

訴 願 人 ○○○

原處分機關 台北市松山地政事務所

右訴願人因申辦時效取得地上權位置勘測及登記事件，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

- 一、關於時效取得地上權位置勘測部分，原處分撤銷，由原處分機關另為處分。
- 二、關於時效取得地上權登記部分，訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人經法院拍賣取得○○○坐落於祭祀公業○○○所有本市南港區○○段○○小段○○地號土地之建物（門牌號碼：台北市○○○路○○段○○巷○○弄臨○○之○○號），並於八十七年三月十一日以時效完成取得地上權為由，分別填具土地複丈及登記申請書，向原處分機關申請時效取得地上權位置勘測及登記，經原處分機關以八十七年三月十六日南港字第五六號補正通知書通知訴願人以：「台端....申請土地複丈....一案，....請補正事項....十四、1. 案附義務人（○○○）戶籍謄本有他遷，應提出占有土地四鄰之證明書，並檢附證明人之印鑑證明。2. 有關有無違反土地分區使用，依內政部七十八年三月二日台內地第六七五五〇號函規定應由申請人檢附該管市縣都市計畫主管機關核發之證明文件辦理。3. 本案係八十四年二月一日由法院取得地上建物，如欲主張與前占有人（○○○）之占有時間合併計算者，應提出○○○君主張時效占有之證件。」

二、惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃以八十七年三月三十一日南港字第五六號駁回通知書予以駁回，並於八十七年四月四日送達。訴願人不服，於八十七年五月二日向本府提起訴願，五月二十九日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地登記規則第五十一條第一項規定：「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：....四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第一百零三條第二項、第三項規定：「因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。」「前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」第一百十四條第一項規定：「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。」地籍測量實施規則第二百三十一條規定：「地政事務所受理複丈案件，收件後經審查有

左列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、....三、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。：....」

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。」第二點規定：「於一宗土地之特定部分主張取得地上權者，申請人應先行單獨申請測繪地上權位置圖。」第三點規定：「占有人有左列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：....4. 使用違反土地使用管制法令者。....」

第六點規定：「以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」第七點規定：「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、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力為限。出具證明時應添附印鑑證明。」

內政部七十八年三月二日台內地字第六七三五五〇號函釋：「：....為配合都市計畫土地使用管制，申請該項地上權設定登記時，應由申請人檢附該管市縣（市）都市計畫主管機關認定不違反上開都市計畫法規定之證明文件以憑辦理。」

八十二年三月二十五日台內地字第八二〇三〇九三號函釋：「依民法第七百六十九條至第七百七十二條規定，取得土地權利登記請求權者，應由權利人申請複丈，為地籍測量實施規則第二百二十四條所規定。準此，申請人主張因時效完成申請地上權位置勘測，地政事務所應先依『時效取得地上權登記審查要點』等有關法令規定審查相符後，始准予辦理。申請上開土地複丈時，得同時填具登記申請書，並提出土地登記規則第一百十三條規定之有關權利證明文件，申請時效取得地上權登記。」

最高法院八十四年度台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、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）本件系爭土地並無土地合併情事，原處分機關要求訴願人檢附使用分區證明，顯屬無據，且有無違反土地使用管制法令，並非必然只能以使用分區證明認定，本件土地於五十三年七月八日收件汐地字第一二三九號重測前之土地登記簿謄本上載本件土地之地目為「建」，於今亦然，上開事實足為本件土地無違反土地使用管制法令之證明。
- （二）土地登記規則第一百十四條所定「土地四鄰證明」，僅是申請時效取得地上權人以取得地上權之意思和平、繼續占有他人不動產之一種證明方法而已，申請人若能以其他方法為上述證明，登記機關實無強行要求申請人提出土地四鄰證明之理。訴願人之前

手○○○雖自七十三年四月七日戶籍他遷，但事實上仍居住於該房屋，且以該房屋所在地址收受法院之通知書，故訴願人所提出之戶籍謄本及法院書類均足以證明申請人開始占有及申請繼續占有之事實。

