

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因時效取得所有權登記事件，不服原處分機關民國 111 年 8 月 26 日古登駁字第 000143 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委託代理人○○○（下稱○君）檢具建築改良物勘測成果表影本等文件，以原處分機關民國（下同）111 年 7 月 19 日收件中正（一）字第 xxxx xx 號土地登記申請書，就本市中正區○○路○○段○○巷○○號○○樓及○○號○○樓建物（下稱系爭建物）申請時效取得所有權登記，經原處分機關審查後，認本案尚有應補正事項，乃以 111 年 7 月 20 日古登補字第 0004 98 號補正通知書（下稱 111 年 7 月 20 日補正通知書）略以：「……三、補正事項 1. 案附登記清冊請填明門牌整編前、後地址。……3. 本案所附里長證明書雖表明本案申請人從 88 年就居住於本案申請標的至今，惟卻另又表明上開期間有自住也有出租，爰本案是否符合臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 8 點申請時效取得之要件不明，請依上開規定，如係歷經多手承購，現所有人及其前手所有人居住整宅現址合計已滿 10 年，無法取得歷次移轉賣方印鑑證明及戶籍資料，或部分移轉契約書有中斷無法銜接，且非承租、承典或使用借貸之情形者，請檢附申請人現戶戶籍謄本或水電證明（須現所有人或其前手與現用戶為同一人）及最後一次移轉契約書，或檢附其他持續占有滿 10 年之證明文件替代，並請依情形一併釐正登記申請書所載原因發生日期。又現所有人如為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人，於申請時效取得所有權登記時，應依民法繼承編有關規定辦理。另請依規定於申請書備註欄切結表明時效取得之情形、基地權利種類及其範圍、嗣後取得該建物應分擔之基地權利範圍，及有無承租、承典或使用借貸之情事，或依臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點各點規定擇符檢附相關證明文件憑辦。（臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點、民法第 769、770 條、土地登記規則第 83 條）4. 本案請俟時效開始時

點確定後，繳納依時效開始年月房屋課稅現值核計之登記費，並繳納書狀費（1張新臺幣80元整）。（土地法第65條、第67條、土地登記規則第84條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第2條）……」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；該補正通知書於111年7月28日送達，惟訴願人僅檢附系爭建物相關水電證明及時效登記取得說明，並未繳納登記費及書狀費，亦未依臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點（下稱產權登記作業要點）檢附相關證明文件，致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，以111年8月26日古登駁字第000143號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於111年8月31日送達○君，訴願人不服，於111年9月26日經由原處分機關向本府提起訴願，11月22日補充訴願理由，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67條規定：「土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關定之。」第76條規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。……」

行政程序法第159條第2項第2款規定：「行政規則包括下列各款之規定：……二、為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準。」

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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」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……及建物測量成果圖……。有下列情形者，並應附其他相關文件：……四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第 83 條規定：「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。……」第 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」第 118 條第 1 項規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」

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 10 點規定：「占有人占有時效之期間悉依其主張，無論二十年或十年，均予受理。」第 16 點規定：「第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」

臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為處理整建住宅辦理產權登記事宜，以促進都市更新，特訂定本要點。」第 2 點規定：「本要點所稱整建住宅，指早期為安置拆遷戶而興建之臺北市吳興街一期、二期、斯文里一期、二期、三期、水源二期、三期、四期、五期、南機場一期、二期、三期、劍潭一期、二期、西園一期、信維、撫遠街、南機場三號、十三號等十九處未辦建物所有權第一次登記之住宅。本要點所稱所有人，指以自己所有之意思，占有整建住宅之人。」第 8 點規定：「歷經多手承購，現所有人及其前手所有人居住整宅現址合計已滿十年，無法取得歷次移轉賣方印鑑證明及戶籍資料，或部分移轉契約書有中斷無法

銜接，且非承租、承典或使用借貸之情形者，得依下列方式辦理：（一）現所有人以現用戶檢具現戶戶籍謄本或水電證明（須現所有人或其前手與現用戶為同一人）及最後一次移轉契約書（含私契），向轄區地政事務所申請測量發給建物測量成果圖並提出登記之申請。其主張前手所有人之占有者，並應提出前手之戶籍謄本及水電證明。……

