

臺北市政府 90.10.17. 府訴字第九〇一六八六三三〇〇號訴願決定書

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關九十年五月四日中字第二九一二一〇〇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、緣訴願人八十九年九月十一日以原處分機關收件中字第二一一〇〇號土地登記申請案，向原處分機關申辦本市中山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地（土地所有權人為〇〇〇）之時效取得地上權登記。於原處分機關審查期間，土地所有權人〇〇〇於八十九年十月二十日委託〇〇〇、〇〇〇律師向原處分機關主張系爭土地因臺灣省政府未經所有權人〇〇〇同意擅自搭建眷舍供〇〇〇（即訴願人之妻）使用，於八十九年一月二十八日已向臺灣臺北地方法院訴請臺灣省政府、〇〇〇拆屋還地，並在八十九年五月二十六日追加訴願人為同案之共同被告，並檢附八十九年度重訴字第二七六號民事起訴狀影本，向原處分機關提出異議，主張訴願人無權主張非無權占有土地，更無權主張時效取得地上權，請求原處分機關依法駁回該登記案。
- 二、嗣原處分機關就本案是否存有私權爭執之疑義，以八十九年十一月三日北市中地一字第八九六一九九八一〇〇號函請本府地政處釋示，案經該處以八十九年十一月十四日北市地一字第八九二二八一三八〇〇號函轉內政部核示，嗣經內政部以九十年四月十八日臺內中地字第九〇〇六〇一三號函釋略以：「主旨：有關〇〇〇先生申辦時效取得地上權登記疑義乙案，復請查照。說明……二、本案經函准司法院秘書長九十年三月二十三日（九十）秘臺廳行一字第〇一一一號函略以：關於法院判例之效力，本院釋字第一五四號解釋理由書中曾表示……三、前行政法院八十一年判字第一七九六號判例所稱：『土地登記規則第四十九條（修正後第五十一條）第一項第三款所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之

爭議者，均包括在內。……即在因時效取得地上權申請登記，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執』等語，既已對原土地登記規則第四十九條第一項第三款所謂『涉及私權爭執』之涵義表示其見解，於該判例變更前，自有其拘束力。至於前述○○○先生申辦時效取得地上權登記事件，是否有上開判例之適用，事涉具體個案，應由主管機關本其確信決定之。另排除侵害之訴、拆屋還地之訴或確認地上權不存在之訴，是否為同一事件，應斟酌當事人、訴訟標的及訴之聲明三者以為判斷，非可一概而論，併予指明。……」。

三、本府地政處乃以九十年四月二十七日北市地一字第九〇二一〇一七三〇〇號函復原處分機關略以：「……說明……二……本案經報奉內政部前揭函核復略以……『……三、本部同意上開司法院秘書長意見，是以本案如土地所有權人因異議所提出之文件確實足以認定申請案有不合時效取得要件時，應以『依法不應登記』為由駁回其登記案件或作為調處結果。』，本案請依上開內政部函核示辦理。」。

四、原處分機關乃認本案顯已涉及私權爭執，依土地登記規則第五十一條第一項第三款規定，以九十年五月四日中字第二九一二一一〇〇號土地登記案件駁回通知書，駁回訴願人之申請。訴願人不服，於九十年五月二十四日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按司法院釋字第一五四號解釋：「行政法院四十六年度裁字第四十一號判例所稱：『行政訴訟之當事人對於本院所為裁定，聲請再審，經駁回後，不得復以同一原因事實，又對駁回再審聲請之裁定，更行聲請再審。』旨在遏止當事人之濫訴，無礙訴訟權之正當行使，與憲法並無抵觸。解釋理由書……按司法院大法官會議法第四條第一項第二款關於確定終局裁判所適用之『法律或命令』，乃指確定終局裁判作為裁判依據之法律或命令或相當於法律或命令者而言。依法院組織法第二十五條規定：『最高法院各庭審理案件，關於法律上之見解，與本庭或他庭判決先例有異時，應由院長呈由司法院院長召集變更判例會議決定之。』及行政法院處務規程第二十四條規定：『各庭審理案件關於法律上之見解，與以前判例有異時，應由院長呈由司法院院長召集變更判例會議決定之。』足見最高法院及行政法院判例，在未

