

臺北市政府 87.06.25. 府訴字第八六〇九八四八六〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於八十六年九月八日，向原處分機關申辦本市中正區○○段○○小段○○、○○、○○、○○等地號土地時效取得地上權登記；除其中○○地號為臺北市○○水利會所有，非屬公有土地外；其餘○○、○○、○○地號土地係屬本市所有，管理機關為臺北自來水事業處（以下簡稱自來水處）。
- 二、案經原處分機關分別查詢，獲自來水處以八十六年九月二十四日北市水總字第八六二一〇八四〇〇號函復略以：「本處經營之.....土地，係供宿舍及淨水場使用之基地，屬公有公用物，依法不得為時效取得地上權登記。.....說明.....二、....本市中正區○○段○○小段○○、○○地號土地屬眷舍用地，○○地號土地，則為水源用地....三、....○○及○○地號土地屬保護區....四、....本處業於民國八十五年六月二十九日委請○○○律師具狀提起訴訟....請求○君將其所有座落首揭土地建物拆除，並將土地返還，今○君於本處起訴一年餘後，申辦此項登記，意圖阻擾訴訟之進行至為明顯..」臺北市埤公農田水利會以八十六年十一月十四日埤農財字第一五五九號簡便行文表答復略以：「....○○地號土地....為本會水利灌溉溝圳用地，後經都市計劃土地使用分區劃為公共設施用地....」原處分機關乃依本府地政處八十二年八月十二日北市地一字第二六八四九號函附「研商申請人主張因占有時效完成申請地上權位置勘測及登記，地政事務所應如何收件、收費及審查等事宜會議紀錄」結論(二)第6點之規定，於八十六年十二月二日以中正(一)字第(28)八四一四號土地登記案件駁回通知書，以本案系爭○○、○○、○○等地號土地屬公有公用物，依法不應登記為由，將該申請案駁回。訴願人不服，於八十六年十二月十六日向本府提起訴願，八十七年二月二十四日補充訴願理由；並據原處分機關檢卷答辯到府。

茲摘敘訴辯意旨於次：

- 一、訴願理由及補充訴願理由意旨略謂：

- (一) 訴願人於民國五十九年間以地上權之意思占有系爭土地為建築使用，完成二十年以上時效，依民法第七百七十條準用同法第七百六十九條規定，為地上權取得人，於依法為地上權位置圖測繪後，申請為取得之登記，原處分機關即應依土地登記規則第六十二條為地上權之取得登記，乃竟為駁回之處分，自為法所不許。
- (二) 原處分機關以「占有各該號土地屬於公有公用物」為論據，顯屬誤解，參照最高法院七十二年度臺上字第五〇四〇號判決：「公有公用物為國家或公共團體以公有物供自己使用。公有公用物，指提供公眾共同使用而言。」前開土地或為廢棄之水利地，現編定之地目為建，或原始為雜，有土地登記謄本所登錄可證。
- (三) 時效取得地上權登記，唯問有無完成二十年間或十年間之時效，其土地為公有抑私有，則非所計。觀之司法院三十年院字第二一七七號令釋：「公有土地之所有權人為國家，就私法關係而論，國家為公法人，占有公法人之土地，自屬占有他人之不動產，除土地法第八條（現為第十四條）所定不得為私有者外，亦有時效取得之適用。」系爭土地雖屬公有，並非土地法第十四條之情形，當可取得登記。
- (四) 一取得時效制度，係為公益而設，依此制度所取得之財產權，應為憲法所保障，即使地上權之標的物為違章建築物，不能提出合法之建物證明，亦應取得地上權登記，否則，使長期占有他人土地為建築使用，本得因時效取得地上權登記，無法提出合法證明文件，無法完地上權之登記，即與憲法保障人民財產權意旨不符。」此有司法院釋字第二九一號解釋。
- (五) 系爭土地公有或私有部分，其編訂為水利使用之時間為日據時代，惟並未為水利使用，臺灣光復後亦然。
- (六) 時效取得地上權為占有人與地政機關間之公法上申請行為，並非占有人與土地所有權人間之私法上爭議，不得訴由普通司法機關判決。

