

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○律師

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因建物第一次測量事件，不服原處分機關九十一年一月二日中山字第一號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於九十年十二月十三日委由代理人○○○持憑不動產買賣契約書影本等證明文件就本市中山區○○街○○號○○樓（原○○○路○○巷○○之○○號）建物，主張因時效取得所有權而向原處分機關申請建物第一次測量，案經原處分機關以九十年十二月十三日中建字第一八〇〇號收件在案。
- 二、嗣經原處分機關審查後以九十一年一月二日中山字第一號通知駁回訴願人所請略以：「……駁回原因：一、依法不應測量者……其他原因……依臺北市政府地政處八十八年六月十七日北市地一字第八八二一七二四四〇〇號函所示略以『……內政部以八十八年六月十日臺內地字第八八〇五七八六號函核復略以【……建物依法自得為時效取得所有權之客體……查買賣係以取得他人財產權為目的之法律行為（民法第三四五條），是其占有似與占有他人之物有別……】……』……」訴願人不服，於九十一年二月五日向本府提起訴願，六月三日補正程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查本件訴願人提起訴願日期（九十一年二月五日）距原處分書發文日期（九十一年一月二日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，訴願期間無從起算，是本件尚無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按地籍測量實施規則第二百十三條第二款規定：「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……二、依法不應受理者。」

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。」

- 三、本件訴願理由略謂：

- (一) 於五十七年一月二十五日，訴願人向○○○以新臺幣二十一萬四千元購買建築中之房屋，該土地為國有財產局所有，原地號為臺北市中山區○○段○○—○○地號，後重劃為臺北市中山區○○段○○小段○○地號。建物門牌號碼原為○○○路○○巷○○之○○號，七十六年改編為○○街○○號○○樓。
- (二) 系爭房屋原起造人為○○○，五十八年建築完成後，訴願人即搬入居住迄今，業已三十二年。惟建築完成後，一直未辦理保存登記。而○某於五十七年八月十二日亡歿，其繼承人即其配偶○○○（已歿）、其子○○○、其女○○○亦未辦理更名及繼承登記，故建築完成後，所有稅金單據均係○○○之名義，但房屋稅、銀行貸款、工程受益費及保險費等全部由訴願人繳納。
- (三) 訴願人自五十七年買受遷入三十餘年來，即未曾遷出他住，且所有有關係爭房屋之上開稅費等都是訴願人繳納，足認訴願人係以所有之意思占有，占有之始為善意並無過失，且和平繼續無間斷地占有。
- (四) 依民法第七百六十九條及第七百七十條規定，且綜上所述，訴願人買受系爭房屋，當係以所有之意思占有，且三十二年間和平繼續占有起造人未保存登記之不動產，又占有之始為善意且無過失，是依上開民法第七百六十九條及第七百七十條之規定，得請求登記為所有人。

四、卷查本案訴願人於九十年十二月十三日以原處分機關收件中建字第一八〇〇號申請案，就本市中山區○○街○○號○○樓（原○○○路○○巷○○之○○號）建物主張因時效取得所有權而申請建物第一次測量。案經原處分機關審核後，依本府地政處八十八年六月十七日北市地一字第八八二一七二四四〇〇號函釋示略以：「……說明：一、依內政部八十八年六月十日臺（八八）內地字第八八〇五七八六號函辦理，兼復貴所八十八年一月二十三日北市中第（地）一字第八八六〇一一九九〇〇號函……二、……建物依法自得為時效取得所有權之客體。三、另依案附申請人八十七年八月二十五日切結書……自陳係於民國五十六年一月間基於『買賣契約』關係占有本案標的物，查買賣係以取得他人財產權為目的之法律行為（民法第三四五條），是其占有，似與占有他人之物有別……」審認訴願人既係主張基於買賣關係占有系爭建物，自非可以時效取得方式主張上開權利，遂以九十一年一月二日中山字第一號通知予以駁回，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。另本件訴願人既已自承非系爭建物起造人，則其是否確為系爭建物所有權人？其與他關係人間之私權關係為何？均非原處分機關所得逕予審認，併予敘明。

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 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

中 華 民 國 九 十 一 年 六 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。

（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）