

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關九十年一月二十九日中字第
三二一三二四三八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

一、緣訴願人於八十七年十二月十一日，就門牌號本市〇〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號部分建物所占有臺北市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號內部分土地，向原處分機關申請時效取得地上權登記，經原處分機關審查認上開土地房屋全部屬於公務宿舍用之國有財產，為公有公用物，而系爭建物係附隨主建物（國有建物）之從物，不適用占有取得時效規定，依法不應登記，爰以八十八年三月十八日北市中地一字第一六一三二四三八號土地登記案件駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於八十八年四月十六日向本府提起訴願，案經本府以八十八年十月二十日府訴字第八八〇二七八二〇〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」理由略以：「.....四、.....本案原處分機關依據財政部國有財產局臺灣北區辦事處八十七年三月二十五日臺財產北四字第八七〇〇七七九一號函復，以系爭建物係公有公用物，且係附隨主建物（國有建物）之從物，不適用占有取得時效之規定，似有可議。則本件系爭土地未作公用宿舍之基地期間若干？其未作公用目的使用之事實，從何時開始？有無符合民法第七百六十九條或第七百七十條之條件？又系爭土地已否喪失公用物之型態、機能與理由？均待原處分機關究明。是原處分機關率爾認定系爭土地不得為時效取得之客體，而駁回訴願人之所請，難認妥適，原處分應予撤銷，由原處分機關查明並路研後另為處分。.....」

二、案經原處分機關重新審查，認訴願人申請時效取得地上權登記，經核尚無不合，爰依土地登記規則第一百十四條規定，以八十八年十一月十五日北市中地一字第八八六一八六二六〇〇號公告三十天，並以八十八年十一月十五日北市中地一字第八八六一八六二五〇〇號函通知系爭土地所有權人中華民國（管理機關：財政部國有財產局），該局則於公告期間內以八十八年十一月三十日臺財產北秘第八八〇〇〇三四八二一號函提出異議，經原處分機關於八十八年十二月二十一日召開調處會議調處，惟因雙方未達成協議，原處分機關遂依土地登記規則第七十條第一項第二款規定，依職權予以裁處，並以八十八年十二月二十八日北市中地一字第八八六二一五六二〇〇號函送調處結果書予訴願人

及財政部國有財產局，該調處結果書略以：「……本所裁處……本案申請人已依土地登記規則第一百一十四條第一項規定……提具占有土地四鄰之保證書，經本所依法審查無誤，准予公告，異議人亦無提出證明足以否定該四鄰證明之文件。案經本所依申請人檢具之書面文件審查均已符合內政部頒布『時效取得地上權登記審查要點』所規定之形式要件，依法應准予登記。綜上理由，本所裁處登記申請案准予登記。……」

三、財政部國有財產局不服原處分機關上開調處結果，於收到該結果書通知十五日內向臺灣臺北地方法院提起確認訴願人對於上開地號土地地上權登記請求權不存在之訴，經臺灣臺北地方法院以八十九年三月三十日八十九年度訴字第七四六號民事判決主文略以：「確認被告（即訴願人）對於坐落臺北市中山區○○段○○小段○○地號土地如附圖黃色部分所示，面積參拾壹點貳伍平方公尺之土地地上權不存在。……」該判決並於八十九年四月二十八日確定在案，訴願人復以九十年一月十五日函檢具上開判決及判決確定證明書請求續辦時效取得地上權登記，原處分機關則以九十年一月二十九日中字第32132438號土地登記案件駁回通知書通知訴願人略以：「本案土地前經臺灣臺北地方法院就財政部國有財產局與本案申請人○○○八九年訴字第七四六號確認地上權不存在事件，於八九年四月二十八日判決確定，是本案依法不應登記，爰依土地登記規則第五十一條第一項第二款規定予以駁回。」訴願人不服，於九十年二月二十一日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。嗣經訴願人及原處分機關派員於九十年四月二十三日本府訴願審議委員會第五三七次會議為言詞辯論。

理 由

一、按民法第七百六十九條規定：「以所有之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第七百七十二條規定：「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」

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……二、依法不應登記者。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。……。」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。....」第一百零三條第二項規定：「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。」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第二項規定：「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，應附具文件，向....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。」

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，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、本件訴願理由略以：

