

訴 願 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，不服原處分機關八十九年六月十九日安字第一五六六三號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十九年六月三日檢附土地四鄰證明等相關證明文件，以原處分機關收件大安字第一五六六三號登記申請案，向原處分機關申請時效取得地上權登記，權利標的為本市大安區○○段○○小段○○及○○○地號土地（建物門牌：臺北市○○○路○○段○○巷○○弄○○號）。案經原處分機關審查後，以訴願人檢附之臺灣臺北地方法院六十八年度訴字第八三一二號民事判決書中載明本市○○區○○段○○小段○○建號建物（門牌：臺北市○○○路○○段○○巷○○弄○○號）係臺灣省交通處公路局宿舍，而依本府地政處八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四九號函之規定，公有公共用物不得辦理時效取得地上權，遂以八十九年六月十九日安字第一五六六三號駁回通知書駁回該申請案。訴願人不服，於八十九年六月二十三日向本府提起訴願，八月九日、十月二十七日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按訴願法第七十九條第一項、第二項規定：「訴願無理由者，受理訴願機關應以決定駁回之。」「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」

建築法第六條規定：「本法所稱公有建築物，為政府機關、公營事業機構...之建築物。」

國有財產法第四條第二項規定「...左列各種財產稱為公用財產：一、公務用財產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。...」土地登記規則第四十九條第一項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」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。」第一百十四條第一項、第二項規定：「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。」「前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。」

最高法院七十二年度臺上字第五〇四〇號判決略以：「……公有公用物或公有公共用物，具有不融通性，不適用民法上取得時效之規定。又在通常情形，公物如失去公用之形態……，不復具有公物之性質，固不妨認為已經廢止公用，得為取得時效之標的。然例外的，其中如經政府依土地法編定之公用道路或水溝，縱因人為或自然因素失去其公用之形態，在奉准廢止而變更為非公用地以前，難謂已生廢止公用之效力，仍無民法上取得時效規定之適用。」

臺北市政府地政處八十二年八月二十二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（二）之6：「……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：……6. 占有之不動產為公有公用物或公有公共用物（最高法院七十二年度臺上字第五〇四〇號判決）。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）市府地政處八十二年八月二十二日之函釋係指公有土地上公有建物之公有宿舍而言，但對私有土地非公有建物且早在二十年前為公有宿舍而言，應排除在外。
- （二）原處分機關稱本案系爭建物為公有宿舍，惟係從歷史觀點來看，蓋該公有宿舍為日據時代於民國十一年前所建木造日式房屋，於二十年前已不存在。對公有宿舍而言，奉行政院令，自六十八年起全部處理，所以六十八年後應無公有宿舍之興建及配住。而系爭木造房屋因年久失修，早已經數次颱風而損壞，再經清理現已不存在。
- （三）本案原處分機關所稱公有宿舍，事實上其土地二分之一持分為私有，並非全為公有。
- （四）訴願人申請時雖已有他遷，惟自八十九年二月二十九日起已委託該地段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇女士代管，仍有繼續使用之事實。

三、卷查本市〇〇段〇〇小段〇〇建號建物（門牌：〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號）所有權人為「中華民國」，管理機關為「財政部國有財產局」，故為國有財產，此有建物登記謄本附卷可稽。又依臺灣臺北地方法院六十八年度訴字第八三一二號民事判決書中亦認本案建物係臺灣省交通處公路局宿舍，是以本案建物應屬國有財產法第四條第二項所稱之公用財產，因公有公用物具有不融通性，不適用民法上取得時效之規定，此於最高法院七十二年度臺上字第五〇四〇號著有判決，且本府地政處八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四四九號函中亦明定占有之不動產為公有公共用物者不得辦理勘測及登記，故原處分機關遂據以駁回訴願人之申請。

四、惟查民法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。」故地上權之標的為「土地」，而時效取得地上權即係針對該土地是否已符合時效取得為論斷。故前揭最高法院判決及本府地政處之函釋，於時效取得地上權之場合，應係針對該標的物（土地）是否得為時效取得之標的物為論斷，如屬公有公用物或公有公共用物之土地，則不得為時效取得地上權。故本案姑不論系爭建物是否為公有公共用物，是否為不融通物，倘系爭土地並非公有公共用物，則是否得以建物為不融通物即謂即所附著之土地亦不得為時效取得之標的？又本案不得為時效取得之標的究為土地抑或建物？亦非無可議。從而，原處分機關以前開理由率爾認定系爭土地不得為時效取得之客體，而駁回訴願人所請，固不無斟酌之餘地。

五、然查最高法院六十四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之意思而占有……」則本件系爭建物，其所有權人為「中華民國」，管理機關為「財政部國有財產局」，故為國有財產。雖訴願人主張該建物已喪失公用，然其並非所有權人，應無可議。故其占有他人建物時（姑不論係有權占有或無權占有），建物既非其所有，自難稱訴願人占用他人之建物即已有時效取得地上權之意思占有、使用土地，核予地上權要件並不相符。另依土地登記規則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。」最高法院八十七年度臺上字第二二七七號民事判決書理由略以：「……又合法占有申請地上權登記，應以申請登記時繼續占有為前提要件，觀修正前土地登記規則第一百十三條（現行第一百十四條）第一項規定即明，占有人因時效取得地上權，於時效完成後他遷，除有事實足以證明尚在繼續占有外，應駁回其地上權登記之申請。……」及時效取得地上權登記審查要點第六點規定：「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。」而本案依案附之戶籍謄本所載訴願人申請登記時已有他遷，故訴願人雖依上開審查要點第六點規定提出占有土地四鄰證明書，惟該證明書書立日期為八十一年三月三十一日，無法證明申請登記時，尚在繼續占有；另訴願人提出他遷後有請人代管之書面證明，然依其所提○○○女士之證明書，其日期為八十九年八月二十二日，而本案駁回訴願人之申請日為八十九年六月十九日，足徵原處分機關駁回上開申請時，訴願人尚無提出他遷後有繼續使用之事實。況訴願人如事後已補具相關資料後，自得另案提出申請，尚不因此即產生失權之效力，故尚難以此論原處分駁回之不當。是依上開規定，本案駁回申請，即無不合。故本案原處分機關之駁回理由雖有不當，惟訴願人確不符合時效取得地上權要件且於登記申請時，確無法證明仍繼續占有中，揆諸前揭規定，原處分機關予以駁回，自無不當，原處分仍應予以維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項、第二項規定，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	王惠光
委員	曾巨威
委員	黃旭田
委員	劉興源
委員	曾忠己

中華民國八十九年十二月五日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市和平東路三段一巷一號）