月18日北市都規字第10630394400號函復內容，審認系爭土地自45年即劃設為「公共設施用地」，後於6

0 年 3 月 3 日府工二字第 5379 號公告「為指定國軍醫學研究中心用地案」變更為「國軍醫學院研究中心用地」等情，通知訴願人補正系爭土地都市計畫主管機關認定不違反都市計畫法規定相關證明文件憑辦一節，即不無疑義。

- (三) 復按「取得時效制度，係為公益而設，依此制度取得之財產權應為憲法所保障。內政部於中華民國七十七年八月十七日函頒之時效取得地上權登記審查要點第五點第一項規定：『以建物為目的使用土地者，應依土地登記規則第七十條提出該建物係合法建物之證明文件』，使長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應停止適用……。」（司法院釋字第 291 號解釋意旨參照）上開解釋明揭針對申請時效取得地上權之要件不以興建於他人土地之上建物為合法建物為限。查本件依訴願人所提供臺北市中正區戶政事務所 105 年 8 月 5 日北市正戶資字第 10530746300 號函影本略以：「主旨：有關查詢本轄『○○路○○號』最早有人設籍時間一案……說明：……二、經查『○○路○○1 號』於民國 73 年 9 月 30 日由『○○○○巷○○弄○○5 號』整編為『○○路○○1 號』迄今

另查得前揭地址最早於民國 57 年 5 月 21 日有人設籍於『○○街○○巷○○弄○○號』。」是系爭土地其上建物「○○路○○號」至遲應於 57 年 5 月 21 日前即已完建，迄今已逾 20 年；嗣本府以 93 年 7 月 16 日府都規字第 09314571300 號公告將系爭土地

變更臺北市中正區○○醫院附近地區主要計畫案」變更為「道路用地」迄今，因訴願人無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記；則原處分機關以 106 年 1 月 20 日古登補字 000054 號補正通知書通知訴願人補正系爭土地之都市

計

畫主管機關認定不違反都市計畫法規定相關證明文件憑辦，以供審核本案土地使用有無違反土地使用相關管制法令，嗣因訴願人未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 106 年 2 月 13 日古登駁字第 000024

號駁

回通知書駁回訴願人之申請，依上開司法院釋字第 291 號解釋意旨，是否合法妥適？亦非無疑。

- (四) 又查申請時效取得地上權登記，應符合民法第 769 條、第 770 條及第 772 條等規定；次按公共交通道路為不得私有之土地，占有人亦不得申請時效取得地上權登記，為土地法第 14 條第 1 項第 5 款及時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 1 款所明定。查

本

變

案系爭土地業經本府以 93 年 7 月 16 日府都規字第 09314571300 號公告將系爭土地「更臺北市中正區○○醫院附近地區主要計畫案」變更為「道路用地」迄今，則原處分機關得否依土地法第 14 條第 1 項第 5 款、時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 1

款

及土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款等規定，以書面敘明理由及法令依據，逕為駁回訴願人之申請？亦有究明之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

四、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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

中華民國 106 年 5 月 17 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行