

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市建成地政事務所

右訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關九十一年四月一日北市建地 字第0九一三0四六一二00號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人九十年十二月五日委由代理人○○○以原處分機關收件字號大同字第一一五六一號土地登記申請案，向原處分機關申辦本市大同區○○段○○小段○○地號土地（土地所有權人為○○銀行）之時效取得地上權登記。案經原處分機關審查認訴願人申請時效取得地上權登記，尚無不合，乃依土地登記規則第一百十八條第三項規定，以九十年十二月二十日北市建地一字第0九0六一八八0八00號公告三十日（自九十年十二月二十一日起至九十一年一月二十一日止），土地權利關係人如有異議者，應在公告期間內，檢附證件，以書面向原處分機關提出，逾期不予受理。並載明公告期滿如無人提出異議，即依法辦理登記。並以九十年十二月二十日北市建地一字第0九0六一八八0七00號函通知系爭土地所有權人臺灣銀行在案。嗣土地所有權人臺灣銀行於公告期間，委由代理人○○○檢附臺灣士林地方法院八十四年度訴字第一00二號、八十七年度重訴字第八號及臺灣高等法院八十九年度重上字第四0一號民事判決影本及臺灣士林地方法院民事判決確定證明書影本等相關證明文件各乙份，向原處分機關提出異議，主張訴願人於另案「拆屋還地」民事訴訟中，一再主張系爭土地係案外人臺北市政府警察局向土地所有人承租供作宿舍基地使用，再核配予訴願人使用，執為訴願人有權使用系爭土地之抗辯事由，由此足證訴願人自始即無以行使地上權意思占有系爭土地；又訴願人提起本件時效取得地上權登記，係在土地所有人對之提起「拆屋還地」訴訟勝訴確定之後，揆諸最高法院八十六年臺上字第三一四0號判決

意旨，訴願人並未具備時效取得系爭土地地上權登記之要件，請求原處分機關依法駁回該登記案。

二、原處分機關爰依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第七十五條、第七十六條規定，以九十一年一月二十四日北市建地一字第0九一三0一四0六00號開會通知單，通知異議人及訴願人於九十一年二月五日在原處分機關召開調處會議，惟因雙方未達成協議，原處分機關乃依土地登記規則第七十六條第一項第四款規定予以裁處，並作成九十一年二月八日北市建地 字第0九一三00九五二00號調處結果通知書略以：「.....說明.....四、經本所就原申請人及異議人所提出文件及意見審慎研議結果，裁處如后：原申請人○君以九十年十二月五日收件大同字第一一五六一號登記申請書申辦本市大同區○○段○○小段○○地號土地時效取得地上權登記，土地所有權人○○銀行於公告期間提出異議並附有法院受理『拆屋還地事件』等訴訟之證明文件在卷。準此，本案既已涉有權利爭執，依土地登記規則第五十七條第一項：『有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請.....三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者.....』之規定應予駁回原申請人之申請。五、雙方當事人對本所之調處結果如有不服者，應依土地法第五十九條第二項規定及土地登記規則第七十六條第一項第五款規定，於接到本所調處結果通知書後十五日內訴請司法機關裁判，並請於訴請司法機關裁判之日起三日內將訴狀繕本送本所，就其訴訟之標的物本所所為之調處結果即失其效力，俟法院判決確定後再依法辦理。逾期不訴者，本所即依調處結果辦理之....」原處分機關並以九十一年二月八日北市建地 字第0九一三00九五二0一號函檢送調處結果通知書及會議紀錄予訴願人及異議人在案，並於九十一年二月十八日送達於訴願人。

三、嗣因雙方於接到原處分機關調處結果通知書後未依規定於十五日內訴請司法機關裁判，原處分機關爰依土地登記規則第七十六條第一項第五款後段規定，依調處結果及土地登記規則第五十七條第一項第三款規定，以九十一年三月八日土地登記案件駁回通知書，駁回訴願人之申請。訴願人嗣以九十一年三月二十七日申請函略謂：「.....設定地上權之登記，係貴所（原處分機關）職責而不是法院，申請人（訴願人）申請時效取得臺北市大同區○○段○○小段○○地號土地F部

地上權登記，經貴所審核無誤，土地所有人○○銀行未於法定期間內向法院提出異議之訴，再請貴所依法受理登記。……」並檢附原土地登記申請案及其附件，委由代理人○○○再次向原處分機關申辦系爭土地之時效取得地上權登記，案經原處分機關以九十一年四月一日北市建地 字第〇九一三〇四六一二〇〇號函復訴願人略以：「主旨：關於臺端代理○○○君申辦本市大同區○○段○○小段○○地號土地時效取得地上權登記乙案，因已涉及私權爭執，歉難受理……」，訴願人不服上開九十一年四月一日北市建地 字第〇九一三〇四六一二〇〇號函，於九十一年四月八日向本府提起訴願，五月七日、六月十一日及八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、按土地法第五十九條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。」土地登記規則第五十七條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第七十五條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」第七十六條規定：「登記機關調處土地權利爭執事件，應依下列規定辦理：一、訂期以書面通知當事人舉行調處。二、調處時，應向當事人說明審查結果及准予公告之法令依據，並協調當事人試行協議。三、協議成立者，以其協議為調處結果，並作成書面紀錄，經當場朗讀後，由當事人及調處人員簽名或蓋章，登記機關應即依調處結果辦理，並通知當事人。四、未達成協議或當事人任何一方經二次通知不到場者，登記機關應依登記申請案所附證明文件及當事人陳述意見，予以裁處。五、依前款規定所為之裁處，應作成調處結果通知書通知當事人，當事人不服調處結果，應於接到通知

