

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測量事件，不服原處分機關九十二年二月六日建測駁字第0000一七號駁回通知書之處分，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

緣訴願人委任○○○代理其於九十二年一月六日以原處分機關收件大同字第三號土地複丈申請書，向原處分機關就本市大同區○○段○○小段○○之○○地號土地，為時效取得地上權位置測量之土地複丈申請，經原處分機關審認後，以九十二年一月十四日建測補字第0000一0號補正通知，通知訴願人略以：「主旨：臺端.....經查尚有下列事項須予補正，應於接到本通知之日起十五日內，前來本所補正，逾期不補正者，予以駁回。請補正事項：一、請檢附地上權時效取得有關規定之證明文件辦理。」因訴願人經通知後，於期限內未照通知完全補正，原處分機關遂以九十二年二月六日建測駁字第0000一七號駁回通知書駁回訴願人之申請，其駁回事項附表略以：「（一）土地複丈申請書之申請人為請求權人。（二）土地複丈申請書權利範圍漏填。（三）未填明土地所有權人姓名及現址。（四）占有人於占有期間之使用，有無違反土地使用管制及有無地上權登記審查要點第十三點所列情形？請舉證或以書面切結。（五）土地四鄰保證書請敘明於占有人占有之始有行為能力。（六）請檢附土地使用分區證明辦理。」。上開通知書於九十二年二月十一日送達，訴願人不服，於九十二年三月十三日向本府提起訴願，四月十六日補正程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地登記規則第一百零八條第二項、第三項規定：「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第一項第四款規定：「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。」行為時第二百零八條規定：「依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件，由地政事務所依土地登記相關法規審查之。」第一百十二條規定：「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。」第一百十三條第三款規定：「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。．．．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。」第十三點規定：「有左列情形之一時，占有時效中斷：（一）土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納者。（二）占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有人提起排除占有之訴，經判決確定者。」

二、本件訴願理由略謂：

- （一）訴願人於六十四年九月十一日起，以所有之意思，占有使用臺北市大同區○○段○○小段○○—○○地號土地，並持續利用系爭土地迄今，核計已逾二十年，依民法第七百六十九條、第七百七十二條規定，取得系爭土地之地上權。
- （二）訴願人於九十二年一月六日依地籍測量實施規則第二百零四條第一項第五款及第二百零八條規定，檢附土地四鄰證明書、印鑑、戶籍謄本及切結書等文件，向原處分機關為系爭土地複丈之申請。詎料原處分機關竟以「經通知應補正事項逾期未補正或未照通知補正事項完全補正者」為由駁回申請。
- （三）本件係訴願人就系爭土地申請複丈，並非請求為地上權之登記，原處分機關命訴願人補正相關事項，實屬不必要，縱訴願人未補正，亦無違反相關規定而生原處分機關得否准土地複丈申請之效果。
- （四）原處分機關命補正「填明土地所有權人姓名及現址」乙項，係針對時效取得地上權登記所設，參照時效取得地上權登記審查要點第八點規定。而申請地上權登記與申請土地複丈究屬有別，應無上開規定之適用。又已提出土地四鄰證明書，並檢具切結書、印鑑證明及戶籍謄本等文件，足堪證明訴願人在系爭土地上繼續占有之事實，符合地上權人申請複丈之要件。

- (五) 原土地複丈申請書所附土地四鄰證明書列四鄰保證人為○○○及○○○○等二人，出生日期分別為十八年五月十五日及二十七年九月二十五日，年齡均已逾六十歲，甚易推算。且二人於保證書內均附記個人身分證字號供原處分機關查核，何庸再於保證書內「敘明（保證人）於占有人占有之始有行為能力」？
- (六) 訴願人對系爭土地自六十四年至九十二年一月六日（即申請日）間占有並繼續利用之事實，業已經訴願人切結保證，並經土地四鄰保證人具結保證。原處分機關仍謂訴願人「於占有期間之使用，有無違反土地使用管制及有無地上權登記審查要點第十三點所列情形？請舉證或以書面切結。」按地上權登記審查要點第十三點係關於時效中斷之情形，試問：訴願人既已切結並受保證於上開期間對系爭土地有持續占有使用之事實，即等同於已保證並無時效中斷之情形，何由再舉證以明之？原處分機關命訴願人補正此項之要求，豈非不必要而屬太過？請撤銷原處分，以保訴願人權益。
- 三、按主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，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因時效取得地上權而申請土地複丈，為二階段行為。亦即，得單獨向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置面積，而不進入地上權登記申請程序，合先敘明。
- 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等相關規定審認訴願人所提證件尚有前述須補正事項，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，原處分機關遂予以駁回，尚非無據。
- 五、惟按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，實寓有藉測繪複丈之申請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（按依地籍測量實施規則第二百一十一條第一項規定，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，俾使土地權利狀態得以早日確定之意。況倘於審核地上權測量之複丈申請時即已審究地上權登記要件，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有關主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，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？其非法規之意旨所在，洵屬明確。本件訴願人申請時效取得地上權位置勘測，僅係請求就占有系爭土地之範圍予以測量，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。
- 六、然查，原處分機關以前開九十二年一月十四日建測補字第○○○○一〇號補正通知，通知訴願人之補正事項多屬辦理時效取得地上權登記之審查要件，原非原處分機關辦理本

件時效取得地上權位置勘測所應審查，已如前述，是本件原處分機關以前開理由遽將訴願人之申請駁回，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。

七、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 楊松齡
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉靜嫻
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 八 月 十 三 日 市 長 馬 英 九
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行