- (三) 本件土地係祭祀公業○○○所有，訴願人之前手○○○自六十六年四月十八日即住居其上，顯有以在本件土地上有建築物為目的，二十餘年來繼續占有之主觀意思與客觀事實。因此審查時，應著重占有事實之有無，而非有無主張時效占有，原處分機關要求訴願人提出○○○主張時效占有之證件，實與時效取得之立法精神不符。

三、關於時效取得地上權位置勘測部分：

- (一) 按主張因時效取得地上權者，於申請時效取得地上權登記前，應先行單獨向該管登記機關申請土地複丈，取得占有範圍位置圖，為首揭土地登記規則第一百零三條第二項、第三項及時效取得地上權登記審查要點第二點所明定。職是，申請因時效取得地上權登記與主張時效取得地上權而申請土地複丈，為二階段行為。簡言之，亦得僅單獨向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置面積，而不進入地上權登記申請程序。然倘係一併申辦時效取得地上權登記時，則依首揭內政部函釋，自應依有關法令規定分別審查辦理。
- (二) 本件訴願人向原處分機關一併申請因時效取得地上權位置測繪（複丈）及登記，原處分機關自應依關於時效取得地上權位置勘測之法令規定審查，揆諸該審查階段論之，並未進入地上權登記申請程序，原處分機關竟以訴願人未補正占有土地四鄰證明書及土地分區使用證明等為由，援引首揭土地登記規則意旨，駁回訴願人關於時效取得地上權位置勘測之申請案，則原處分機關以申請地上權登記應審查之事項限制訴願人之地權測繪申請案，難謂允洽。蓋按首揭土地登記規則第一百零三條第二項、第三項及時效取得地上權登記審查要點第二點所以令主張因時效取得地上權者應「先行單獨」向該管登記機關申請土地複丈，乃寓有藉測繪事件促使有異議之土地所有權人得儘速進行確認地上權是否存在（按依地籍測量實施規則第二百二十九條第一項規定，地政事務所複丈時應通知關係人到場），毋庸待至登記、公告程序始提出異議，俾使土地權利狀態得以早日確定之意。況倘審核地上權測繪申請案即已審究地上權登記應備文件，則首揭土地登記規則第一百零三條第二項、第三項及時效取得地上權登記審查要點第二點有關主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先行單獨向該管登記機關申請土地複丈，取得占有範圍位置圖之規定，豈非形同具文？自非法規之意旨所在。從而，此部分原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

四、關於時效取得地上權登記部分：

- (一) 卷查本件訴願人主張繼受前手○○○占有系爭土地之時間，是否需提出土地四鄰證明乙節，依訴願人所提供○○○與其母○○○、父○○○、兄○○○等人之戶籍資料記

載，○○○父母與其兄於七十三年四月七日戶籍有他遷事實，○○○則於七十二年二月十八日遷出法國，依前揭時效取得地上權登記審查要點第六點規定，訴願人自應提供占有土地四鄰證明或公證書等文件以資證明，至訴願人所提供法院發給之不動產權利移轉證書及民事執行處函，雖其送達地址係坐落於系爭土地上之建物，但尚難以此證明○○○有占有系爭土地之事實。且訴願人係由法院拍賣取得○○○（債務人）所有坐落於系爭土地之建物，則○○○使用系爭土地時，是否有行使地上權之意思，亦應由訴願人一併提供○○○主張以行使地上權之意思而占有系爭土地之證明文件。

（二）再查本件系爭土地依土地登記謄本記載，地目為「建」，然地目僅能表示土地之使用現狀，至有無違反土地分區使用管制，仍需視實際使用內容而定，故原處分機關依前揭內政部七十八年三月二日台內地字第六七三五五〇號函釋意旨，請訴願人提供都市計畫主管機關核發之證明文件，應屬有據。

是以，本件訴願人未能依限按原處分機關通知應補正上開土地四鄰證明書、土地分區使用證明等證明文件，原處分機關乃對於其時效取得地上權登記之申請，予以駁回，難謂有誤，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願部分為有理由；部分為無理由，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 十 月 二 十 一 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：台北市徐州路五號）