

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因時效取得地上權測量事件，不服原處分機關九十一年五月二日新測駁字第000八一號駁回通知書，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五十日內另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人於九十一年二月二十二日以時效取得本市北投區○○段○○小段○○地號土地之地上權為由，檢附戶籍謄本、戶口名簿影本及說明書等相關文件並填具土地複丈及土地登記二件申請書，向原處分機關申辦因時效取得地上權測量及登記，案經原處分機關收件號北丈字第一六六號申請案，受理因時效取得地上權測量之申請。
- 二、嗣原處分機關依地籍測量實施規則第二百零八條、土地登記規則第一百十八條及內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點等相關法令審認訴願人所提證件不足，乃以九十一年三月八日新測補字第0000九六號補正通知書請訴願人於接到通知之日起十五日內補正略以：「……請補正事項：一、臺端土地登記申請書第 欄原因應發生日期九十一年二月二十二日應係指時效完成日，惟查五十四年十二月六日臺端即遷入該戶籍，則往前推算二十年惡意占有，該始期應為七十一年以前，今當事人申請依案附戶籍謄本及民法第七六九、七七二條規定究係主張十年或二十年及起迄日期欠明，另案附說明書應為請求權人請求時效取得之請求理由書，其日期應為請求權行使之初。二、主張時效取得地上權，須為行使地上權之意思而占有使（始）足當之。若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思而占有之情事，取得時效不能開始進行……本件申請人比照民法第七七二條準用第七六九條之規定，占有人已（以）所有之意思為由，而非以行使地上權之意思申辦時效取得地上權登記，與上述判例及民法相關規定不符。三、臺端於○○地號上有占有之房屋請補所有權之證明……。四、占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思而占有者，應負舉證責任：…五、申請書未列明主張時效取得地上權之權利範圍，請補正。六、土地所有權人是否曾向本案請求權利人收取占有期間損害賠償金、租金或曾提起排除占有之訴或經判決確定，請予澄清。……」嗣訴願人於九十一年三月二十七日檢附說明書（說明占有土地之標示，並於六十六年十二月六日起二十年間以所有之建物，長期繼續居住、使用、設立戶籍

於系爭土地，行使地上權之意思、係依民法第七百六十九條及第七百七十二條規定時效取得地上權）、臺北市稅捐稽徵處北投分處九十一年二月十九日北市稽北投乙字第0九一六0二四七二00號書函、房屋現值證明書、切結書（切結土地所有權人並無向訴願人收取占有期間損害賠償金、租金或曾提起排除占有之訴或經判決確定等情事）等相關文件向原處分機關提出補正。

三、惟原處分機關審查仍認訴願人主張之事實難以認定，復分別以九十一年四月十一日北市土地二字第0九一三0五七六一00號函及四月二十三日公務電話請臺北市稅捐稽徵處北投分處查告訴願人案附稅籍資料內建物初次設籍日期、面積、層數構造及其歷次納稅義務人姓名等相關資料，案經北投分處以九十一年四月二十五日北市稽北投乙字第0九一九00九一五00號函復原處分機關略以「……說明……二、……本市北投區○○路○○巷○○號房屋，歷次納稅義務人：○○○，依（xx）字第xxx號遺產稅更正為○○○；……依九十一年一月十七日北市稽北投乙字第0九一六0一0三五00號函○○○申請繼承更名。」原處分機關乃認訴願人未依補正事項完全補正，依地籍測量實施規則第二百十三條規定以九十一年五月二日新測駁字第0000八一號駁回通知書，駁回訴願人申請。訴願人不服，於九十一年五月十五日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，八月十六日補正訴願程式，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。」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。」土地登記規則第五十四條規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。」第一百零八條規定：「於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、永佃權、地役權或典權登記時，應提出位置圖。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。」第一百十八條第一項規定：「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。」地籍測量實施規則第二百零五條規定：「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。」第二百十二條規定：「地政事務所受理複

丈申請案件，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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、申請書或應提出之文件與規定不符者。三、申請書記載之申請原因與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符原因者。四、未依規定繳納土地複丈費者。五、現場有障礙物致無法施測，需申請人排除者。」第二百十三條規定：「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。」第十二點規定：「占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或繼受人。前項所稱繼受人指因法律行為或法律規定而承受前占有人之特定權利義務者。」

## 二、本件訴願理由略謂：

系爭土地其上建物原為訴願人母親所有，其於六十五年五月十九日逝世，而訴願人於九十年一月十七日辦理繼承所有權，按民法第一千一百四十八條規定，訴願人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利義務。訴願人於繼承開始時，雖於九十年一月十七日始完成繼承而更名所有，並不影響訴願人於六十六年十二月六日以所有建物，行使地上權之意思，訴願人依法申請他項權利位置測量並無不合，原處分應予撤銷。

三、按主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記時，應先向該管登記機關申請土地複丈，取得占有範圍位置圖，為首揭土地登記規則第一百零八條第二項、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，應先向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置面積後，始進入地上權登記申請程序。

四、卷查本案訴願人就系爭土地向原處分機關申辦時效取得地上權位置勘測，案經原處分機關依地籍測量實施規則第二百零八條、土地登記規則第一百十八條及內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點等相關法令審認訴願人所提證件不足，乃通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，惟訴願人於補正期限內未依補正事項完全補正，原處分機關予以駁回，尚非無據。

五、惟查首揭土地登記規則第一百零八條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，實寓有藉測繪事件促使有異議之土地所有權人得儘速進行確認地上權是否存在，地政事務所複丈時應通知關係人到場，毋庸待至登記、公告程序方行提出異議，俾土地權利狀態得以早日確定。倘於審核申

請地上權測量案時，逕即審究地上權登記各項要件，則首揭土地登記規則第一百零八條第二項、第三項及時效取得地上權登記審查要點第二點，關於主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記時，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？當非前揭規範意旨所在。本件原處分機關既僅受理訴願人申請時效取得地上權位置勘測案件，應可僅就占有事實之範圍予以測量，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，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五十日內另為處分。

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 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

中 華 民 國 九 十 一 年 九 月 十 二 日 市 長 馬 英 九  
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行