

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 7 月 4 日古登駁字第 000102 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、上大木刻行營業稅稅籍證明、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。訴願人

不服，於 106 年 2 月 23 日向本府提起訴願，經本府 106 年 5 月 17 日府訴二字第 10600084600 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 60 日內另為處分。」嗣原處分機關重新審查，審認系爭土地現使用分區為道路用地，屬不得申請時效取得地上權登記之標的，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 106 年 7 月 4 日古登駁字第 000102 號駁回通

知書駁回訴願人之申請。上開駁回通知書於 106 年 7 月 6 日送達，訴願人不服，於 106 年 7 月 10

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。」

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：……二、依法不應登記者。……申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願……。」

時效取得地上權登記審查要點第 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：系爭土地地目為建地，雖於 93 年都市計畫變更為道路用地至今，在政府尚未徵收前仍為公共設施保留地，非道路用地；土地法第 14 條 1 項、時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 1 款非規定公共設施保留地不得申請時效取得地上權；土地編為某種使用之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用，系爭土地既得合法作為建築使用，亦可為時效取得地上權之客體；請求撤銷原處分改為准許登記之處分。

三、按本件前經本府以 106 年 5 月 17 日府訴二字第 10600084600 號訴願決定：「原處分撤銷，

由原處分機關關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」其撤銷理由略以：「……三、……（二）……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……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『……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……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上之建物為合法建物為限。……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……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）……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。……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。……」

四、案經原處分機關依前揭訴願決定撤銷意旨重為處分，審認本件依「臺北市政府都市發展局都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書」所載，系爭土地使用分區為「道路用地（公共設施用地）」。按公共交通道路為不得私有之土地，占有人占有公共交通道路土地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，因此本案土地自不得為時效取得地上權之標的，是原處分機關重為處分依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人之申請，於法有據。

五、至訴願人主張系爭土地在政府尚未徵收前仍為公共設施保留地，非道路用地，以及系爭土地得合法作為建築使用云云。查原處分機關以 106 年 5 月 23 日北市古地登字第 10630594010 號函詢本府都發局查告系爭土地使用情形相關疑義，經本府都發局以 106 年 6 月 15 日

北市都規字第 10634613400 號函復略以：「……說明：……二、經查旨案土地……

..係屬『道路用地（公共設施用地）』，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（畫）圖（土地使用分區）內劃設『公園綠地』……又於本府 93 年 7 月 16 日府都規字第 09314571300 號公告『變更臺北市中正區○○醫院附近地區主要計畫案』變更為『道路用地』迄今……三、……是以，前揭地號係屬『道路用地（公共設施用地）』，即使未於都市計畫法 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 條規定取得期限徵收，惟其尚未透過都市計畫變更程序變更道路用地為其他使用分區，仍應屬公共設施用地。……是依本府都發局查復內容，系爭土地現為「道路用地」，依前揭規定，不得為時效取得地上權之標的，訴願主張，不足採據。另本府都發局前以 106 年 1 月 18 日北市都規字第 10630394400 號函復原處分機

關略以：「……說明：……二、……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。」準此，訴願人既未能舉證系爭土地之上物係存於 45 年都市計畫發布實施前，自不符都市計畫法第 51 條但書規定，訴願人主張系爭土地得合法作為建築使用，應屬誤解。從而，本件原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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  
委員 張慕貞  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 劉昌坪

中華民國 106 年 9 月 26 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：臺北市士林區福國路 101 號）

