

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因申請土地所有權第一次登記事件，不服原處分機關九十年十月二日中字第
九一二五二九七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

緣訴願人委託代理人○○○以原處分機關九十年十月二日收件中字第
二五二九七號土地登記申請書，向原處分機關申辦本市中山區○○段○○小段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）所有權第一次登記，案經原處分機關查得系爭土地於四十年十二月十一日由○○株式會社移轉登記予○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等八人
公司共有，嗣於四十九年一月五日因買賣而移轉登記予臺灣省政府所有，並於八十九年二月二日辦理接管登記為國有（管理機關為交通部臺灣鐵路管理局）。原處分機關嗣以系爭土地並非他人未登記之不動產，不符民法第七百七十條關於時效取得所有權之規定，訴願人申請登記之事項顯屬不應登記之權利，乃依行為時土地登記規則第五十一條第一項第二款規定，以九十年十月二日中字第
二九一二五二九七號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，上開駁回通知書於九十年十月十一日送達。訴願人不服，於九十年十一月十二日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，九十一年三月十五日補正不服之行政處分影本，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按訴願法第七十九條第一項、第二項規定：「訴願無理由者，受理訴願機關應以決定駁回之。」「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」

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。」第七百七十條規定：「以所有之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」土地法第五十四條規定：「和平繼續占有之土地，依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」行為時土地登記規則第五十一條第一項第二款規定：「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。……二、依法不應登記者。」

二、本件訴願理由略以：

臺灣鐵路管理局於八十七年受監察院糾正後，業已懲處違失人員在案，仍執意強行拆除訴願人房屋。訴願人於九十年六月十三日及二十二日調閱地籍資料，始查知鐵路局於四十八年在訴願人毫不知情下，私自非法由林氏家族買賣取得土地，已嚴重損及訴願人依法應有之權益。民法第七百七十條等規定，以所有之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人；及因時效取得土地權利之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之。

訴願人自三十五年十月一日前，即遷入並占有該土地及地上建物（址設○○○路○○巷○○號），依戶籍登記簿可證。惟訴願人確於三十八年一月入鐵路局任職，顯證該系爭土地早於鐵路局接管前三年已由訴願人善意占有使用。

據地籍資料所載，○○株式會社及○氏家族並未依規定即時登記為其所有，何以延至四十年才向原處分機關登記？

鐵路局已基於民事判決申請強制執行拆除訴願人之建物，以達其標售土地之最終目的，顯係侵害他人的生命財產以圖利營私，訴願人待鐵路局標售系爭土地後，再向善意第三人請求任何權益，顯更無立場。

三、卷查訴願人委託代理人○○○，檢附訴願人之戶籍謄本等資料，以首揭土地登記申請書向原處分機關申辦系爭土地所有權第一次登記，經原處分機關查得系爭土地現為國有土地，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局，乃認訴願人之申請不符民法第七百七十條關於時效取得所有權之規定，其申請登記之事項顯屬不應登記之權利，乃依行為時土地登記規則第五十一條第一項第二款規定，以首揭九十年十月二日中字第廿九一二五二九七號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，尚非無據。

四、然查，依卷附本件土地登記申請書所載訴願人之申請登記事由為「所有權第一次登記」，其請求之標的為系爭土地，故訴願人所為本件申請應為「土地所有權第一次登記」，並非「時效取得土地所有權登記」。次查，依內政部八十八年十一月五日臺內中地字第八八八六三七八號函頒之登記原因標準用語，「土地所有權第一次登記」意指已逾總登記期限始辦理登記之土地第一次登記，而「時效取得所有權登記」則指因時效完成取得所有權所為之登記，二者登記原因不同，洵屬至明。雖訴願人於本件訴願理由中主張時效取得系爭土地所有權，然依原處分卷之資料可知訴願人並未辦理系爭申請登記事由之更正，又依其申辦本件登記時檢附之相關資料，亦非當然得認所欲辦理者即為「時效取得所有權登記」，則原處分機關在未經通知訴願人辦理更正申請登記事由前，遽行認定訴願人即係申辦系爭土地之「時效取得所有權登記」，並以訴願人申請登記之事項顯屬

不應登記之權利而駁回訴願人之申請，即不無可議。

五、惟查，依卷附土地登記簿等資料顯示，系爭土地於四十年十二月十一日由○○○等八人自○○株式會社受讓移轉登記為公同共有後，嗣於四十九年一月五日移轉登記予臺灣省政府所有，嗣於八十九年二月二日由中華民國接管而登記為國有迄今，是系爭土地於九十年十月二日訴願人申辦本件土地所有權第一次登記時，顯非未辦理土地所有權第一次登記之未登記土地自明，故而訴願人申請本件登記洵屬依法不應登記之權利，原處分機關依法亦應予以駁回，是訴願人之前開主張，均無可採。準此，本件原處分所憑理由雖有不當，惟就本件訴願人申請之結果亦應予以駁回之處分，是依前開訴願法第七十九條第二項之規定，本件原處分仍應予維持。

六、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、第二項之規定，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 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 五 月 一 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）