

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 110 年 4 月 29 日建登駁字第 100092 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人以原處分機關民國（下同）110 年 4 月 15 日收件中正二字第 009150 號土地登記申請書並檢具相關文件，就本市中正區○○段○○小段○○地號國有土地（管理機關：國立臺灣大學，下稱系爭土地）申請時效取得地上權登記。經原處分機關審查後，認本案尚有應補正事項，乃以 110 年 4 月 21 日建登補字第 100382 號土地登記案件補正通知書（下稱 110 年 4 月 21 日補正通知書）略以：「……三、補正事項（一）請提出申請人以行使地上權意思自開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件憑辦。倘以戶籍證明文件為占有事實證明文件，而有他遷記載，請另提出占有土地四鄰之證明書或公證書等文件憑辦。（民法第 772 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、4、5、6 點）……其他通知事項：本案中正區○○段○○小段○○地號土地是否屬公有非公用物而得適用民法上時效取得之規定，俟本所函詢財政部國有財產署北區分署查明後辦理。……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回；又原處分機關就系爭土地是否屬公有公用土地疑義，以 110 年 4 月 21 日北市建地登字第 1107005477 號函（下稱 110 年 4 月 21 日函，該函將系爭土地地號誤繕為○○號，業經原處分機關以 110 年 4 月 26 日北市建地登字第 1107005862 號函更正在案）詢財政部國有財產署北區分署，經該分署以 110 年 4 月 27 日台財產北接字第 11000113650 號函（下稱 110 年 4 月 27 日函）復略以，系爭土地乃國立臺灣大學前為興建醫學院附設醫院輪值宿舍，業奉行政院 108 年 12 月 2 日院授財產公字第 10800355900 號函（以下簡稱 108 年 12 月 2 日函）核准有償撥用，係該校經營之國有公用財產。案經原處分機關審認系爭土地為公有公用物，不適用民法上時效取得之規定，依法不應登記，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規

定，以 110 年 4 月 29 日建登駁字第 100092 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人時效取得地上權登記之申請。原處分於 110 年 5 月 4 日送達，訴願人不服，於 110 年 5 月 28 日在本府法務局網站聲明訴願，6 月 1 日經由原處分機關補具訴願書，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。」第 82 條規定：「凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。……」

國有財產法第 1 條規定：「國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。」第 2 條規定：「國家依據法律規定，或基於權力行使，或由於預算支出，或由於接受捐贈所取得之財產，為國有財產。凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。」第 3 條規定：「依前條取得之國有財產，其範圍如左：一、不動產：指土地及其改良物暨天然資源。……」第 4 條規定：「國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。左列各種財產稱為公用財產。一、公務用財產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。二、公共用財產：國家直接供公共使用之國有財產均屬之。三、事業用財產：國營事業機關使用之財產均屬之。……非公用財產，係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。」第 7 條規定：「國有財產收益及處分，依預算程序為之……。」第 9 條規定：「財政部承行政院之命，綜理國有財產事務。財政部設國有財產局，承辦前項事務；其組織以法律定之。」第 11 條規定：「公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。」第 28 條規定：「主管機關或管理機關對於公用財產

不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。」

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 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」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。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」第 57 條第 1 項規定：「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。二、依法不應登記。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。……」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：……（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。」司法院 33 年 4 月 5 日院字第 2670 號解釋：「公有土地供公用者，在廢止公用後，得為時效取得之標的。……」

82 年 7 月 23 日（82）廳民一字第 13700 號研究意見：「……國有土地除土地法第 14 條所定不得私有及供公用者外，得作為地上權取得時效之客體。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人自 87 年間在分割前之本市中正區○○段○○小段○○地號土地上部分面積蓋有建物，在 97 年間向當時國有財產署北區分署申請承租並將占用土地範圍自○○地號分割為○○地號，迄訴願人於 110 年 4 月 15 日向原處分機關申請時效取得地上權登記之日起，業基於使用系爭土地之意，以和平、公然、繼續占有系爭土地達 20 年；系爭土地於 108 年 12 月始撥用予國立臺灣大學為公用財產，訴願人繼續依據地上權使用系爭土地，並不影響系爭土地作為公用之效

