臺北市政府 88.06.02. 府訴字第八八００七九二九０一號訴願決定書

訴　願　人　○○○

代　理　人　○○○

原處分機關　臺北市大安地政事務所

右訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關八十八年一月七日北市大地一字第八七六一三九九一００號函檢送調處會議紀錄及調處結果通知書及八十八年一月二十八日大安字第三一０七六號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

一、緣訴願人以建築為目的占有他人土地，二十年時效業經完成，取得地上權為由，於八十七年十一月九日檢附戶籍謄本、他項權利位置圖等資料，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登記（原處分機關八十七年十一月九日收件大安字第三一０七六號登記申請案）；案經原處分機關審查，以訴願人未依時效取得地上權登記審查要點第八點及申請土地登記應附文件法令補充規定第四十一點規定檢具證明文件，以八十七年十一月十一日大安字第九之三一０七六號補正通知書通知訴願人補正；嗣經補正後，重為審查無誤，原處分機關爰依土地登記規則第一百十四條規定，以八十七年十一月十八日北市大地一字第八七六一三六０三００號公告三十日（自八十七年十一月十九日至八十七年十二月十八日止），並副知土地所有權人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）。

二、公告期間，○○公司分別以八十七年十一月二十四日土字第一０一九七七號函（檢附臺灣臺北地方法院八十七年八月十八日八十七年度重訴字第一五七號民事判決及八十七年十月三十日民事判決確定證明書），及八十七年十二月十六日土字第一０二一二七號函向原處分機關提出異議；原處分機關遂於公告期滿後依土地登記規則第一百十四條第四項規定，以八十七年十二月二十三日北市大地一字第八七六一三九九一一０號開會通知單通知訴願人及○○公司，於八十七年十二月三十日召開協調會辦理調處，調處日雙方雖均出席，惟未能達成協議，原處分機關乃依職權予以裁處，作成「應予駁回地上權登記申請案」之調處結果，並以八十八年一月七日北市大地一字第八七六一三九九一００號函附調處會議紀錄、調處結果通知書予訴願人及○○公司，並敘明如有不服調處結果，請於接獲調處結果通知書後十五日內訴請司法機關裁判，並請於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本及法院收受訴狀收據送達原處分機關，逾期不起訴者，即依調處

結果辦理。訴願人不服，於八十八年一月二十一日向本府提起訴願，嗣復經原處分機關以八十八年一月二十八日大安字第三一０七六號駁回通知書予以駁回，其內容略以：「經審查結果，有左列各款情形之一，依土地登記規則第五十一條規定，予以駁回……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。（本案於八十八年一月七日以北市大地一字第八七六一三九九一００號函附調處結果書通知申請人，至八十八年一月二十七日止，已逾起訴期限。）」訴願人復於八十八年二月三日對上述通知書補敘表明不服之意思；並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按土地法第五十九條第二項規定：「因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處結果通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦法之。」土地登記規則第六十二條規定：「由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。....」第七十條第一項規定：「登記機關調處土地權利爭執事件，應依左列規定辦理：一、訂期以書面通知當事人舉行調處。二、.....其未達成協議.....者，登記機關應依職權予以裁處，作為調處結果。.....四、第二款調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如有不服調處結果，應於接到通知後十五日內訴請司法機關裁判，並應於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。五、登記申請人不服調處結果，未於前款規定期間內起訴者，應駁回其登記之申請，並以副本抄送異議人。」第一百十四條規定：「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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。.....」

時效取得地上權登記審查要點第十四點規定：「登記機關接收申請登記案件，經審查無誤後，應即公告，並同時通知土地所有權人或管理者。.....。前項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十一條第一項第三款規定以書面敘明理由駁回之。」第十六點規定：「土地所有權人或管理者在公告期間內有異議，應檢具文件，向該管縣市登記機關以書面提出。因異議而生土地權利爭執時，依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第七十條處理。」

行政法院七十年十一月三十日七十年度判字第一二一五號判決意旨：「.....查地上權係屬私權關係之一，如發生爭執糾紛，應由普通法院裁判，……所謂單獨申請地上權登記，係指取得地上權人無須土地所有權人之協同，得單獨申請登記而已，並未排斥土地所有權人異議之權，故如土地所有權人異議，仍須依調處之程序處理，亦即並非一經單

獨申請，即不問有無異議，及調處之結果如何，均應准予為設定登記之意。……從而被告（登記）機關依修正土地登記規則第一百十三條（現為第一百十四條）第四項規定，適用土地法第五十九條第二項及土地登記規則第六十七條（現為第七十條）規定予以調處，並將調處結果通知原告，記明如有不服調處，應於接到通知十五日內訴請司法機關裁判，揆之首揭土地登記規則之規定，即非無據。」

