

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

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五月十一日北市古地一字第八九六〇六〇—〇〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人前以八十八年七月二十一日原處分機關收件字號文山字第一八一〇九號登記申請案，申辦本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇地號土地時效取得地上權登記。案經原處分機關審查符合規定，依土地登記規則第一百十四條第三項規定，以八十八年八月十二日北市古地一字第八八六一〇四〇九〇〇號公告，如對該地上權登記有異議者，請在八十八年九月十一日公告期滿前（公告第二日起算三十日）檢附有關證明文件以書面向原處分機關提出，逾期恕不受理。並載明公告期滿如無人異議，即依法辦理登記。上開公告並同時通知土地所有權人等在案。
- 二、於公告期間，同區段同小段〇〇地號土地所有權人〇〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇，〇〇地號土地所有權人〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇及〇〇地號土地所有權人中華民國（管理機關：財政部國有財產局）、臺北市（管理機關：臺北市政府財政局）、臺北縣（管理機關：臺北縣政府）檢具有關證明文件，於公告期滿前向原處分機關提出異議，原處分機關遂依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第六十九條、第七十條規定，以八十八年九月十五日北市古地一字第八八六一一七九八〇〇號開會通知單，通知異議人及訴願人於八十八年九月二十九日在原處分機關召開調處會議。調處結果為：「雙方無法達成協議，由本所依職權予以裁處作為調處結果。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達本所，逾期不起訴者，依調處結果辦理。」，原處分機關並以八十八年十月七日北市古地一字第八八六一二六六一〇〇號函檢送調處會議紀錄及調處結果通知書予訴願人及異議人在案。
- 三、嗣〇〇地號土地所有權人〇〇〇及〇〇地號土地所有權人等於法定期限十五日內，以訴願人為被告，分別於八十八年十月二十二日及十月二十六日向臺灣臺北地方法院提起確認被告之上地權登記請求權不存在之民事訴訟，〇〇地號土地所有權人〇〇〇、〇〇〇則以訴願人為被告，於八十八年十月二十二日向臺灣臺北地方法院提起拆屋還地之民事

訴訟，並將訴狀繕本及法院收受訴狀收據送達原處分機關。案經原處分機關以八十八年十月二十八日北市古地一字第八八六一三八六二〇〇號函知○〇〇，以八十八年十月二十八日北市古地一字第八八六一三八二七〇〇號函通知○〇〇、○〇〇，及以八十八年十一月四日北市古地一字第八八六一四三〇一〇〇號函知財政部國有財產局等略以：「....本所自當俟判決確定後再依判決結果辦理，惠請於判決確定後函知本所....」。

四、惟○〇地號土地所有權人○〇〇〇、○〇〇、○〇〇、○〇〇等於八十八年十月十四日致函原處分機關，謂其在八十八年八月二十四日對原處分機關上開八十八年八月十二日公告之異議書已檢附起訴狀繕本表明渠等已於八十八年五月十八日（以訴願人等為被告）向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，並再檢附民事起訴狀繕本及收狀條影本。經原處分機關查明該起訴狀訴之聲明亦為請求被告（即訴願人等）拆屋還地，核與內政部八十二年九月十日臺內地字第八二八〇八七一號函釋意旨不符，經原處分機關以八十八年十月二十日北市古地一字第八八六一三三六五〇〇號函知○〇〇〇等四人略以：「....說明....二、....因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，故仍請臺端速依本所八十八年十月七日北市古地一字第八八六一二六六一〇〇號函附調處結果通知書以相對之當事人為被告，向司法機關提起確認該時效取得地上權不存在之訴....」，惟逾法定期間，未蒙回復。