變更前，有其拘束力，可為各級法院裁判之依據，如有違憲情形，自應有司法院大法官會議法第四條第一項第二款之適用，始足以維護人民之權利，合先說明。……」

土地登記規則第五十一條第一項第三款規定：「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……」

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。」

行政法院八十一年度判字第一七九六號判例：「……土地登記規則第一百十三條（修正後為第一百十四條）所謂……係指申請地上權登記時，並無人提出異議之情形而言，此由同條第四項定有土地所有權人得在公告期間內提出異議之規定對照觀之極明……本件原告於申請就系爭土地因時效取得而為地上權登記之前，土地所有權人既已具函表明已依民事訴訟程序起訴主張收回系爭土地，顯見土地所有權人對原告取得地上權有所爭議，此際即無再行公告，通知所有權人及等候異議，再行處理之必要。……又土地登記規則第四十九條（修正後為五十一條）第一項第三款所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者均包括在內，故在申請所有權登記之場合，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之場合，苟有人對申請人取得地上權權利正當否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。……」

二、本案訴願理由略謂：

（一）依據土地所有權人之主張，足認其對於訴願人所主張就該土地自民

國四十一年九月一日起，迄今近五十年來，公然和平占有之事實並不爭執。

- (二) 依據訴願人申請書中所附之戶籍謄本、四鄰書面證明、電話、水電裝置證明、新建房屋工程及費用證明、地上權勘測成果表、房屋稅繳款書等證明文件，足證訴願人在該土地上公然和平占有近五十年之事實。
- (三) 「占有」係一種行為，是一種事實，公然和平占有是占有之狀態，且長達五十年之久，而該土地所有權人遲至民國五十五年十一月十四日（據土地謄本載）始完成其所有權登記，距訴願人占有遠達十四年有餘，何從指訴願人「從來非以時效取得地上權之意思占有」之事實？
- (四) 系爭土地在本省光復前，原屬「日產」，數量繁多，雖有簿載，但屬荒蕪。數十年來，官商勾結，不見天日之黑箱作業，該土地所有權人○○○之父「○○」，當年勾結日本末任總督「○○」，由於實際上接近該批日產之便，暗中「蠶食鯨吞」累積今日之「豪門」。而實際在該土地上投下金錢與勞力之公然和平之長年占有人，則在夢中不知情。時到五十年之後，彼等從地下爬出來，反指五十年來公然和平占有之「占有人」，謂為「從來非以時效取得地上權之意思占有」。
- (五) 司法院釋字第二九一號解釋：其釋文主旨貴在否定內政部七十七年八月十七日函頒之「時效取得地上權登記審查要點第五點第一項規定以建物為目的使用土地者，應依土地登記規則第七十條提出該建物之證明文件」，使長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應予停止適用。由解釋文之精神觀之：因世界潮流對於「土地使用」之原則，重在土地使用人，次及土地所有人之故。所以，當年「國父上李鴻章書」中，將「地盡其利」列為四大要項之一。當我憲法緒言中宣示以「國父遺教」為制憲宗旨，頒行全國，永矢咸遵之明文下，於土地法規中，必不容其稍有背離，乃當然之道理。但自臺灣光復以來，當權者為保護「先胞」之既得利益，偏見之觀念上，誤認執有所有權狀者為真正之所有權人，而長年公然和平占有之依法可「時效取得」之地上權人，係在別人私有土地上「不勞而獲」之人

。且這些人多半是後來臺灣的「後胞」。此種違背憲法第七條所定之公平精神，實對國家發展及社會秩序，有莫大之影響。

(六) 憲法第八十條規定：「法官須超出黨派以外，依據法律獨立審判，不受任何干涉。」此條文非但適用於法院之審判，並同樣適用於司法機關以外之任何機關處理涉及人民爭議之事件。至於所謂「超出黨派以外」之外，更應注意所指之「任何」干涉。蓋因人類社會可能發生之情狀萬千，諸多觀為類似，而完全不同者，不勝枚舉。在審理或審議中，若干他案偶可援其法則，但不容權引事例。從而，本件原處分所附所有權人附呈之「他案判決」甚至「判例」，由於案情各異，斷難全盤照抄。