益，若訴願人必須拆除地上建物，反不利土地使用效益，請撤銷原處分。

三、查訴願人以原處分機關 110 年 4 月 15 日收件中正二字第 009150 號土地登記申請書，就系爭土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關以 110 年 4 月 21 日補正通知書通知訴願人依限補正，嗣經審查有如事實欄所載系爭土地為公有公用物之事實，不適用民法上時效取得之規定，依法不應登記，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張其於 87 年間在分割前之本市中正區○○段○○小段○○地號土地上部分面積蓋有建物，在 97 年間向當時國有財產署北區分署申請承租系爭土地，迄訴願人於 110 年 4 月 15 日向原處分機關申請時效取得地上權登記之日止，業基於使用系爭土地之意，以和平、公然、繼續占有系爭土地達 20 年；系爭土地於 108 年 12 月始撥用予國立臺灣大學為公用財產，訴願人繼續依據地上權使用系爭土地，並不影響系爭土地作為公用之效益云云。經查：

(一) 按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，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 15 日內補正；有依法不應登記之情形者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；占有人占有土地，使用違反土地使用管制法令或其他依法律規定不得主張時效取得者，不得申請時效取得地上權登記；分別為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 2 款及時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 2 款、第 4 款所明定。次按國有財產法第 2 條、第 4 條及第 28 條規定，國家依據法律規定，或基於權力行使，或由於預算支出，或由於接受捐贈所取得之財產，為國有財產；國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類，前者包括各機關、部隊、學校、辦公、作業、宿舍使用之公務用財產及國家直接供公共使用之公共用財產及國營事業機關使用之事業用財產，後者係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產；主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。復按公有土地供公用者，在廢止公用後，得為時效取得之標的；國有土地除土地法第 14 條所定不得私有及供公用者外，得作為地上權取得時效之客體；揆諸司法院 33 年 4 月 5 日院字第 2670 號解釋及 82 年 7 月 23 日（82）廳民一字第 13700 號研究意見意旨業已釋明。

(二) 查系爭土地係中華民國於 40 年 7 月 1 日以接管為登記原因登記為中華民國，管理者為財政部國有財產署；嗣國立臺灣大學為興建醫學院附設醫院輪值宿舍，申請有償撥用系爭土地，經行政院 108 年 12 月 2 日函准予辦理，並經原處分機關依該函影本暨附件清冊、登記清冊、繳款書收據影本及公有土地有償撥用清冊等資料，辦理管理機關變更登記為國立臺灣大學，此有系爭土地所有權部、上開行政院 108 年 12 月 2 日函、本府地政局 109 年 3 月 5 日北市地用字第 1096004695 號函等影本附卷可稽。次查訴願人以原處分機關 110 年 4 月 15 日收件中正二字第 009150 號土地登記申請書，就系爭土地申請時效取得地上權登記時，原處分機關就系爭土地是否屬公有公用土地，以 110 年 4 月 21 日函詢問財政部國有財產署北區分署，經該分署 110 年 4 月 27 日函復略以，系爭土地乃國立臺灣大學前為興建醫學院附設醫院輪值宿舍，業奉行政院 108 年 12 月 2 日函核准有償撥用，係該校經營之國有公用財產在案。是系爭土地於訴願人申請系爭登記時既登記權屬國有，且為供宿舍基地使用之公用財產，依上開司法院 33 年 4 月 5 日院字第 2670 號解釋及 82 年 7 月 23 日（82）廳民一字第 13700 號研究意見之意旨，於廢止公用前，不得作為時效取得地上權之標的，自無民法第 769 條、第 770 條、第 772 條取得時效規定之適用。原處分機關以時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 4 款規定，駁回訴願人時效取得地上權登記之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以系爭土地為公有公用物，不適用民法上時效取得之規定，依法不應登記，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人之申請，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 吳秦雯
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 8 月 16 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 10 1 號）