

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因申請時效取得建物所有權登記事件，不服原處分機關九十一年十二月二十三日北市松地一字第0九一三一八〇九二〇〇號函所為處分，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、緣訴願人之母〇〇〇〇（已歿）於七十七年五月十四日，就其所有之本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇之〇〇、〇〇及〇〇之〇〇地號等四筆持分土地，與案外人〇〇〇簽訂合建契約書。嗣經本府工務局（以下簡稱工務局）於七十九年二月二十三日核發七九建字第XXXX號建造執照，其起造人為案外人〇〇〇，核准建築地點為本市信義區〇〇路〇〇段〇〇巷，地號為〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇之〇〇、〇〇之〇〇、〇〇、〇〇之〇〇、〇〇之〇〇及〇〇之〇〇地號等七筆土地，規定竣工期限為八十年八月二十二日，並經核准竣工展期二次。上開起造人〇〇〇會同承造人及監造人向工務局報備達竣工標準，並於八十四年八月十日申請核發使用執照，經工務局於八十四年九月六日通知補正在案。〇〇〇於八十七年十一月十五日死亡，惟其繼承人迄未辦理變更起造人名義或代表會章請領使用執照。

二、訴願人於九十一年九月十日具狀向原處分機關申請時效取得前開尚未領得使用執照之本市信義區〇〇路〇〇段〇〇巷〇〇弄〇〇號〇〇樓之建物所有權登記，案經原處分機關認有法令適用疑義，以九十一年十月二日北市松地一字第0九一三一三〇三一〇一號函報請臺北市政府地政處（以下簡稱地政處）釋示，經地政處報經內政部以九十一年十二月五日臺內中地字第0九一〇〇八六〇七三號函釋略以：「……說明……二、按『建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本。……』、『建築物非經領得使用執照，不准接水、接電、或申請營業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。』為建築法第七十條、第七十三條所明定，是實施都市計畫地區，應依建築法申請許可，領得使用執照始為合法建築物。另按『建築工程完成後，建築法第七十條明定應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照，並無申請期間之限制。建築工程於建造執照有效期間竣工者，如無其他法律上原因，即使申請使用執照係

在建造執照失效之後，仍得為之。』為本部七十四年六月四日臺內營字第311392號函所明示。是本案建築工程如確於建造執照有效期間興建完成者，得補領使用執照，並據以核發謄本，合先敘明。三、查『自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第七百五十八條所謂非經登記不生效力之列。』『占有他人未登記之不動產而具備民法第七百六十九條或第七百七十條所定要件者……所有權取得時效之第一要件須以所有之意思，於他人未登記之不動產上而占有……』最高法院四十一年臺上一〇三九號、六十八年臺上字第一五八四號判例參照。次查申請建物所有權第一次登記應附之文件，土地登記規則第七十九條已有明定。本案建物既已依規定申請建造執照有案，倘符合建築法規定者，請貴轄建築主管機關輔導其申請核發使用執照，以解懸案，至有關辦理建物所有權第一次登記，應請貴處依上開規定妥處。」原處分機關依上開函釋意旨，以九十一年十二月二十三日北市松地一字第0九一三一八〇九二〇〇號函通知訴願人略以：「……說明……二、……本案請先生依上開內政部函示內容，先向臺北市政府工務局建築管理處申請取得使用執照，再依地籍測量實施規則第二百七十九條、土地登記規則第三十四（條）、第七十九條等規定檢具相關文件暨持憑使用執照，及足資證明先生主張取得所有權之法律關係證明文件，先後向本所申辦建物第一次測量及建物所有權第一次登記或其他相關登記。……」訴願人不服，於九十二年一月六日向本府提起訴願，二月十日、三月三日及七月二十八日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件訴願人向原處分機關申請時效取得系爭建物所有權登記（土地登記規則第二十七條第十五款規定），經原處分機關以九十一年十二月二十三日北市松地一字第0九一三一八〇九二〇〇號函復訴願人，應先向工務局建築管理處申請取得使用執照後，再依地籍測量實施規則第二百七十九條、土地登記規則第三十四條、第七十九條等規定，檢具相關文件、使用執照及足資證明訴願人取得所有權之法律關係證明文件，向原處分機關申辦建物第一次測量及建物所有權第一次登記（土地登記規則第二十七條第二款規定）或其他相關登記云云。按訴願法第三條第一項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」本件原處分機關既已決定訴願人應先行申辦使用執照，再辦理建物所有權第一次登記或其他相關登記，堪認實質上已拒絕訴願人以時效取得系爭建物所有權登記之申請，是以原處分機關九十一年十二月二十三日北市松地一字第0九一三一八〇九二〇〇號函核屬一行政處分，合先指明。
- 二、按民法第七百七十條規定：「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。」