五、嗣訴願人以八十八年十月三十日「請求書」向原處分機關表明：「....土地所有權人既未在調處後法定期間內訴請司法機關裁判，且已逾送達調處結果通知書後十五日內之期限....請求依法繼（續）為登記....」，繼又以八十八年十一月十九日申請書請求原處分機關就系爭○〇、○〇、○〇地號三筆土地未依規定訴請法院判決者儘速先予辦理時效取得地上權登記云云。案經原處分機關審認本案三筆土地為同一申辦時效取得地上權登記案件，究應俟其他二筆地號土地經司法機關裁判確定後再依判決結果辦理，抑或先就該地號土地單獨辦理時效取得地上權登記，因乏前例可循，滋生疑義，遂以八十八年十一月二十二日北市古地一字第八八六一四二二六一〇號函陳報本府地政處核示。

六、案經地政處以八十九年三月一日北市地一字第八九二〇四七九四〇〇號函復原處分機關略以：「....說明：一、依內政部八十九年二月十九日臺（八九）內中地字第八八二六〇二九號函辦理，....並檢送上開內政部函影本乙份。二、....內政部以前揭號函核復.....『.....本案貴市文山區○〇段○〇小段○〇地號土地，如經....查明確係與○〇、○〇地號土地為同一棟建物之基地，土地所有權人並已提出異議，且檢附八十八年五月十八日訴請臺北地方法院審查之起訴狀繕本....送....古亭地政事務所參考，同意貴處....所擬意見....本案於公告期間前，已涉私權爭執，似不得....以“繼續辦理登記”作為調處結果.....』。是以，本案請依上開內政部函釋辦理。.....」，原處分機關遂據以八十九年三月二十日北市古地一字第八九六〇二八七六〇〇號函知訴願人略

以：「.... 說明.... 三、本案文山區○○段○○小段○○地號與同段同小段○○之○○、○○地號土地為同案申請時效取得地上權登記，且為同一棟建物之基地，其中○○之○○、○○地號土地已訴請司法機關裁判，○○地號土地於公告期間前亦已向司法機關提起拆屋還地之訴，.... 已涉私權爭執，自應俟法院判決確定後，再依判決結果一併辦理。」

七、訴願人再以八十九年四月十四日「再申請書」向原處分機關請求就上開糾爭○○地號土地儘速先予辦理登記，經原處分機關以八十九年四月二十一日北市古地一字第八九六〇五〇四四〇〇號函知訴願人，俟法院判決確定後再依判決結果一併辦理。

八、訴願人復以八十九年五月五日「再申請書」向原處分機關請求就上開糾爭○○地號土地儘速先予辦理登記，經原處分機關以八十九年五月十一日北市古地一字第八九六〇六〇一〇〇〇號函知訴願人略以：「.... 說明.... 二、本案前經本所八十九年四月二十一日北市古地一字第八九六〇五〇四四〇〇號函復臺端在案，仍請依上開函釋辦理。另臺端一再來函，如再次就本同一事件來函，本所將不予函復，併予說明。」訴願人不服，於八十九年五月二十二日向本府提起訴願，八十九年五月二十九日、六月二十二日及十月十六日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理　　由

一、本件訴願人所不服之八十九年五月十一日北市古地一字第八九六〇六〇一〇〇〇號函，雖係原處分機關就訴願人之上地權登記申請案已為處理之說明，非另為新處分。惟原處分機關八十九年三月二十日北市古地一字第八九六〇二八七六〇〇號函就訴願人申請地上權案所為否准處分，訴願人於八十九年四月十四日已有不服表示，應認訴願人係對該否准處分不服，合先敘明。

二、按土地法第五十九條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，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，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。」土地登記規則第六十九條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」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、調處時，由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果；其未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到場者，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。....」

內政部八十二年九月十日臺內地字第八二八〇八七一號函釋：「....申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地之訴訟或確定判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做（作）為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處。倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以『依法不應登記』為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。」