書後十五日內，以相對人為被告，訴請司法機關裁判，並於起訴之日起三日內將司法機關收文證明及訴狀繕本送登記機關，逾期不起訴者，依調處結果辦理之。六、當事人於前款規定期間內起訴者，登記機關應將登記申請案駁回並通知異議人。前項調處紀錄及調處結果通知書之格式，由中央地政機關定之。」第一百十八條規定：「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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。……」

時效取得地上權登記審查要點第十四點第二項規定：「前項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十一條（修正後為第五十七條）第一項第三款規定以書面敘明理由駁回之。」

行政院八十一年度判字第一七九六號判例：「……土地登記規則第一百十三條（修正後為第一百十八條）所謂……係指申請地上權登記時，並無人提出異議之情形而言，此由同條第四項定有土地所有權人得在公告期間內提出異議之規定對照觀之極明……本件原告於申請就系爭土地因時效取得而為地上權登記之前，土地所有權人既已具函表明已依民事訴訟程序起訴主張收回系爭土地，顯見土地所有權人對原告取得地上權有所爭議，此際即無再行公告，通知所有權人及等候異議，再行處理之必要。……又土地登記規則第四十九條（修正後為五十七條）第一項第三款所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者均包括在內，故在申請所有權登記之場合，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之場合，苟有人對申請人取得地上權權利正當否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。……」最高法院八十六年度臺上字第三一四〇號裁判：「因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有，經本院六十九年度第五次民事庭會議決議在案。至占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得之要件，向該管地政機關聲請為地上權登記，如經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判，固經本院八十年第二

次民事庭會議決議予以補充。惟後者旨在說明占有人如在土地所有人訴請拆屋還地之前，已主張具備時效取得之要件，得請求登記為地上權人者，法院應就其是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判。倘占有人係在土地所有人提起拆屋還地之訴後，始主張具備時效取得之要件，向地政機關聲請為地上權登記者，即無該決議之適用。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人申請時效取得本市大同區○○段○○小段○○地號土地地上權登記，經原處分機關審核無誤並公告，土地所有人○○銀行未於法定期間內向法院提起異議之訴，即同意訴願人設定地上權登記，原處分機關卻稱已涉及私權爭執，而否准訴願人之所請顯已侵害訴願人地上權登記請求權。
- (二) 依司法院釋字第二九一號解釋，訴願人因時效取得地上權為財產權，應為憲法所保障，而原處分機關侵害訴願人時效取得地上權登記請求權，與憲法保障人民財產權意旨不符，原處分應撤銷。
- (三) 原處分機關依戶籍謄本認定於六十一年開始以行使地上權之意思占用○○銀行系爭土地，該行默許訴願人無償使用其土地時逾三十年，依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條規定，訴願人於八十一年即時效取得地上權，依最高法院六十年臺上字第四一九五號判例，訴願人得請求登記為地上權人，原處分違背民法第七百七十二條、第七百六十九條之規定而無效，應撤銷之。
- (四) 依最高法院二十九年上字第一〇〇三號判例，○○銀行原有權利，即因時效完成而歸於消滅，故○○銀行為設定地上權登記義務人，訴願人申請時效取得地上權登記，○○銀行無異議權。
- (五) 依時效取得地上權登記審查要點第十三點第二項規定意旨，訴願人申請時效取得地上權登記，不受○○銀行拆屋還地法院判決確定之限制，○○銀行之異議不合法，應予駁回。
- (六) ○○銀行對訴願人九十一年二月一日聲請函及九十一年二月二十七日申請函不提異議書即同意訴願人申請時效取得地上權登記，原處分顯有違誤，應撤銷之。

三、卷查本案訴願人九十年十二月五日委由代理人○○○以原處分機關收件字號大同字第一一五六一號土地登記申請案，向原處分機關申辦本市大同區○○段○○小段○○地號土地之時效取得地上權登記。經原處分機關審查符合規定，乃依法公告。公告期間土地所有權人○○銀

