

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因時效取得土地所有權土地複丈事件，不服原處分機關民國 110 年 1 月 15 日建測駁字第 000062 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 019700 號申請案，就本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）申請時效取得所有權土地複丈，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 000051 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 105 年 9 月 12 日向本府提起訴願，經本府以 105 年 12 月 7 日府訴二字第 10509182700 號訴願決定：「訴願駁回。」訴願人不服，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，經臺北高等行政法院審認訴願人逾期未照補正事項完全補正，原處分機關依地籍測量實施規則第 213 條規定，駁回訴願人之系爭土地複丈申請，於法有據；且系爭土地登記所有權人為○○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，縱如訴願人所稱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等，乃以 106 年 5 月 11 日 106 年度訴字第 163 號判決：「原告之訴駁回。訴訟費用由原告

負擔。」訴願人仍不服，向最高行政法院提起上訴，經最高行政法院以 106 年 8 月 3 日 106 年度裁字第 1548 號裁定上訴駁回在案。

二、嗣訴願人復委由代理人○○○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 110 年 12 月 9 日萬華土字第 439 號申請案，就系爭土地申請時效取得所有權土地複丈，案經原處分機關審認本件系爭土地登記所有權人為○○宮，不符合民法第 769 條及第 770 條得請求時效取得所有權登記之規定，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 213 條第 1 項第 2 款規定，以 110 年 12 月 15 日建測駁字第 000062 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 110 年 12 月 17 日送達，訴願人不服，於 111 年 1 月 13 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。」

地籍測量實施規則第 204 條第 1 項第 5 款規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：……五、因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。」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 213 條第 1 項第 2 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：……二、依法不應受理。」

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：系爭土地雖登記為○○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；況因 40 年間道路拓寬，○○宮早已不存在，系爭土地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，應屬未登記之土地而得為本件時效取得之標的，請撤銷原處分。

三、查訴願人委由代理人○○○檢附如事實欄所述之相關資料，就系爭土地向原處分機關申請時效取得所有權土地複丈。案經原處分機關查認本件系爭土地登記所有權人為○○宮，不符合民法第 769 條及第 770 條得請求時效取得所有權登記之規定，原處分機關乃依地籍測量實施規則第 213 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人之申請，有系爭土地所有權部別列印資料附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地名義登記人○○宮管理人○○○已死亡，○○宮亦未辦理管理人變更登記，○○宮已不存在，系爭土地屬未登記之土地而得為本件時效取得所有權之標的云云。按以所有之意思，20 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，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者，得請求登記為所有人；為民法第 769 條、第 770 條所明定；又依內政部 75 年 1 月 17 日台內地字第 3373873 號函釋意旨，未登記土地，係指未依法完成總登記之土地；是依民法第 769 條規定，得請求登記為所有人者，應以未登記之土地為限，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，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別列印資料顯示，系爭土地登記所有權人為○○宮（權利範圍：全部），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；至系爭土地管理人是否已死亡，尚不影響前揭事實之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依地籍測量實施規則第 213 條第 1 項第 2 款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
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 111 年 3 月 30 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）