臺北市政府 92.09.10.　府訴字第０九二０九二九九０００號訴願決定書

訴　願　人　○○○
代　理　人　○○○
原處分機關　臺北市松山地政事務所

右訴願人因時效取得所有權登記事件，不服原處分機關九十二年二月十八日信字第一六九四號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

緣訴願人委託代理人○○○於九十二年一月二十三日以原處分機關收件信義字第一六九四號登記申請書，向原處分機關申辦本市信義區○○路○段○○巷○○弄○○號○○樓之「建物所有權第一次」登記（案依卷附理由書等文件，實際應係申請時效取得建物所有權登記），經原處分機關就訴願人所附證明文件審查結果，認訴願人檢附證明文件尚有不足，乃以九十二年一月二十八日信字第一六九四號補正通知書載明：「.....補正事項：一、本案請依土地登記規則第七十八、七十九條等規定，檢附使用執照先申請建物第一次測量取得建物測量成果圖後，再申請建物所有權第一次登記。二、原因發生日期請依使用執照記載之日期填寫。三、本案請參考本所九十二年一月二十二日北市松地一字第０九二三００三九一００號函.....之說明內容辦理。」通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正；嗣因訴願人對補正事項有所質疑，以九十二年二月六日申請函提出異議，案經原處分機關以九十二年二月十一日北市松地一字第０九二三０一四五０００號函復訴願人之代理人，並請其仍依上開補正通知書記載事項辦理；訴願人逾期未補正，原處分機關爰以九十二年二月十八日信字第一六九四號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於九十二年二月二十四日經由原處分機關向本府提起訴願，三月三十一日、四月二十一日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、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。」第七十八條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭本市信義區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓建物，其自八十一年五月十五日起至九十一年十一月十四日止即以所有之意思，連續十年和平繼續占有，而占有之始為善意，並無過失，並檢附四鄰證明書供證明，依民法第七百七十條規定，已因時效完成而取得系爭建物所有權，原處分機關之行政處分，有損訴願人權益。

（二）本案係因時效取得建物所有權，不可能有使用執照，依司法院釋字第二九一號解釋意旨，應免提使用執照，即可受理登記。

（三）系爭未登記建物已因法院囑託查封登記辦竣建物測量，則其測量成果於辦理系爭建物所有權第一次登記時，即得轉換為建物第一次測量，無需重複再為建物測量。

（四）本案申請登記之原因發生日期應以時效完成日期為準，而非使用執照記載之日期。

三、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。本件經原處分機關審認訴願人檢附證明文件尚有不足，乃以九十二年一月二十八日信字第一六九四號補正通知書載明前揭應補正事項請訴願人於文到十五日內補正，惟訴願人未依限檢附使用執照並先行申請建物第一次測量成果圖，是原處分機關遂以九十二年二月十八日信字第一六九四號駁回通知書，駁回訴願人前開登記申請案，揆諸前揭規定，

原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物已因辦竣未登記建物之測量及查封，既經地政機關勘測而有測量成果圖可資參考，自無需再另行申請建物第一次測量乙節。經查由法院囑託地政機關依其指定範圍而勘測辦理之未登記建物測量，其目的係為維護債權人之措施。至於所測建物是否合法？是否興建完成？是否合於建築圖說與建管法令？則非所問，其屬訟爭需要之便宜措施至明；而申請建物第一次測量，係為明確界定建物坐落、位置、形狀、樓層、使用、內部空間配置等事項，以明各所有權人得行使之合法之權利範圍，故須配合由建築管理機關審核確認發給之使用執照而為測量；是其係屬二事，訴願人就此所為主張，尚難採為有利之認定。另訴願人主張依司法院釋字第二九一號解釋意旨，本件應免提使用執照云云。經查上開解釋係就修正前時效取得地上權登記審查要點第五點第一項規定：「以建物為目的使用土地者，應依（修正前）土地登記規則第七十條提出該建物係合法建物之證明文件」所為解釋；易言之，該號解釋係以建物為目的使用土地而主張時效取得地上權應否檢附合法建物證明文件所為解釋；然查本件係以時效完成得請求登記為所有人，而申請建物所有權第一次登記，二者殊有不同。是本件訴願人前開主張，容有誤解。從而，原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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（公假）

委員　陳　敏

委員　薛明玲

委員　曾巨威

委員　曾忠己

委員　陳淑芳

委員　林世華

委員　蕭偉松

中　華　民　國　九十二　年　九　月　十　日市長　馬英九

訴願審議委員會主任委員　張明珠　公假

執行秘書　王曼萍　代行

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）