

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測量事件，不服原處分機關八十八年十月二十七日新測駁字第一二一號通知單，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

本案訴願人於八十八年十月十六日以原處分機關收件八十八年十月十六日安土測字五一三號申請案就本市大安區○○段○○小段○○地號土地（所有權人：中華民國，管理者：○○局），辦理時效取得地上權位置測量，案經原處分機關審查系爭土地其上建物（本市大安區○○段○○小段○○建號）為訴願人所有，並查得系爭建物於第一次登記時係檢具土地所有權人出具使用土地同意書辦理建物登記，是認定訴願人並非以行使地上權之意思而占有系爭土地，不符合時效取得地上權之規定，乃依地籍測量實施規則第二百零三條第二款規定以八十八年十月二十七日新測駁字第一二一號通知單予以駁回。訴願人不服，於八十八年十一月二十六日向本府提起訴願，同年十二月二十九日補具訴願事實暨理由、八十九年四月二十日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、卷查本案訴願人主張係時效取得地上權測量及登記案件合併向原處分機關提出申請，惟未附原處分機關受理收件文號等相關證明文件，無從就登記案件部分審理，合先敘明。
- 二、按修正前土地登記規則第七十條規定「申請建物所有權第一次登記，應提出建物平面圖、位置圖及使用執照。……實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，如建物與基地同屬一人所有者，應提出建築主管機關或鄉鎮市區公所之證明文件或實施建築管理前繳納房屋稅、水電費之憑證。建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。」第一百零三條規定：「於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權……時，應提出位置圖。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二百零五條規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地地政事務所為之。但有下列情形之

一者，各依其規定辦理....四、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，應由權利人申請....」第二百零七條第一項規定：「申請複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀或其他足資證明文件。」第二百十二條第二款規定：「地政事務所受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正.....二、申請書或應提出之文件與規定不符者。」第二百十三條規定：「地政事務所受理複丈案件，收件後經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之.....二、依法不應受理者。

三、逾期未補正或未依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：「占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。」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...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：「.....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。.....」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 原處分機關應接受時效取得地上權登記及測量。民國四十四年於本市大安區〇〇段〇〇小段〇〇地號上由訴願人之父〇〇先生出資興建房屋，七十七年向臺北市稅捐稽徵處大安分處申報稅籍，復於七十八年間交付訴願人以行使地上權之意思占有至今。
- (二) 訴願人於七十八年取得系爭建物，並辦理所有權第一次登記，其完整之占有行為未曾中斷。
- (三) 訴願人於八十年申請建物第一次登記時檢附之〇〇局簡便行文表非土地使用同意書，且證明訴願人自民國四十四年迄八十年間使用系爭土地。

四、按主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先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。

是以，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。亦即，應先向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置面積後，始得進入地上權登記申請程序。

- 五、卷查訴願人就系爭土地向原處分機關申辦時效取得地上權位置勘測，案經原處分機關依首揭規定審查後以系爭建物於第一次登記時係檢具土地所有權人出具土地使用同意書辦理，認定訴願人並非以行使地上權之意思而占有系爭土地，不符合時效取得地上權之規定，乃依地籍測量實施規則第二百十三條第二款規定以八十八年十月二十七日新測駁字第一二一號通知單予以駁回，尚非無據。
- 六、惟查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向該管登記機關申請土地複丈，實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二百十一條第一項規定，地政事務所複丈時應通知關係人到場），毋庸待至登記、公告程序方行提出異議，俾土地權利狀態得以早日確定。倘於審核逕行申請地上權測量而未申請地上權登記案時，逕即審究地上權登記各項要件，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，關於主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先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？當非前揭規範意旨所在。本件訴願人申請時效取得地上權位置勘測，僅係就占有事實之範圍予以測量，尚無涉及時效取得地上權登記要件之審查，原處分機關將來仍可就登記之審查要件予以審查，是本案原處分機關以時效取得地上權登記審查要件予以審查，揆諸首揭規定及上開說明，原處分自難謂允洽。爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。
- 七、又原處分機關認定系爭建物於第一次登記時檢具之土地所有權人出具土地使用同意書，係指○○局八十年十一月十一日宏家字第五二五四號簡便行文表，其內容略以：「一、臺端八十年十一月一日申請書敬悉。二、本局列管臺北市○○○路○○段○○號房舍用地係於民國四十四年興建○一級上將官舍，現仍繼續使用在案，本局無需發給土地使用同意書。……」，惟訴願人否認該簡便行文表為土地使用同意書，是本案兩造對之既有爭執，則於系爭土地其上建物為第一次所有權登記時可否以之為土地使用同意書，原處分機關自應路研論究，併予指明。
- 八、綜上論結，本件訴願為有理由，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 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 六 月 二 十 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行