

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測量事件，不服原處分機關九十年九月十三日中山字第0000五七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○○○、○○○委任代理人○○○於九十年六月十八日以原處分機關收件字號中山字第二五五、二五六號土地複丈申請書，向原處分機關就本市中山區○○段○○小段○○地號土地，為時效取得地上權位置測量之土地複丈申請，經原處分機關審查，以系爭案件有「未攜帶印章補辦認章手續。……未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。……占有人占有期間之使用，有無違反土地使用管制法令，未舉證或以書面切結。……占有人占有期間有無違反『時效取得地上權登記審查要點』第十三點各款情形，未舉證或切結。……占有人未表明行使地上權之意思，所附證件亦無法證明有占有他人之事實，與民法時效取得地上權之要件不符。……申請書之申請人未訂正為（地上權請求權人）並蓋章。……」等事由，經原處分機關通知補正，因逾補正期限未補正，爰以九十年九月十三日中山字第0000五七號駁回通知書駁回訴願人申請。訴願人等不服，於九十年十月四日向本府提起訴願，九十年十一月八日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理由

- 一、查本案訴願人等於九十年九月二十八日訴願書並未載訴願代理人，惟於九十年十月三十日訴願辯書則載由案外人○○○為訴願代理人，爰經本府訴願審議委員會以九十年十一月二十七日北市訴（信）字第90208三四四二〇號書函通知訴願人謂○○○倘係代理訴願人等提起訴願，請於文到二十日內補具代理委任書，惟訴願人迄今仍未補正，爰依職權認定本案訴願人之訴願代理並未合法，合先敘明。
- 二、按行為時土地登記規則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。」第二百零五條第一項第四款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地地政事務所為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理……四、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，應由權利人申請。」第二百零七條規定：「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。複丈涉及原有標示變更者，應於申請複丈時，填具土地標示變更登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請土地標示變更登記。經申請人於實地埋設界標，並於土地複丈地籍調查表及土地複丈圖上認定並簽名或蓋章者，複丈完竣後，地政事務所據以辦理土地標示變更登記。」第二百零八條規定：「依第二百零五條第一項第四款規定申請者，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。」第二百十三條第三款規定：「地政事務所受理複丈案件，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。」

### 三、本件訴願及補充理由略謂：

占有他人土地以建築物為目的者，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。占有人因時效完成而取得其地上權者，參照最高法院二十三年上字第二四二八號判例、最高法院六十八年臺上字第三三〇八號判例要旨，係對占有人權利之保障。訴願人等二人各自於系爭土地所有不同面積房屋，或於民國五十二年間自為興建，或為繼承或受讓所占有，不問為何，均得將自己之占有與前占有人之占有合併而主張時效取得地上權。本件為申請時效取得地上權應依行為時土地登記規則之規定，原處分機關何可依地籍測量實施規則而駁回？又本件占有房屋除有民政機關編釘門牌戶號外，戶政機關亦准設籍居住，既有戶政機關核發之戶籍謄本在卷，遠較四鄰證明或法院公證為強。系爭土地為訴願人等占有至今已三十餘年，其無時效取得地上權登記審查要點十三之情形堪予肯定，何庸舉證或切結。原處分機關依內政部頒違法違憲之「時效取得地上權登記審查要點」為駁回之處分，純以命令而否定法律，為此訴請撤銷其原處分。

### 四、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，為首掲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因

時效取得地上權而申請土地複丈，為二階段行為。亦即，得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。

五、本件訴願人等於九十年六月十八日委任代理人○○○以原處分機關收件中山字第二五五、二五六號等二件土地複丈申請書，向原處分機關申辦系爭土地時效取得地上權位置勘測，案經原處分機關審查後認訴願人等均有上開未攜帶印章補辦認章手續等事項，爰以九十年八月二日中山字第000一六五號補正通知書載明應補正事項，通知訴願人等於接到通知之日起十五日內前往原處分機關辦理補正，因訴願人等逾期未補正，原處分機關爰以九十年九月十三日中山字第000五七號駁回通知書駁回訴願人等之申請。

六、惟按首掲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，則首掲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。本件訴願人等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。

七、然查，原處分機關以前開九十年九月十三日中山字第000五七號駁回通知書駁回訴願人等之申請，該通知書所附駁回事項略以「未攜帶印章補辦認章手續。：：未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。：：占有人占有期間之使用，有無違反土地使用管制法令，未舉證或以書面切結。：：占有人占有期間有無違反『時效取得地上權登記審查要點』第十三點各款情形，未舉證或切結。：：占有人未表明行使地上權之意思，所附證件亦無法證明有占有他人（土地）之事實，與民法時效取得地上權之要件不符。：：申請書之申請人未訂正為（地上權請求權人）並蓋章：：」，其中駁回事項多數屬辦理時效取得地上權登記之審查要件，原非原處分機關辦理本件時效取得地上權位置勘測所應審查，已如前述，故原處分機關以此等理由駁回，實有未洽。

八、又查，前開駁回事項第一點所指訴願人等「未攜帶印章補辦認章手續」，經原處分機關載明該法令依據為「地籍測量實施規則第二百零七條第二項」；然查，地籍測量實施規則第二百零七條第二項規定之適用，須以本件土地複丈涉及原有標示變更為前提，惟本件究否涉及原有標示變更？此點疑義，本件系爭補正通知、駁回通知及原處分機關所提

答辯書中均未言及，且未見原處分機關依該規定通知訴願人等填具土地標示變更登記申請書，故本件複文申請是否涉及原有標示變更，乃至得否適用前開規定通知訴願人等補辦認章手續等等，尚屬未明，猶待釐清；然原處分機關逕以訴願人等未攜帶印章補辦認章手續為由，援引地籍測量實施規則第二百零七條第二項規定資為駁回之依據之一，難謂無率斷之處。準此，原處分機關以前開理由等遽將訴願人等之申請駁回，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。

九、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 楊松齡  
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 三月二十二 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行