

訴 願 人 ○○○

訴 願 人兼上 1 人之訴願代理人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人等 2 人因時效取得所有權登記等事件，不服原處分機關民國 113 年 7 月 23 日松山補字第 001369 號補正通知書及 113 年 8 月 19 日松山駁字第 000282 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

一、關於 113 年 7 月 23 日松山補字第 001369 號補正通知書部分，訴願不受理。

二、關於 113 年 8 月 19 日松山駁字第 000282 號駁回通知書部分，訴願駁回。

事 實

訴願人○○○（下稱○君）及○○○（下稱○君）委由代理人○君檢具登記清冊、身分證影本、臺灣高等法院 93 年 6 月 9 日 92 年度重上字第 303 號民事判決影本等相關資料，以原處分機關民國（下同）113 年 7 月 15 日收件松山字第 044600 號、第 044610 號、第 044620 號土地登記申請書，就本市松山區○○段○○小段○○、○○地號土地（下合稱系爭土地）分別申請：（一）時效取得所有權登記予○君，原因發生日為 73 年 2 月 28 日（下稱第 1 件申請）；（二）買賣所有權移轉登記予○君，原因發生日為 80 年 6 月 5 日（下稱第 2 件申請）；（三）時效取得地上權登記予○君，原因發生日為 80 年 6 月 5 日（下稱第 3 件申請）。案經原處分機關審查後，認本案尚有應補正事項，乃以 113 年 7 月 23 日松山補字第 001369 號補正通知書（下稱 113 年 7 月 23 日補正通知書）通知訴願人○君略以：「……三、補正事項 第 1 件：1. 經查本市松山區○○段○○小段○○、○○地號土地皆已完成土地所有權登記，請釐清本案申請登記原因為時效取得所有權或時效取得地上權，於釐清後修改各書表，並繳納登記規費。倘本件申辦時效取得地上權，請依土地登記規則第 49 條辦理。…… 2. 申請書第 6 欄請依補正後所附文件填明，若有修正處由申請人認章。…… 3. 若為判決移轉，請檢附判決主文載有與本案申請內容相符之判決書及判決確定證明書憑審。……第 2 件：1. 辦理買賣案件請檢附買賣契約書副本、土地增值稅單且辦理查欠稅、義務人印鑑證明、權利書狀正本等相關文件並請繳納登記規費。…… 2. 申請書第 6 欄請依補正後所

附文件填明，第 11 欄至第 15 欄請填義務人資料並認章，若有修正處由申請人認章。……3. 本案義務人○○○與登記名義人不符，請查明補正。……4. 若為判決移轉，請檢附判決主文載有與本案申請內容相符之判決書及判決確定證明書憑審。……第 3 件：1. 經查○○街○○號○○樓為未登記建物，該建物拍定人為○○○、○○○。又本案除自書申請書外，未提出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，請釐清本案登記原因於釐清後修改各書表，並繳納登記規費。……」並通知訴願人○君於接到通知之日起 15 日內補正，及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 113 年 7 月 31 日送達，訴願人等 2 人以 113 年 8 月 6 日書面說明回復，經原處分機關審認其等仍未照補正事項完全補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 113 年 8 月 19 日松山駁字第 000282 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人所請。該駁回通知書於 113 年 8 月 27 日送達，訴願人等 2 人不服，於 113 年 9 月 12 日向本府提起訴願，113 年 9 月 23 日補正訴願程式，113 年 10 月 18 日、11 月 11 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理 由

壹、關於 113 年 7 月 23 日補正通知書部分：

- 一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」
- 二、查前開 113 年 7 月 23 日補正通知書，係原處分機關審認訴願人等 2 人所為申請案件尚有需補正事項，通知其等於接到該通知之日起 15 日內補正，核其性質係屬觀念通知，並非對訴願人等 2 人所為之行政處分。訴願人等 2 人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於原處分部分：

- 一、按行為時民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平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：「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得準用之。」第 832 條規定：「稱地上權者，謂以在他人民地上有建築物或其他工作物或竹木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 62 條規定：「聲請登記之土地權利，公告期滿無異議，或經調處成立或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書。前項土地所有權狀，應附以地段圖。」第 76 條第 1 項規定：「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。」

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。」第 18 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 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 6 點第 1 項規定：「占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。」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 12 點規定：「有下列情形之一者，占有時效中斷：（一）土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納。（二）占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有人提起排除占有之訴。（三）占有人有民法第七百七十二條準用第七百七十一條第一項所列取得時效中斷之事由。」第 13 點第 1 項規定：「登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查無誤後，應即公告三十日，並同時通知

土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。」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。」

內政部 83 年 3 月 21 日（83）台內地字第 8303627 號函釋：「……申請時效取得地上權位置圖勘測，有關『占有人』認定……一、案經函准法務部 83 年 3 月 9 日法 83 律 04813 號函以：『【按時效取得地上權登記審查要點】第一點規定：【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一百十三條辦理。】所稱【占有人】，依民法第 940 條規定，係指對於物有事實上管領力者而言。準此，建築物之占有人，對其基地亦可認係占有人……。』

二、本件訴願及補充理由略以：原處分機關 113 年 7 月 23 日補正通知書內容發生之法律關係均為臺灣高等法院 92 年度重上字第 303 號民事確定判決效力所及；臺灣高等法院上開確定判決敘述訴願人○君主張以其土地所得相當於租金之不當得利債權，與其對上訴人○○○、○○○之相當於租金之不當得利債務為抵銷，應予准許，土地法第 62 條明文規定裁判確定者應即為確定登記；○君之母○○○所有系爭土地應有部分遭法拍，○君委由案外人○○○優先承購，過戶在案外人○○○○名下，在臺灣高等法院確定判決之後為無效行政處分；地政機關依土地登記規則駁臺灣高等法院民事確定判決，曲解判決事實，應予撤銷原處分。