(七) 至於土地所有權人陳稱彼已向司法機關訴請裁判中，遑論該案已遭第一審法院判決駁回其原告之訴，而其與訴願程序互不干預。

三、卷查本案訴願人於八十九年九月十一日以原處分機關收件中山字第二一一〇〇號土地登記申請案，申辦時效取得地上權登記，案經原處分機關審查時，系爭土地所有權人委託律師向原處分機關主張系爭土地已於八十九年一月二十八日向臺灣臺北地方法院訴請臺灣省政府、〇〇〇拆屋還地，並於八十九年五月二十六日追加訴願人為同案之共同被告，主張訴願人無權主張時效取得地上權，案經原處分機關循級請釋後，認定系爭土地之時效取得地上權登記申請案涉及私權爭執，依土地登記規則第五十一條第一項第三款規定駁回訴願人之申請，揆諸首揭規定，自屬有據。

四、次查訴願人檢附戶籍謄本、四鄰書面證明、電話裝置證明、新建房屋工程及費用證明、地上權勘測成果表、房屋稅繳款書等證明文件，主張於系爭土地上公然和平占有近五十年，且認占有是一種事實，而土地所有權人對於訴願人自民國四十一年九月一日起，迄今近五十年來，公然和平占有之事實並不爭執等節。經查占有使用他人土地，其原因固屬不一，然必以「行使地上權」之意思而占有，始符合因時效取得地上權之第一要件，本件訴願人所檢附戶籍謄本、四鄰書面證明、電話裝置證明、新建房屋工程及費用證明、地上權勘測成果表、房屋稅繳款書等證明文件縱令屬實，亦僅能證明占有之事實，而此項行使地上權之意思，依民法第九百四十四條第一項規定，既不在推定之列，即須由占有人舉證證明之，本件訴願人雖多所主張，惟對是否行使地上權之意思而占有系爭土地並未附證據以證明之。且本件系爭土地

所有權人於八十九年一月二十八日向臺灣臺北地方法院訴請臺灣省政府、○○○拆屋還地，並於八十九年五月二十六日追加訴願人為同案之共同被告，主張訴願人無權主張時效取得地上權，則對於訴願人主張時效取得地上權之法律關係，顯有爭執，原處分機關爰依首揭規定認定本件申請登記之法律關係於有關之權利關係人間有爭執者，並無違誤，訴願理由，顯不可採。

五、再查訴願人主張司法院釋字第二九一號解釋意旨，重在土地使用人、次及土地所有人等節，經查司法院釋字第二九一號解釋係就時效取得地上權登記審查要點第五點第一項規定與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應予停止適用，尚與本件登記申請案之法律關係有爭執者有間，此部分訴願理由亦不可採。

六、至訴願人主張行政機關應超出黨派以外，依據法律獨立審判，而原處分機關援引他案判決（例）不當等節，經查依首揭司法院釋字第一五四號解釋：「……按司法院大法官會議法第四條第一項第二款關於確定終局裁判所適用之『法律或命令』，乃指確定終局裁判作為裁判依據之法律或命令或相當於法律或命令者而言。依法院組織法第二十五條規定：『最高法院各庭審理案件，關於法律上之見解，與本庭或他庭判決先例有異時，應由院長呈由司法院院長召集變更判例會議決定之。』及行政法院處務規程第二十四條規定：『各庭審理案件關於法律上之見解，與以前判例有異時，應由院長呈由司法院院長召集變更判例會議決定之。』足見最高法院及行政法院判例，在未變更前，有其拘束力，……」顯見判例已有法律或命令或相當於法律或命令之地位，原處分機關以之為據，並無不合，訴願人就此指摘，顯非有理。

七、末查訴願主張土地所有權人陳稱已向司法機關訴請裁判中，該案已遭第一審法院判決駁回其原告之訴乙節，經查本件時效取得地上權登記之申請案，其申請登記之法律關係有關之權利關係人間已生爭執，應無疑義，依前揭行政法院判例即屬涉及私權爭執之範圍，非原處分機關所能審認，訴願人自應依民事訴訟程序解決且訴願人未附勝訴之確定民事判決，亦難對其為有利之認定，是訴願人就此主張要非有理。從而，原處分機關所為駁回登記之處分，依首揭規定、解釋、判例意旨，並無不合，原處分應予維持。

八、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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 月 十 七 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。