臺北市政府地政處八十二年二月二十二日北市地一字第二六八四九號函略以：「....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....　占有土地之地上建物已由土地所有權人向法院訴請拆屋還地，進入司法程序者；或業經法院判決確定應拆屋還地者。」

二、本件訴願理由略謂：

(一)按對物有事實上管領之力者，為民法第九百四十條之占有人，占有他人土地以建築為目的而使用者，為民法第八百三十二條之地上權人。完成二十年間或十年間之時效者，依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條、第七百七十條規定，取得其地上權。又以時效取得土地權利登記，由占有之權利人或名義人單獨申請之，登記機關應為取得之登記。

(二)訴願人先夫○○○（已亡故）生前任職國營招商局即○○公司前身襄理，來臺後配住系爭坐落本市○○街○○巷○○號日式平房為眷舍，民國四十二年間，因人口增加，於眷舍基地即○○段○○小段○○地號上空地自費增建約六十平方公尺平房居住，迄今逾二十年以上，業經原處分機關為地上權位置測繪，有成果圖可稽。時效取得地上權案件，取得時效完成時，原所有人即喪失其所有權，由占有人行取得地上權登記。

(三)原土地所有權人應已非權利關係人，原處分機關竟予公告並通知其提出異議。時效取得地上權登記事件，由占有人逕向地政機關單獨申請，為與地政機關間之公法上處分關係，並非與土地所有權人間之私權爭執，非普通法院所可受理，因單獨行為，僅有一方而無對造，何來私權爭執？既非私權爭執，又無相對人，普通法院如何裁判？

三、卷查本件訴願人申請時效取得地上權登記案，雖經原處分機關依法審查無誤，依土地登記規則第一百十四條規定予以公告，惟因公告期間系爭土地所有權人○○公司提出異議，原處分機關爰依前揭規定以書面通知雙方當事人於八十七年十二月三十日上午九時召開調處會議，因會中雙方未能達成協議，致調處不成立，原處分機關乃依職權作成「所提異議成立，本案時效取得地上權登記應予駁回」之調處結果。其理由略為：訴願人於會中陳述：「原宿舍為配住，而搭建部分係因子女長大，不敷使用而自費搭建，應有行使地上權之意思。」而土地所有權人○○公司之代表陳述則略為：「公司認為當初是將宿舍配住給申請人之先生，申請人使用土地係使用借貸關係，而非以行使地上權之意思

，應不得主張時效取得地上權。」並提出該公司前身（招商局○○股份有限公司）職員宿舍清冊，證明宿舍原係配住予訴願人之配偶○○○。則依雙方陳述內容以觀，原宿舍為配住關係為雙方所不爭執，訴願人占有之始應無以行使地上權之意思，原處分機關爰作成上述駁回地上權登記申請案之調處結果。

四、次按地上權為一種物權，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，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。且因時效完成而取得地上權者，僅取得地上權登記之請求權，在未依法完成地上權登記前，尚不能主張地上權，土地所有權人亦未因而喪失物之返還請求權。地政機關受理時效完成取得地上權登記申請案，自應依法對其有無時效完成取得地上權登記之要件詳為審查。如案經審查無誤，於公告期間如經土地所有權人對有無時效完成取得地上權登記請求權，提出異議而生爭執，地政機關自不得逕為登記，而應依土地登記規則第七十條第一項規定予以調處；如調處不成立而登記申請案猶不能懸而未決，乃賦予地政機關職權予以裁處。本件原處分機關依前開程序辦理公告、舉行調處、因調處不成立而逕依職權予以裁處，揆諸前揭規定及判例意旨，於法尚無不合。

五、至於訴願人主張其申請登記為公法關係，即無私權爭執云云。按司法權與行政權，原無從屬關係，各自獨立行使，彼此不受影響。惟關於登記權利之民事判決，即凡因權利之得喪變更應行登記（如不動產登記等），經法院為命登記義務人履行登記之判決確定時，辦理登記事務之行政機關，應依據該確定判決之意旨，而為登記。且基於依法行政原則，行政機關本於權力分立對於本身職權範圍應予實質審查之事項，仍應依法為之。前揭土地法第五十九條第二項關於不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理之規定，即係本於斯旨。原處分機關依法於調處不成立後，通知訴願人於調處結果通知書送達後十五日內訴請司法機關裁判，嗣並以訴願人未於法定期限內向司法機關提起訴訟，將全案予以駁回，均無不合。原處分應予維持。

六、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　　二　　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）