

臺北市政府 87.08.12. 府訴字第八七〇六二九四九〇一號訴願決定書

訴 願 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

訴願人於八十七年二月四日以原處分機關收件中正（一）字第七一二號申辦本市中正區○○段○○小段○○、○○之○○、○○之○○地號土地時效取得地上權登記。嗣土地所有權人○○○、○○○、○○○等人委由○○○律師於本案退回補正期間，檢具不符時效取得證明文件，以八十七年二月二十日聯仲律字第〇二〇五號函請原處分機關駁回訴願人之申請，經原處分機關審查結果，以八十七年三月五日中正（一）字第(27)七一二號土地登記案件駁回通知書，將該申請案駁回，訴願人不服，於八十七年四月一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第七百六十九條規定：「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。」第七百七十二條規定：「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」第八百三十二條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」

土地登記規則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。」內政部八十二年九月十日臺內地字第八二八〇八七一號函釋：「...倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以『依法不應登記』為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。」

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一百十四條辦理。」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：1. 主

張占有之不動產，並非基於行使地上權之意思而占有者，如基於租用、使用借貸而占有等（最高法院六十四年臺上字第二五五二號判決參照）。2. 於申請地上權登記時，已無繼續占有之事實者。....」

最高法院六十四年臺上字第二五五二號判例：「地上權為一種物權，主張取得時效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。.....」

二、本件訴願理由略以：

- （一）本件既已提出稅捐單位之房屋年限四十八年之證明，四十七年七月裝用電表供電，五十八年施工裝設自來水證明及五十六年設籍之戶籍謄本，足以證明訴願人占用時間已超過法定時效取得時間，原處分機關即應予以登記，只因土地所有權人異議，即將申請案駁回，實有違誤。
- （二）原處分機關依八十七年二月二十日聯仲律字第0二0五號函檢具不符時效取得證明文件而為駁回申請之處分，惟原處分機關於駁回通知書上既未記載該文件為何，亦未提示訴願人表示意見，違背行政作業透明化之原則。

三、卷查本件訴願人申請時效取得地上權登記所主張時效始點為五十六年六月，惟依土地所有權人提出訴願人繫屬臺北地方法院八十六年度重訴字第一五四三號答辯狀（被告即訴願人）及備證文件顯示，系爭土地上建物（門牌號碼為○○街○○巷○○之○○號）原權利人○○○於五十六年二月三日將該建物出售予中國國民黨中央委員會時，基地係向祭祀公業○○○及國有財產局承租。則本件縱如訴願人所稱六十一年十二月三十一日租期屆滿後未與基地所有權人祭祀公業○○○續約，然依訴願人之被繼承人○○○與中國國民黨中央委員會秘書處七十二年三月十五日訂定之買賣契約第五點：「.... 甲方（中國國民黨中央委員會秘書處）應將國有財產局有關以前租用資料交與乙方（○○○），由乙方逕向國有財產局辦理承租手續，至於○姓祭祀公業現有資料亦由甲方交與乙方。」第六點：「.... 國有財產局土地之租金等由甲方負擔....」之約定，中國國民黨中央委員會並未以行使地上權之意思而占有該土地甚明。

是若以訴願人之父七十二年買受該房屋時點起算，迄今尚未完成法定二十年之時效取得期間，從而，原處分機關依土地登記規則第五十一條第一項第二款規定，以依法不應辦理時效取得地上權登記，駁回訴願人之登記申請案，並無不合，原處分應予維持。

四、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 陳明進
委員 王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 八 月 十 二 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）