

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登記事件，不服原處分機關九十一年十二月十二日中字第二九五—六號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人主張所有本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號、○○號建物，已和平繼續占有本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號等四筆土地達二十年，乃於九十一年十一月十三日以原處分機關收件中山字第二九五—六號登記申請案，向原處分機關申請時效取得地上權登記。嗣經原處分機關查得系爭土地上建物業經拆除不存在，乃以「於申請地上權登記時，已無繼續占有事實」而依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定，以九十一年十二月十二日中字第二九五—六號駁回通知書駁回訴願人之申請，上開駁回通知書據原處分機關答辯陳明係於九十一年十二月十七日由訴願人之代理人曾○○親自領回。訴願人不服，於九十二年一月十三日經由原處分機關向本府提起訴願，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。」

土地法第三十七條第二項規定：「土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第一條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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。」

土地登記案件補正及駁回作業補充規定第八點規定：「土地登記申請案件經

駁回後，即告結束，登記收件簿內該件『備註欄』內，應註明『駁回』，及其日期，以備查考。」

行政院八十九年三月九日臺法字第0六九九一號函釋：「有關行政程序法第三條第一項規定：『行政機關為行政行為時，除法律另有規定外，應依本法規定為之。』其所謂『法律』是否包括基於法律授權而訂定之命令疑義一案，同意依法務部所擬乙說（即多數說）認行政程序法第三條第一項之『法律』包括經法律授權而其授權內容具體明確之法規命令之意思辦理。」臺北市政府地政處八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四九號函釋：「．．．．（二）．．．．．除應依內政部訂頒『時效取得地上權登記審查要點』規定辦理外，有左列情形之一者，不得辦理勘測及登記．．．．．2於申請地上權登記時，已無繼續占有事實者．．．．．」最高法院六十年十一月十九日臺上字第四一九五號判例：「未登記之土地無法聲請為取得地上權之登記，故依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條主張依時效而取得地上權時，顯然不以占有他人未登記之土地為必要。苟以行使地上權之意思，二十年間和平繼續公然在他人地上有建築物或其他工作物或竹木者，無論該他人土地已否登記，均得請求登記為地上權人。」

二、本件訴願理由略謂：

- （1）訴願人係本於行使地上權之意思，自民國四十六年六月二十六日起占有本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等土地，並於其上所興建門牌本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號及○○號房屋，合併連續居住迄今已逾四十六年，占有期間屆至二十年即於民國六十六年六月間，即得向原處分機關申請登記地上權，且原處分機關依法應准予訴願人時效取得地上權之申請。
- （2）訴願人於九十一年四月八日即向原處分機關申請地上權勘測並經訴願人至現場勘測完畢製作勘測成果表，並於九十一年五月十六日向原處分機關申請時效取得地上權登記，當時均尚繼續占有中；嗣第三人○○○（即系爭土地之所有權人）竟違法於九十一年八月二十九日上午將訴願人所有本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋拆毀，並於九十一年十一月二十九日再次將訴願人所有四號房屋拆毀，已該當刑法第三百五十三條毀壞建築物罪刑。原處分機關依臺北市政府地政處八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四九號函規定駁回訴願人申請之處分，自有違誤。
- （3）臺北市政府地政處八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四九號函增

加民法關於時效取得地上權所無之限制，有違憲法第二十三條及中央法規標準法第五條、第六條等規定。

- (4) 訴願人主張之占有期間係四十六年六月至六十六年六月期間，且於申請時效取得地上權勘測時，系爭土地其上建物仍存在。原處分機關未依行政程序法規定審查本案，亦有違誤。

三、卷查本案訴願人於九十一年十一月十三日以原處分機關收件中山字第二九五一六號登記申請案，就系爭土地向原處分機關申請時效取得地上權登記。嗣經原處分機關查得系爭土地上之建物業經拆除不存在，此為訴辯雙方所不爭，事實洵堪認定。原處分機關依首揭規定、函釋所為駁回之處分，自屬有據。

四、至訴願人主張自四十六年六月二十六日起，以本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號、○○號建物占有本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○及○○地號等四筆土地，已逾二十年，原處分機關依法應准予訴願人時效取得地上權之申請乙節。經查主張時效取得地上權，依首揭規定僅取得地上權登記請求權，非經登記尚未取得地上權，故向地政機關主張時效取得地上權登記案件，地政機關仍應審查其是否符合時效取得地上權相關規定之要件，原處分機關依法審查本案，並無違誤，訴願人就此指摘，難謂有理。

五、又訴願人主張九十一年五月十六日即向原處分機關申請時效取得地上權登記乙節。經查土地登記申請案件經駁回後，即告結束，為首揭土地登記案件補正及駁回作業補充規定第八點所明定。訴願人九十一年五月十六日縱有就系爭土地向原處分機關申請時效取得地上權登記，惟該案業經原處分機關駁回在案，該登記申請案業已終結，有該駁回通知書影本附卷可稽，訴願人就此辯解，難謂有理。

六、另訴願人主張上開臺北市政府地政處八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四九號函增加民法關於時效取得地上權所無之限制乙節。按地上權係以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權；故地上權為使用他人土地之權利，屬於用益物權之一種，其時效取得地上權自應依法審查；又土地登記規則係依土地法第三十七條第二項規定授權訂定之法規命令，本件占有系爭土地之建物既於申請時效取得地上權登記前已滅失，即無從對原占有土地為使用收益，故上開土地登記規則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。」，本府地政處函亦同意旨，難謂有逾憲法第二十三條及中央法規標

準法之規定。

七、再者訴願人主張原處分未依行政程序法相關規定審查乙節。經查地上權係以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權；故主張因占有而時效取得地上權者，自應於登記之申請時附足資證明地上建築物，或其他工作物，或竹木之開始占有至申請登記時繼續占有事實，以證明時效取得地上權之事實，是原處分機關依法審查，難謂有違行政程序法之規定，訴願人上開主張，尚不足採。從而，原處分機關駁回訴願人時效取得地上權登記之申請所為之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

八、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 陳 敏

委員 薛明玲

委員 楊松齡

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉靜嫻

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 六 月 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）