

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 114 年 11 月 3 日松山駁字第 000358 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○○○（下稱○君）及○○○（下稱○君）委由代理人○君檢具登記清冊、身分證影本、臺灣高等法院民國（下同）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 114 年 9 月 4 日收件松山字第 046340 號、第 046350 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，原因發生日期為 93 年 8 月 26 日（下稱第 1/2 件申請）；（二）判決移轉所有權登記予○君，原因發生日期為 93 年 8 月 26 日（下稱第 2/2 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 114 年 9 月 9 日松山補字第 001603 號補正通知書（下稱 114 年 9 月 9 日補正通知書）通知訴願人○君略以：「…三、補正事項第 1/2 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。（民法第 769、770 條）。第 2/2 件：1. 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。（內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函）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。（內政部訂頒『土地登記申請書』填寫說明）……」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 114 年 9 月 18 日送達，訴願人等 2 人以 114 年 9 月 22 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 114 年 11 月 3 日松山駁字第 000358 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人等 2 人所請。訴願人等 2 人不服，於 114 年 11 月 10 日向本府提起訴願，114 年 11 月 14 日補正訴願程式及補充訴願理由，114 年 11 月 25 日補充訴願資料，114 年 12 月 5 日、12 月 26 日補充訴願理由，並據原處分機關

檢卷答辯。

## 理 由

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。」

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 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」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。」

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 2 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」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 條第 2 款、第 3 款規定：「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：……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。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「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 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 16 點規定：「第一點……之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」內政部 87 年 6 月 3 日台內地字第 8705586 號函釋：「……按『民事訴訟法第 400 條規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的

，始可發生。』業經最高法院 73 年台上字第 3292 號判例指明在案。又法律關係之一部為判決標的者，其判決之既判力僅及於法律關係之一部，故已登記之土地權利，如非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚非確定判決既判力所及，縱法院之判決係就法律關係之一部為之，其他部分未經於判決主文判斷者，似亦非該確定判決既判力所及。……」

二、本件訴願及補充理由略以：系爭土地因涉及私權爭執經臺灣高等法院 92 年度重上字第 303 號民事判決確定在案，該判決中訴願人○君等主張認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；依該判決訴願人等為土地所有人附有請求權，已權利移轉，至臻明確，原處分機關應依上開確定判決辦理登記，原處分認事用法皆違誤，應予撤銷。

三、查訴願人等 2 人於 114 年 9 月 4 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 114 年 9 月 9 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 114 年 9 月 9 日補正通知書、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 人主張系爭土地因涉及私權爭執經臺灣高等法院 92 年度重上字第 303 號民事判決確定在案，該判決內容有訴願人○君等主張認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；依該判決訴願人等為土地所有人附有請求權，已權利移轉，原處分機關應依上開確定判決辦理登記，原處分認事用法皆違誤云云：

(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；為行為時民法第 769 條、第 770 條所明定。又按申請登記所應提出之文件若有不符或缺等情形，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。復按申請時效取得所有權登記，應符合前揭民法第 769 條、第 770 條規定，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 7

69 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。

(二) 關於第 1/2 件申請部分，依卷附第 1/2 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期為 93 年 8 月 26 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 114 年 9 月 9 日補正通知書請訴願人○君釐清申請登記原因，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。訴願理由主張依該判決訴願人等為土地所有人附有請求權，已權利移轉，原處分機關應辦理登記等，不足採據。

(三) 關於第 2/2 件申請部分，依卷附第 2/2 件申請之土地登記申請書影本所載，由訴願人○君依臺灣高等法院 93 年 6 月 9 日 92 年度重上字第 303 號民事判決，以其為權利人、案外人○○○為義務人，申請判決移轉將○○○所有系爭土地權利範圍 1 萬分之 836 登記為訴願人○君所有；經原處分機關審認上開判決並無認定○○○所有之系爭土地權利範圍 1 萬分之 836 移轉予訴願人○君，乃以 114 年 9 月 9 日補正通知書請訴願人○君提出與申請內容相符判決書及判決確定證明書等文件，嗣因訴願人○君仍未檢附與申請內容相符之法院判決及確定證明書，逾期仍未照補正事項完全補正而予駁回，應無違誤。又查上開判決內容，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，已如前述，自難據之而辦理判決移轉所有權登記；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 連 堂 凱 (公出)  
委員 張 慕 貞 (代行)  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修  
委員 邱 子 庭  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 2 月 10 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）