

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因申請建物時效取得所有權位置測量事件，不服原處分機關民國 100 年 1 月 11 日松山駁字第 000001 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、訴願人委由訴願代理人○○○（下稱○君）於民國（下同）109 年 10 月 12 日檢附身分證、使用執照、戶籍謄本、公證書、不動產買賣契約、建物測量成果圖等相關資料影本，以原處分機關測量收件松山建字第 012910 號建物測量及標示變更登記申請書，向原處分機關就本市松山區○○段○○地號土地上未登記之本市松山區○○街○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）申請時效取得所有權位置測量，案經原處分機關審認訴願人申請測量原因非屬地籍測量實施規則第 258 條規定之範疇，依法不應測量，以 109 年 10 月 13 日松山駁字第 000074 號駁回通知書（下稱 109 年 10 月 13 日駁回通知書）駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 109 年 11 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，案經原處分機關重新審查後，以 109 年 11 月 27 日北市松地測字第 1097020777 號函通知○君，自行撤銷原處分，並副知本府法務局。經本府作成 109 年 12 月 31 日府訴二字第 1096102370 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。
- 二、嗣原處分機關審認尚有應補正事項，乃以 109 年 12 月 22 日松山補字第 000175 號補正通知書（下稱 109 年 12 月 22 日補正通知書）通知訴願人略以：「……一、臺端申請時效取得所有權之建物為領有使用執照之建物，請依規定申請建物第一次測量（地籍測量實施規則第 259 條）。二、案附文件無法確認本案建物原為王宗禮所有，請檢具全體起造人分配文件；另案附買賣契約承認書及公證書似未完善，請檢附其他證明文件。（地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條）。

三、本案申請人非起造人，所附證明文件係買賣契約承認書及公證書，惟亦主張時效取得建物所有權，兩者係不同之關係，尚有未符，請釐清（民法第 769 條、民法第 770 條、地籍測量實施規則第 265 條、地籍測量實施規則第 279 條及土地登記規則第 79 條）。……」請其於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 109 年 12 月 24 日送達○君；嗣因逾期未補正，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條第 1 項第 3 款規定，以 110 年 1 月 11 日松山駁字第 000001 號駁回通知書（下稱原處分），駁回申請，原處分於 110 年 1 月 13 日送達。訴願人不服，於 110 年 1 月 27 日經由原處分機關向本府提起訴願，3 月 10 日補正訴願程式，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。」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 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，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 78 條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。……」第 79 條第 1 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。……四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」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足資證明繼續占有事實之文件。」第 213 條第 1 項第 3 款規定：「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：……三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」第 258 條規定：「建築改良物（以下簡稱建物）測量，包括建物第一次測量及建物複丈。」第 259 條規定：「新建之建物得申請建物第一次測量。……」第 265 條第 1 項規定：「登記機關受理建物測量申請案件，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：……二、申請書或應提出之文件與規定不符。……」第 268 條規定：「……第二百十三條……之規定，於建物測量時，準用之。」第 279 條第 1 項規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。」第 280 條第 1 項規定：「申請建物第一次測量時，得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記。」

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 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 16 點規定：「第一點、第二點、第四點至第七點……之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 69 年 5 月 6 日設籍於松山區○○街○○巷○○號○○樓，依民法第 769 條及第 944 條規定，占有系爭建物時效已完成，得請求登記為所有人，故依法主張時效取得建物所有權；然原處分機關 109 年 12 月 22 日補正通知書概以地籍測量實施規則第 259 條建物第一次測量為補正要旨，與訴願人請求時效取得建物所有權有別，請撤銷原處分。

三、查訴願人以測量收件松山建字第 012910 號建物測量及標示變更登記申請書向原處分機關申請系爭建物時效取得所有權測量，經原處分機關

審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 109 年 12 月 22 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 268 條準用第 213 條第 1 項第 3 款規定駁回所請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其占有系爭建物時效已完成，得依民法規定時效取得建物所有權，然原處分機關 109 年 12 月 22 日補正通知書概以地籍測量實施規則第 259 條建物第一次測量為補正要旨，與其時效取得建物所有權之請求有別云云。經查：

- (一) 按登記機關受理建物測量申請案件，申請書或應提出之文件與規定不符，應通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；申請人如逾期未補正或未依補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明法令依據或理由駁回之；申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第 79 條所規定之文件辦理；而辦理建物所有權第一次登記前，應先辦理建物第一次測量；並應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖，區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件，區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件；為地籍測量實施規則第 213 條第 1 項第 3 款、第 265 條、第 268 條、第 279 條第 1 項及土地登記規則第 78 條及第 79 條第 1 項所明定。
- (二) 查本件訴願人委由○君檢附其與案外人○○○（下稱○君）於 69 年 4 月 4 日就未登記之系爭建物連同基地之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）、公證書及臺北市政府工務局 66 年使字第 xxxx 號使用執照（下稱系爭使用執照）等相關資料影本，向原處分機關就系爭建物申請時效取得所有權位置測量，經原處分機關查得系爭建物為領有使用執照之建物，惟訴願人未先行依地籍測量實施規則第 259 條規定辦理建物第一次測量；且系爭使用執照起造人欄並無訴願人為起造人之記載，而依系爭買賣契約所示出賣人○君固為系爭建物起造人之一，然依系爭使用執照，無從認定○君對於該區分所有建物專有部分之權利範圍及位置，又訴願人未檢附全體起造人就該區分所有建物專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件等供核，原處分機關爰審認本件有如事實欄所述應補正事項，以 10

9 年 12 月 22 日補正通知書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。另關於建物之登記，應最優先辦理者乃建物所有權第一次登記；而申請建物所有權第一次登記前，應先申請建物第一次測量，並檢附相關文件，已如前述；是訴願人就此之主張，恐有誤解，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人未依補正事項補正而駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 5 月 4 日  
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）