

訴 願 人 ○○○

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申請複丈事件，不服原處分機關九十年七月二十日第0000五五號駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

。

事 實

緣訴願人於九十年六月十八日以時效取得地上權為由，填具土地複丈申請書，以原處分機關收件中山字第二六一號申請案，向原處分機關申請時效取得地上權土地複丈位置勘測，權利標的為本市中山區○○段○○小段○○地號土地。案經原處分機關審查後，以訴願人所檢附之資料尚有不足，乃以九十年六月二十六日第000一六四號補正通知書，通知訴願人就原處分機關所列事項補正。惟訴願人並未於補正期間內完全補正，原處分機關遂以九十年七月二十日第0000五五號駁回通知書駁回訴願人之申請。其駁回理由略為：「一、未依民法第七百六十九條、第七百七十條之規定由申請人提具確以行使地上權之意思為和平繼續占有他人已登記之不動產經時效取得地上權之證明。二、未檢附占有事實之證明文件或四鄰證明，如以戶籍謄本為事實證明請依時效取得地上權審查要點第六、七點規定辦理。……」訴願人不服，於九十年八月十日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，九月七日補充理由，九月二十一日補充資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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。」

行為時土地登記規則第五十一條規定：「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……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。……」第一百零三條第二項、第三項規定：「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。」「前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」

地籍測量實施規則第二百零四條第五款規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）……五、因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權或地役

權者。」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。」第二百零八條規定：「.....申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件，由地政事務所依土地登記相關法規審查之。」第二百十二條規定：「.....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：「.....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.....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。」

## 二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 占有他人土地以建築物為目的使用者，為民法第八百三十二條之地上權人，完成繼續占有時效者，依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條、第七百七十條之時效規定，取得其地上權。又參照最高法院二十三年上字第2428號判例要旨：「....完成占有時效時，原所有人即喪失其所有權，其物之返還請求權當然隨之消滅....」，同院六十八年臺上字第3308號判例要旨：「.....占有人本於取得時效規定，申請登記為地上權人，性質上並無所謂登記義務人存在.....。」即土地所有人因罹於時效而喪失其所有權，占有人因完成時效而取得其地上權，為判例對占有人權利之保護。又中央法規標準法第五條第二款規定「關於人民之權利義務，應以法律定之。」第六條：「應以法律規定之事項，不得以命令定之。」政府機關所發布之規程、規則、細則、辦法、綱要、準則或標準，均為命令而非法律，凡命令抵觸法律者，依憲法第一百七十二條為當然無效。故原處分機關駁回本案所依據者為內政部所頒之土地登記規則及時效取得地上權登記審查要點，即係以違法違憲之命令而否定國家法律之效力，弄得司法系統大亂，憲政體制蒙污，臺灣地政幾乎亂得一無是處，可以說是：「大做大錯，小做小錯，不做不錯，一做就錯，又死不認錯」，本案為其又一現實例證。
- (二) 原處分機關所指訴願人對其應補正事項逾期未補正，或未照通知補正事項完全補正者，資為不予測繪駁回理由，揆其所列三項，或係故為曲解法令，或蓄意刁難，或節外生枝，或無理強求百計千方，盡其責難之能事，且與時效取得地上權並非必要，益見其黔驢技窮。按行使地上權之「意思」，為一抽象名詞，法律無標準，學者無界說；訴願人之房屋占有系爭土地逾二十年，自己可推定占有之意思。又戶政機關本於職權所核發之戶籍謄本具有最高證明力，遠比四鄰證明書等或法院公證書之證明力為強。

且以檢附四鄰證明人之印鑑證明為苛求，蓋一般人對於印鑑視同第二生命，除為自己財產異動或與銀行間金錢往來使用外，絕不輕易與人作保，而地上權人所覓取之四鄰證明人，根本毋庸蓋用印鑑章之必要，其藉此刁難手法，至為惡毒，實別具用心。

(三) 依土地登記規則第一百零三條規定申請為位置圖之測繪，並經交付規費，地政機關只有派員複丈之義務，而無拒絕之權利。

三、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，為首揭行為時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，得僅單獨向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置面積，而不進入地上權登記申請程序，合先敘明。

四、卷查本案訴願人於申請時效取得地上權土地複丈位置勘測時，填具土地複丈申請書，檢附戶籍謄本，並未檢附時效取得地上權相關證明文件，原處分機關遂以九十年六月二十六日第000一六四號補正通知書，請訴願人依規定補正，此有上開補正通知書影本附卷可稽。惟訴願人未於規定期限內照補正事項完全補正，原處分機關乃依前揭規定以九十年七月二十日第0000五五號駁回通知書駁回訴願人之申請案，尚非無據。

五、惟查首揭行為時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，實寓有藉測繪複丈之申請促使有異議之土地所有權人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、公告程序始提出異議，俾使土地權利狀態得以早日確定之意。況倘地政機關審核地上權測繪複丈之申請案時即已審究地上權登記應備文件，則首揭行為時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有關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？其非法規之意旨所在，洵屬明確。本件訴願人申請時效取得地上權位置勘測，僅係請求就占有系爭土地之範圍予以測量，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，是本件原處分機關以時效取得地上權登記審查要件予以審查，遽將訴願人複丈之申請駁回，揆諸首揭規定及上開說明，原處分自難謂允洽。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 二 月 七 日 市 長 馬 英 九 公  
假

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行