行檢附相關證明文件向原處分機關提出異議，經原處分機關依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第七十五條規定於公告期滿後擇期進行調處，惟因雙方未能達成協議，原處分機關乃依土地登記規則第七十六條第一項第四款規定予以裁處，並作成調處結果通知書後，以九十一年二月八日北市建地 字第〇九一三〇〇九五二〇一號函檢送調處結果通知書及會議紀錄予訴願人及異議人在案，嗣因雙方未於法定期間依原處分機關之調處結果訴請司法機關裁判，原處分機關遂依土地登記規則第七十六條第一項第五款後段規定，依調處結果及土地登記規則第五十七條第一項第三款規定，以九十一年三月八日土地登記案件駁回通知書，駁回訴願人之申請。嗣訴願人復以土地所有人〇〇銀行未於法定期間訴請司法機關裁判為由，再次以九十一年三月二十七日申請函檢附原土地登記申請案及其附件，委由代理人〇〇〇向原處分機關申辦系爭土地之時效取得地上權登記。經查本案土地所有權人對前開時效取得地上權登記既已具函於公告期間內提出異議，對訴願人取得地上權與否有所質疑，出面爭執，業如前述，其申請登記之法律關係有關之權利關係人間已生爭執，應無疑義，依前揭行政法院判例意旨即屬涉及私權爭執之範圍，原處分機關爰認定系爭土地之時效取得地上權登記申請案涉及私權爭執，依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定駁回訴願人之申請，揆諸首揭規定，自屬有據。

四、次查訴願人主張依司法院釋字第二九一號解釋意旨，原處分機關侵害訴願人時效取得地上權登記請求權，與憲法保障人民財產權意旨不符，原處分應撤銷等節。經查司法院釋字第二九一號解釋係就內政部於中華民國七十七年八月十七日函頒之時效取得地上權登記審查要點第五點第一項規定與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應予停止適用，尚與本件登記申請案之法律關係有爭執者有間，此部分訴願理由尚無可採。

五、再查訴願人主張原處分機關依戶籍謄本認定於六十一年開始以行使地上權之意思占用〇〇銀行系爭土地，該行默許訴願人無償使用其土地時逾三十年，依民法第七百七十二條準用同法七百六十九條規定，訴願人於八十一年即時效取得地上權，依最高法院六十年臺上字第四一九五號判例意旨，訴願人得請求登記為地上權人，原處分違背民法第七百七十二條、七百六十九條之規定而無效，應撤銷之。經查占有使用他人土地，其原因固屬不一，然必以「行使地上權」之意思而占

有，始符合因時效取得地上權之第一要件，本件訴願人所檢附戶籍謄本縱令屬實，亦僅能證明占有之事實，尚難以其在系爭土地上有建築物或其他工作物之客觀事實即認其係基於行使地上權之意思而占有；而此項行使地上權之意思，依民法第九百四十四條第一項規定，既不在推定之列，即須由占有人舉證證明之，本件訴願人雖多所主張，惟對是否行使地上權之意思而占有系爭土地並未附證據以證明之，徒以原處分機關依土地登記規則第一百十八條規定所為之公告即謂原處分機關認定其係以行使地上權之意思而占有系爭土地，容有誤認，所辯自難採憑。且本件系爭土地所有權人既於公告期間檢附相關證明文件，主張訴願人自始即無以行使地上權意思占有系爭土地，無權主張時效取得地上權，則對於訴願人主張時效取得地上權之法律關係，顯有爭執，原處分機關爰依首揭規定認定本件申請登記之法律關係於有關之權利關係人間有爭執，並無違誤，訴願理由，顯不可採。

六、另訴願人主張○○銀行原有權利，即因時效完成而歸於消滅，其申請時效取得地上權登記，○○銀行無異議權乙節。按地上權依民法第七百七十二條規定，固得因時效而取得，惟準用第七百六十九條、第七百七十條之結果，於取得時效完成後，僅取得地上權登記請求權，占有人非當然取得地上權人之地位，須經辦妥登記始能取得地上權人之地位，此觀民法第七百六十九條、第七百七十條、第七百七十二條規定自明。是訴願人就此主張○○銀行原有權利，即因時效完成而歸於消滅，自與前揭規定不符，所辯要非有理。

七、又本案原處分機關就訴願人之九十年十二月五日申請既係依調處結果而否准訴願人時效取得地上權登記之申請，是項決定既非准予訴願人時效取得地上權登記而不利於土地所有人，土地所有人似無訴請司法機關裁判之必要。且有無向法院提起異議之訴，與是否同意訴願人設定地上權登記，並無必然之關連。準此，訴願人主張土地所有人○○銀行未於法定期間內向法院提起異議之訴，即同意訴願人設定地上權登記云云，要無可採，自難為其有利之認定。另關於訴願人指摘原處分機關人員涉嫌犯刑法上圖利罪乙節，要非本件訴願審理範疇，併予指明。從而，原處分機關所為駁回登記之處分，依首揭規定、判例意旨，並無不合，原處分應予維持。

八、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項規定，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 劉興源
委員 黃旭田

中華民國九十一年十二月十八日

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）