(一) 訴願人以行使地上權之意思，占有使用本市中山區○○段○○小段○○地號土地之實際占有部分已逾二十年，符合民法時效取得地上權之規定，並經原處分機關依法為受理、公告、調處等程序後，以八十八年十二月二十八日北市中地一字第八八六二一五六二〇〇號函作成准予登記之調處結果。本件土地所有權人雖於收到調處通知後，向法院訴請確認訴願人地上權登記請求權不存在，並經臺灣臺北地方法院八十九年度訴字第七四六號民事判決主文載為：「確認被告（即訴願人）對於坐落臺北市中山區○○段○○小段○○地號土地如附圖黃色部分所示，面積參拾壹點貳伍平方公尺之土地地上權不存在。.....」惟訴願人於該案繫屬臺灣高等法院審理中發現該判決為確認「地上權不存在」，經向該院提出質疑，該院確定為訴外裁判，於訴願人之「地上權登記請求權」並不生影響，乃撤回上訴，全案遂告確定。

(二) 訴願人檢附上開判決書及判決確定證明書，函請原處分機關續行完成系爭土地之時效取得地上權登記；原處分機關竟引該判決書所載理由為據，駁回訴願人時效取得地上權登記之申請。然該判決根本為訴外裁判，無論判決理由內容如何，既與判決主文

不符，也非原告起訴所請求，原處分機關便不宜作為駁回本件之依據或理由。何況該主文將地上權與地上權登記請求權混為一談，因地上權尚未完成登記，本來雙方便無任何地上權之法律關係，只有訴願人「地上權登記請求權」存在或不存在之爭，原處分機關之駁回處分，自非適法。

三、卷查本件訴願人就系爭土地申請時效取得地上權登記，雖經原處分機關依土地登記規則第七十條第一項第二款規定，依職權裁處依法應准予登記，惟系爭土地所有權人中華民國（管理機關：財政部國有財產局）不服上開調處結果，向臺灣臺北地方法院提起確認訴願人對於系爭土地地上權登記請求權不存在之訴，經臺灣臺北地方法院八十九年度訴字第七四六號民事判決主文略以：「確認被告（即訴願人）對於坐落臺北市中山區○○段○○小段○○地號土地如附圖黃色部分所示，面積參拾壹點貳伍平方公尺之土地地上權不存在。……」該判決理由並記載：「伍、本件被告....向臺北市中山地政事務（所）申請地上權登記，地政機關就其提出之文件審查無誤，依土地登記規則第一百十三條第二項公告，原告於公告期間內提出異議，由該管市縣地政機關予以調處，原告不服調處而於收到調處通知十五日內向司法機關起訴，是受訴法院自應就占有人（即訴願人）是否具備時效取得地上權之要件為實體之裁判.....被告（訴願人）未能證明其基於地上權之意思占有系爭土地已逾二十年，被告抗辯其已時效取得地上權自屬無據.....」，又該判決並於民國八十九年四月二十八日確定。是原處分機關以本案既經法院就訴願人是否具備時效取得地上權要件為實體之裁判，參照最高法院六十四年度臺上字第二五五二號判例等，認訴願人占有時效未完成，不得主張時效取得地上權，依土地登記規則第五十一條第一項第二款規定駁回訴願人登記之申請。

四、又訴願人雖主張前開判決確認「地上權不存在」屬訴外裁判，於訴願人之「地上權登記請求權」並不生影響，無論判決理由內容如何，既與判決主文不符，也非原告起訴所請求，原處分機關便不宜作為駁回本件之依據或理由，是原處分機關之駁回處分，自非適法乙節。據本府訴願審議委員會查證，關於上開判決主文：「確認被告（即訴願人）對於坐落臺北市中山區○○段○○小段○○地號土地如附圖黃色部分所示，面積參拾壹點貳伍平方公尺之土地『地上權不存在』。.....」及事實欄關於「地上權不存在」之記載，業經臺灣臺北地方法院八十九年度訴字第七四六號民事裁定更正為「地上權登記請求權不存在」；又上開裁定雖經訴願人提起抗告，惟經臺灣高等法院九十年度抗字第一〇三八號民事裁定主文：「抗告駁回。」理由略以：「.....二、抗告意旨略以.....且原判決主文與理由所示並無錯誤，原法院為訴外裁判，故原判決並顯然錯誤云云。惟按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得隨時或依聲請以裁定更正之，民事訴訟法第二百三十二條第一項規定甚明。查本件相對人於起訴狀訴之聲明已載明..：地上權登記請求權不存在等字樣，此有上開起訴狀附卷可稽，其後原法院於前開

判決主文欄及事實欄將『地上權登記請求權不存在』部分，誤載為『地上權不存在』，即屬顯然之錯誤，依上開規定，原法院自得隨時或依聲請以裁定更正之。抗告人謂原法院為訴外裁判，不得於一年後再予裁定更正云云，殊有誤會……」準此，上開判決主文及事實欄業經法院裁定更正，訴願人前述理由顯非可採。從而，原處分機關依土地登記規則第五十一條第一項第二款規定駁回訴願人登記之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、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 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

中 華 民 國 九 十 年 四 月 二 十 六 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。