

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因申辦時效取得地上權位置勘測及登記事件，不服原處分機關八十七年七月三十一日大地二字第二八六號駁回通知，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

緣訴願人於八十七年七月九日向原處分機關申辦本市大安區○○段○○小段○○地號土地時效取得地上權位置勘測及登記，案經原處分機關以八十七年七月十四日大地二字第二八六號補正通知書函知訴願人以：「……應於接到本通知之日起十五日內，前來本所補正，逾期不補正者，予以駁回。請補正事項……：八、請依土地登記規則第一一四條之規定提出占有土地○○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。……」。訴願人逾限未能補正上開通知書所載第八項之四鄰證明或其他文件，原處分機關爰以八十七年七月三十一日大地二字第二八六號通知駁回所請。訴願人不服，於八十七年八月十八日向本府提起訴願，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。」行為時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一百十四條辦理。」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○○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。」

內政部八十二年三月二十五日臺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、本件訴願理由略謂：訴願人遭駁回之理由，係因未能依規定檢附○○鄰證明。惟查訴願人於六十四年六月十九日遷入本市○○○路○○段○○巷○○號居住時，當時四週除有軍方彈藥庫外，均為荒煙蔓草，並無人居住，而現今之○○鄰及鄰里長均為近十年以內始遷入，故訴願人實難提出現今○○鄰之不實之四鄰證明。惟訴願人於申請時，已檢附戶籍謄本，不難證明係以所有之意思，和平繼續占有義務人之土地，而得依時效申請為地上權人。

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上權測繪申請案，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（按依行為時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：卷查本件訴願人於八十五年七月二十四日戶籍有他遷事實，有訴願人戶籍謄本影本附卷可稽，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，從而，原處分機關依規定通知訴願人辦理補正，自屬有據。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○○鄰證明書或其他足資證明之文件，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，並無不合，此部分原處分應予維持。

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 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源

中 華 民 國 八 十 八 年 六 月 三 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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）