（四）現所有人如為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人，則該繼承人申請時效取得所有權登記時，應依民法繼承編有關規定辦理。前項第一款應備之證明文件有不齊全者，得以其他有關持續占有滿十年之證明文件替代。」

二、本件訴願及補充理由略以：本件申請是按民法時效取得規定，主張時效取得房屋所有權。原處分機關應以民法第 769 條、第 770 條為準駁依據。產權登記作業要點非法規命令，對人民無拘束力，牴觸時效取得地上權登記審查要點，自屬無效。訴願人父親暨訴願人占有迄今計 50 幾年，系爭建物均由訴願人父親、訴願人自 88 年 3 月 24 日起以所有意思、和平、公然、繼續占有管理使用迄今，已符民法第 769 條、第 770 條時效取得建物所有權登記要件。

三、查訴願人委託○君檢具建築改良物勘測成果表影本等文件，就系爭建物申請時效取得所有權登記，經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 111 年 7 月 20 日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，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關應以民法第 769 條、第 770 條為準駁依據，產權登記作業要點非法規命令，對人民無拘束力，牴觸時效取得地上權登記審查要點而無效云云。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；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；申請時效取得所有權登記，應符合民法有關時效取得之規定，並就相關法定要件是否已具備提出相關事證，俾供該管地政機關審查；為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款、第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 16 點所明定。再按為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準為

行政規則；行政程序法第 159 條第 2 項亦有規定。未按臺北市早期整建住宅如歷經多手承購，現所有人及其前手所有人居住整建住宅現址合計已滿 10 年，無法取得歷次移轉賣方印鑑證明及戶籍資料，或部分移轉契約書有中斷無法銜接，且非承租、承典或使用借貸之情形者，得由現所有人以現用戶檢具現戶戶籍謄本或水電證明（須現所有人或其前手與現用戶為同 1 人）及最後 1 次移轉契約書（含私契），向轄區地政事務所申請測量發給建物測量成果圖並提出登記之申請；其主張前手所有人之占有者，並應提出前手之戶籍謄本及水電證明；現所有人如為最後 1 次移轉契約書所載權利人之繼承人，則該繼承人申請時效取得所有權登記時，應依民法繼承編有關規定辦理；應備之證明文件有不齊全者，得以其他有關持續占有滿 10 年之證明文件替代；產權登記作業要點第 8 點業已明揭。上開產權登記作業要點係為解決本市早期整建住宅私下轉售，導致建物產權不清，所有權人因無法提出以行使所有權之意思而占有之證明文件或因移轉證明文件不全，有無法完成建物產權登記之情形，參照民法第 770 條不動產所有權取得短期時效規定之精神所訂定之規定；申請人僅須檢附產權登記作業要點所規定之相關文件，即已表明其占有之始係以行使所有權之意思，而無須再檢附以行使所有權之意思而占有之證明文件，以簡化程序。

- （二）查本件經原處分機關審認訴願人未繳納登記費及書狀費，亦未依產權登記作業要點檢附相關證明文件，爰以 111 年 7 月 20 日補正通知書請其依限補正；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 款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。又依本府都市發展局 111 年 10 月 13 日北市都企字第 1113077556 號函略以：「主旨：有關『臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點』……說明：……三、……旨揭作業要點係經市政會議通過並公告……對內生效約束行政機關……經行政機關對外發佈，對人民在具體個案中亦具有……效力。」是原處分機關審查本案時，自應依產權登記作業要點為之。況依時效取得地上權登記審查要點規定，申請時效取得所有權登記，應符合民法有關時效取得之規定，而產權登記作業要點係參照民法第 770 條不動產所有權取得短期時效規定之精神所訂定；申請人僅須檢附產權登記作業要點所規定之相關文件，即已表明其占有之始係以行使所有權之意思，而無須再

檢附以行使所有權之意思而占有之證明文件，以簡化程序，業如前述，自難謂產權登記作業要點有牴觸時效取得地上權登記審查要點之情形。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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（公假）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	李	建	良
委員	宮	文	祥

中華民國 111 年 12 月 2 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）