土地法第三十七條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。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。」第二十七條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之……二、建物所有權第一次登記。……十五、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之登記。……」第三十四條第一項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第五十四條第一項規定：「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。」第五十六條第二款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正……二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。」第五十七條第一項第四款規定：「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……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第七十九條第一項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 原處分機關九十一年十二月二十三日北市松地一字第0九一三一八〇九二〇〇號函，因未表明其為行政處分之意旨及不服行政處分之救濟方法、期間及其受理機關，欠缺行政程序法第九十六條第一項第六款規定應記載之事項，因此為無效之行政處分。
- (二) 系爭建物因建造執照作廢，起造人死亡而無法申請使用執照。況系爭建物已成為不動產所有權之客體，主管機關已無須為建築工程之行政管理，故亦無法重行核發建築執照。
- (三) 按行政法院七十三年度判字第七九一號判例揭示，建築法第七十條第一項規定建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照，僅為建築行政管理上之權宜規定，即在通常情形，當依此規定，以決定其使用執照之申請人，但不能謂除建築執照上之起造人本人或取得其同意之人外，他人縱經合法取得該建築物之所有權，亦無權申請使用執照。今訴願人住居於系爭建物已十年，合於民法第七百七十條時效取得建物所有權要件，況土地登記規則亦明定訴願人可單獨申請因時效完成之登記。
- (四) 最高法院六十八年度第十三次民事庭會議決議已明確揭示受理申請時效取得之處理程

序，若按原處分書意旨，豈非要求訴願人履行建商義務？就算訴願人願意，主管機關工務局建築管理處亦必因訴願人非系爭建物起造人，而駁回訴願人申請。時效取得制度絕不因建築法而喪失適用餘地，況系爭建物已成為違章建築，自屬時效取得之客體。

(五) 原處分機關所稱「實施建築管理後之建物所有權登記，僅以領有使用執照之建物為限」之法律依據何在？

(六) 原處分機關未依行政程序法第一百零二條規定，給予訴願人陳述意見之機會。

四、按以所有之意思，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，依民法第七百七十條規定，固得請求登記為所有人。惟關於土地之登記，土地法第三十七條第二項授權中央地政機關定有土地登記規則資為規範。該規則第七十九條第一項規定，建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件。準此，對實施建築管理後之建物所有權登記，僅以領有使用執照之建物為限。亦即，合法建物始得為所有權之登記，此為我國實務一致之見解（「違章建築物……為地政機關所不許登記，……」最高法院五十年臺上字第一二三六號判例參照）。本件系爭建物未領有使用執照，是以訴願人縱已符合民法第七百七十條時效取得不動產所有權登記請求權之要件，揆諸上開論旨，仍不得依土地登記規則第二十七條第十五款規定請求登記。職是，原處分機關函請訴願人取得使用執照後，再申辦建物所有權第一次登記或其他相關登記，尚無不合。

五、惟查土地登記之申請，應提出登記申請書等相關文件，登記機關接收登記申請書時，應即收件，而有登記申請書不合程序者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正，逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則駁回登記之申請，前揭土地登記規則第三十四條第一項、第五十四條第一項、第五十六條第二款及第五十七條第一項第四款定有明文。本件訴願人於九十一年九月十日以聲（申）請狀向原處分機關申請因時效取得建物所有權登記，揆諸上開論旨，原處分機關即應通知訴願人補正登記申請書等，倘訴願人逾期不補正者方予駁回登記之申請。原處分機關未踐行上開法定程序，終難謂妥適。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 陳敏

委員 薛明玲

委員 曾巨威

委員 曾忠己

中華民國九十二年七月三十一日市長馬英九

訴願審議委員會主任委員張明珠決行

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松