三、查訴願人等 2 人於 113 年 7 月 15 日就系爭土地辦理時效取得所有權登記等，經原處分機關審認尚有如事實欄所述應補正事項，乃以 113 年 7 月 23 日補正通知書通知訴願人等 2 人依限補正，惟訴願人等 2 人於期限內未照補正事項完全補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，有系爭土地登記申請書、登記清冊、訴願人等 2 人身分證影本、臺灣高等法院 93 年 6 月 9 日 92 年度重上字第 303 號民事判決、原處分機關 113 年 7 月 23 日補正通知書及其收件回執、訴願人等 2 人 113 年 8 月 6 日書面回復、系爭土地異動索引表、土地登記簿等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張原處分機關 113 年 7 月 23 日補正通知書內容發生之法律關係均為臺灣高等法院 92 年度重上字第 303 號民事確定判決效力所及；臺灣高等法院上開確定判決敘述訴願人○君主張以其土地所得相當於租金之不當得利債權，與其對上訴人○○○、○○○之相當於租金之不當得利債務為抵銷，應予准許，土地法第 62 條明文規定裁判確定者應即為確定登記；○君之母○○

○所有系爭土地應有部分遭法拍，○君委由案外人○○○優先承購，過戶在案外人○○○○名下，在臺灣高等法院確定判決之後為無效行政處分；地政機關依土地登記規則駁臺灣高等法院民事確定判決，曲解判決事實云云。經查：

- (一) 按以所有之意思，20 年間和平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；前揭規定於所有權以外財產權之取得準用之；為行為時民法第 769 條、第 770 條、第 772 條所明定。又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；又土地總登記後，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；分別為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款及第 118 條第 1 項所明定。復按申請時效取得所有權及時效取得地上權登記，應符合前揭民法第 769 條、第 770 條及第 772 條等規定，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。其主張時效取得所有權登記依前開民法第 769 條、第 770 條規定，其首要者厥為占有他人未登記之不動產始足當之；而主張時效取得地上權之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。又占有他人土地建築房屋，其情形多端，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任，尚難僅以占有在他人民地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而占有。
- (二) 關於第 1 件申請部分，依卷附第 1 件申請之土地登記申請書影本所載，訴願人○君主張其時效取得系爭土地所有權之原因發生日為 73 年 2 月 28 日；惟經原處分機關查得系爭土地皆已完成土地所有權登記為他人所有，不符前揭民法第 769 條、第 770 條所定時效取得所有權之要件；則原處分機關以 113 年 7 月 23 日補正通知書請訴願人○君釐清申請登記原因為時效取得所有權或時效取得地上權，並修改各書表及繳納登記規費之相關資料等，嗣因其逾期仍未照補正事項完全補正而予駁回，尚屬有據。另查卷附臺灣高等法院 93 年 6 月 9 日 92 年度重上字第 303 號民事判決之內容，係就案外人○○○、○○○因請求含訴願人等 2 人在內之人返還無權占有坐落於系爭土地上之建物等事件提起訴訟所為之判決，並無認定訴願人○君因時效取得系爭土

地所有權或地上權。訴願理由主張依臺灣高等法院上開確定判決之敘述應准予本件登記等，不足採據。

- (三) 關於第 2 件申請部分，依卷附第 2 件申請之土地登記申請書及所附 80 年 6 月 5 日○君與案外人○○○訂立之系爭土地買賣所有權移轉契約書影本所載，訴願人○君委由○君就系爭土地辦理買賣所有權移轉登記予○君所有；惟經原處分機關查得○○○已非系爭土地之登記名義人，則原處分機關以 113 年 7 月 23 日補正通知書請訴願人○君就義務人○○○與登記名義人不符等情查明釐清補正等，嗣因其逾期未照補正事項完全補正而予駁回，自非無憑。又查卷附臺灣高等法院 93 年 6 月 9 日 92 年度重上字第 303 號民事判決之內容，並無敘及訴願人○君與案外人○○○就系爭土地之買賣所有權移轉登記事宜，自難據之而辦理上開買賣所有權移轉登記，訴願主張，不足採據。
- (四) 關於第 3 件申請部分，依卷附第 3 件申請之土地登記申請書影本所載，訴願人○君主張其時效取得地上權原因發生日期為 80 年 6 月 5 日，惟經原處分機關查得坐落於系爭土地上之本市松山區○○街○○號○○樓為未登記建物，該建物拍定人為○○○、○○○，並非訴願人○君，且訴願人○君未提出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相關文件，則原處分機關請訴願人○君依前揭規定提出上開文件，並請其釐清登記原因後修改各書表等，嗣因其逾期未照補正事項完全補正而予駁回，並無違誤。又查卷附臺灣高等法院 93 年 6 月 9 日 92 年度重上字第 303 號民事判決之內容，並無認定訴願人○君因時效取得系爭土地所有權或地上權，業如前述；訴願主張依臺灣高等法院民事確定判決之敘述，應准許登記，原處分機關曲解判決事實云云，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。

參、綜上論結，本件訴願部分不合法，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第

77 條第 8 款前段及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱  
委員 張 慕 貞  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彦  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）