八十九年二月十九日臺內中地字第八八二六〇二九號函釋：「....說明....二、按『.. .申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，....倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以“依法不應登記”為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。』前經本部八十二年九月十日臺(82)內地字第八二八〇八七一號函釋有案，本案貴市文山區○○段○○小段○○地號土地，如經貴處查明確係與○○之○○、○○地號土地為同一棟建物之基地，土地所有權人並已提出異議，且檢附八十八年五月十八日訴請臺北地方法院審查之起訴狀繕本及收狀條影本送貴管古亭地政事務所參考，同意貴處來函說明三所擬意見『....本案於公告期間前，....已涉私權爭執，似不得....以“繼續辦理登記”作為調處結果....』。是以，本案仍請依本部上開函釋意旨辦理。」

### 三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 系爭○○地號土地所有權人於接到調處結果通知後，未於法定不變期限十五日內依法向司法機關訴請處理，應已告確定，自應依調處結果通知辦理登記，不容以任何藉口違法拖延辦理。
- (二) 系爭○○地號與○○、○○地號等土地之產權，係各自獨立，互不牽連，而原處分機關以臺北市政府地政處及內政部之覆函轉示，據為「....俟○○地號及○○地號之司法判決結果後，併為辦理....」，依法無據，況○○及○○地號經司法判決之結果與○○地號毫無關係存在，即彼此不受影響，自無併為辦理之必要可言。
- (三) 依法律優先適用原則而言，行政命令與法律抵觸者無效。本案原處分機關以其上級函示之行政命令而作為，抵觸土地法第五十九條規定，顯然無效。

- (四) 原處分機關答辯事實欄二記載：「....，惟逾法定期間，未蒙其函復....」，可見土地所有權人放棄起訴之權利，本登記申請案應續予辦理登記，何以有與產權各自獨立，毫無任何牽連之○○及○○地號土地併案處理之必要？
- (五) 本案原處分機關既裁處調處結果為繼續辦理登記，自無待○○及○○地號民事判決結果併為辦理登記之必要。
- (六) 本案土地所有權人為妨礙訴願人時效取得順利完成登記，於本案登記案審查中雖提起「拆屋還地」之訴，惟依內政部八十二年九月十日臺內地字第8280871號函釋意旨，自無待其他（即○○及○○地號）土地之爭執判決結果，始一併辦理為合法必要之可言，請稟公裁示，以免法院誤以為無地上權登記請求權之存在，作出不符事實之「拆屋還地」之判決結果。

四、卷查本案訴願人向原處分機關申辦本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地時效取得地上權登記，經原處分機關審查符合規定，乃依法公告。公告期間，同區段同小段○○、○○及○○地號土地所有權人均向原處分機關提出異議，經原處分機關依法調處，因調處未達成協議，遂由原處分機關依規定予以裁處，作為調處結果。嗣○○、○○地號土地所有權人向臺灣臺北地方法院提起「請求確認地上權不存在」之民事訴訟。本案爭執之點在於系爭○○地號所有權人○○○○等，雖未於法定期間依原處分機關之調處結果通知起訴，然因該地號為建物基地之一，且已於八十八年五月間訴請司法機關審判，原處分機關對於本案三筆土地為同一申辦時效取得地上權登記案件，究應俟其他二筆土地經司法機關裁判確定後再依判決結果辦理，抑或先就該地號土地單獨辦理時效取得地上權登記，因乏前例可循。乃函轉請中央主管機關內政部釋示，案經內政部以本案系爭○○地號土地，如經查明確係與○○、○○地號土地為同一棟建物之基地，土地所有權人並已提出異議，且檢附八十八年五月十八日訴請臺北地方法院審查之起訴狀等相關資料，認本案於公告期間前，已涉私權爭執，不得以繼續辦理登記作為調處結果。按內政部為土地登記事務之中央主管機關，本件時效取得地上權登記案件適用法令之疑義，既經內政部釋示，認已涉私權爭執，不得以「繼續辦理登記」作為調處結果，則原處分機關於審理相關之土地登記案件適用法規時，自得援引適用該函釋。從而原處分機關就訴願人之申請，依內政部上開函釋意旨，否准訴願人所請，並無不合，原處分應予維持。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項規定，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 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 九十年四月十日市長 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。