二、原處分機關答辯意旨略謂：

- (一) 按「第一、二課審查申請時效取得地上權登記案件，除應依內政部訂頒『時效取得地上權登記審查要點』規定辦理外，有左列情形之一者，不得辦理勘測及登記.....占有之不動產為公有公用物或公有公共用物。」為臺北市政府地政處八十二年八月十二日北市地一字第二六八四九號函附一研商申請人主張因占有時效完成申請地上權位置勘測及登記，地政事務所應如何收件、收費及審查等事宜會議紀錄」結論 第6點規定有案。
- (二) 另查一公有公用物或公有公共用物（前者為國家或公共團體以公有物供自己使用，後者提供公眾共同使用，以下統稱公物），具有不融通性，不適用民法上取得時效之規定。又在通常情形，公物如失去公用之形態（如城壕淤為平地），不復具有公物之性質，故不妨認為已經廢止公用，得為取得時效之標的。然例外的，其中如經政府依土

地法編定之公用道路或水溝，縱因人為或自然因素失去其公用之形態，在奉准廢止而變更為非公用地以前，難謂已生廢止公用之效力，仍無民法上取得時效規定之適用。

」最高法院七十二年度臺上字第五〇四〇號判決在案。

- (三) 原處分機關以本案六〇八一二二、六〇八一二八、六八五一三七地號土地係「公有公用物」，不得辦理時效取得地上權登記，將訴願人之登記申請案駁回，依法並無不符。

理 由

- 一、按土地登記規則第四十九條第一項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。....」第五十一條第一項第二款規定：「有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請....二、依法不應登記者。」
- 二、次按主張因時效完成取得地上權之占有人申請時效取得地上權登記時，申請人對於其所主張自始或繼受他人或嗣後變更為以行使地上權之意思而占有土地之事實應負舉證之責任（最高法院八十四年三月三十日八十四年度臺上字第七四八號判決意旨參照）。
- 三、卷查系爭本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇等地號土地，依土地登記簿載明所有權人為本市所有，有土地登記謄本影本附卷可稽。依前揭自來水處八十六年九月二十四日北市水總字第八六二一〇八四〇〇號函復，〇〇、〇〇地號土地，屬眷舍用地；〇〇屬水源用地；且系爭土地經自來水處查告略以，上開土地現建有房屋三棟，作為員工宿舍使用（本府八十五年九月十七日府訴字第八五〇六五九四七號〇〇〇等三人因申請時效取得地上權登記事件乙案訴願決定書參照），屬公用財產，自屬不融通物，不適用民法取得時效之規定。至於公物是否得為時效取得之客體，學界及實務界之見解雖不盡相同，然因系爭土地：（一）現仍為管理機關自來水處供作員工宿舍使用，自非長年棄置，未作公共目的使用。（二）並未喪失公共用財產之型態與機能。仍有維持為公共用財產之理由。則該土地既仍由管理機關供作員工宿舍使用，且管理機關亦未將其變更為不具公物性質，尚非失去公有公物之形態，自難認定屬取得時效之客體，自無時效取得地上權可言。原處分機關以依法不應登記為由，駁回訴願人所請，自無不合，原處分應予維持。
- 四、再者，管理機關自來水處就系爭土地被訴願人無權占用，於八十五年六月二十九日向臺灣臺北地方法院訴請拆屋還地乙案，業經該院八十五年度重訴字第九〇〇號判決：「被告（含訴願人〇〇〇）各應將其所有座落臺北市中正區〇〇段〇〇小段土地...上之建物...拆除，將土地返還原告。....」判決理由載有訴願人一伊係於六十九年間向前手〇〇〇購得（系爭土地）上開房屋，但不知土地為誰所有，嗣於八十、八十一年間伊始將該木屋改建為二樓洋房，然前屋主主張程階自五十二年即開始繳納房屋稅，六十九年出售予被告時並辦妥房屋稅納稅名義人之變更，則依民法第九百四十七條規定，其與前

手占有系爭土地之期間已合併超過二十年，自得請求登記為地上權人云云....但被告○○對於張程階是否出於以行使地上權之意思而占有系爭土地乙節，均未能舉證以實其說，....」併予敘明。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 六 月 二 十 五 日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）