

訴 願 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地上權登記事件，不服原處分機關九十三年五月二十一日南港字第一四五八號土地登記案件駁回通知書之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人檢具戶籍謄本、房屋現值證明書、用電繳納證明等相關文件，以原處分機關收件九十三年二月十二日南港字第一四五八號登記申請書，申請就本市南港區○○段○○小段○○地號土地時效取得地上權登記（系爭土地所有權人：○○有限公司「權利範圍十二分之一」、○○○「權利範圍十二分之一」），案經原處分機關審理無誤，依土地登記規則第一百十八條規定以九十三年二月二十三日北市松地一字第0九三三0一八八三0二號公告徵求異議，公告期間三十日（自九十三年二月二十四日起至九十三年三月二十四日止）。
- 二、公告期間系爭土地所有權人○○有限公司及○○○於九十三年三月八日檢附前臺灣臺北地方法院士林分院八十四年五月一日八十五年重訴字第一九六號民事判決、臺灣高等法院八十六年九月二十四日八十五年重上字第九十九號民事判決、最高法院八十七年七月三十日八十七年度臺上字第一七四二號民事判決、臺灣高等法院八十八年八月四日八十七年度重上更（一）字第一三七號民事判決、最高法院八十九年二月二十五日八十九年度臺上字第四八二號民事判決、臺灣高等法院九十年八月七日八十九年度重上更（二）字第三二號民事判決、最高法院九十一年十一月二十九日九十一年度臺上字第二四一九號民事判決、臺灣高等法院九十二年七月三十一日九十二年度重再字第三號民事判決、最高法院九十三年二月五日九十三年度臺上字第一九三號民事裁定等向原處分機關提出異議。原處分機關俟公告期滿後以九十三年三月三十日北市松地一字第0九三三0三七三000號開會通知單，請訴願人及系爭土地所有權人試行協調；因未能達成共識，原處分機關乃依土地法第五十九條第二項、土地登記規則第一百十八條第四項、及直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第十三條規定，以九十三年四月十四日北市松地一字第0九三三0四六三四00號函請臺北市政府地政處轉送臺北市不動產糾紛調處委員會調處，案經該會調處結果：「本案參酌最高法院八十五年臺上八二九號及八十六年臺上三一四0號裁判意旨，在土地所有權人訴請拆屋還地之後，申請人始申請

時效取得地上權登記，其占有系爭土地自屬無正當合法權源，且其時效已於起訴時中斷，故不符時效取得地上權之要件，本時效取得地上權登記案應予駁回。」

三、原處分機關乃據上開調處結果，以九十三年五月二十一日南港字第一四五八號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人時效取得地上權登記之申請。訴願人不服，於九十三年六月十八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。前四項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。」直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第二條規定：「依本辦法調處之案件，以本法第三十四條之一第六項、第四十六條之二、第五十九條第二項、第一百零一條、第一百零五條、第一百二十二條、土地登記規則第七十五條及第一百十八條第四項等之不動產糾紛案件為限。」第十三條規定：「不動產糾紛案件，除本法第四十六條之二、第五十九條第二項、土地登記規則第七十五條、第一百十八條第四項之不動產糾紛案件得由該管登記機關主動移送調處外，當事人一造應具備下列文件向土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關申請，並按對造及權利關係人人數，提出繕本。……」第十八條規定：「當事人試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，並應依調處結果，就申請登記案件為準駁之處分。前項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請司法機關處理，

並應於訴請司法機關處理之日起三日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）地政機關，逾期不起诉者，依調處結果辦理。」行政法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所稱……係指申請地上權登記時，無人爭執之情形而言…土地登記規則第四十九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時，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情形，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。……」最高法院八十五年度臺上字第八二九號判決：「……占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院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者，須以占有人於土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之要件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提。本件上訴人既於被上訴人訴請拆屋還地之後，始向地政機關申請登記為地上權人，且未舉證其已依時效取得地上權，則其占有系爭土地自屬無正當合法權源。……」八十六年度臺上字第三一四〇號判決：「……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，自無該決議之適用……」

二、本件訴願理由略謂：

本市不動產糾紛調處委員會作成調處決定時，並非以「涉及私權」為由作成調處決定，而係以似是而非之理由，作成調處決定，已違背法令之規定。土地所有權人不能持前臺灣臺北地方法院士林分院八十三年度重訴字第一九六號等相關拆屋還地判決，主張訴願人無權占有，因該訴訟係遭判決駁回確定且現未繫屬於法院，故訴願人占有系爭土地，並無取得時效中斷而不能申請登記之問題。另依內政部八十二年九月十日臺內地字第八二八〇七一號函釋意旨，申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地之訴訟或確定判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；而原處分機關並未依上開內政部函釋辦理本案。原處分機關未依雙方之陳述主張作調查及調處，反而以違法之理由自行作成調處決定。

三、卷查本案訴願人以原處分機關收件九十三年二月十二日南港字第一四五八號登記申請書，申請就本市南港區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地時效取得地上權登記，公告期間系爭土地所有權人向原處分機關提出異議。案經原處分機關移請臺北市不動產糾紛調處委員會調處，並依調處結果審認訴願人登記之申請，依法不應登記，自屬有據。

四、至訴願人主張調處決定似是而非，違背法令；拆屋還地判決係判決駁回確定且現未繫屬於法院及原處分機關未依內政部八十二年九月十日臺內地字第八二八〇七一號函釋意旨辦理云云。卷查本案系爭土地所有權人○○有限公司及○○○向前臺灣臺北地方法院士林分院起訴，主張依民法第七百六十七條規定，向系爭土地無權占有人（即訴願人及其夫○○○等）請求拆屋還地，案經法院審認系爭土地其上建物（臺北市南港區○○街○○號）為訴願人之夫○○○單獨所有，是對訴願人部分判決駁回，其夫○○○部分判決系爭土地地上建物拆除，並將系爭土地返還土地所有權人，此有前臺灣臺北地方法院士林分院八十四年五月一日八十三年度重訴字第一九六號、臺灣高等法院九十年八月七日八十九年度重上更（二）字第三二號及最高法院九十一年十一月二十九日九十一年度臺上字第二四一九號等民事判決影本附卷可稽。則本件於原處分機關受理、審查及公告之前，系爭土地所有權人即已提出拆屋還地之訴訟，應可認定。即對訴願人合法占有系爭土地之權利加以否定，其占有時效亦因而中斷，依前揭規定及判決意旨，自屬依法不應登記。故訴願人主張調處結果似是而非及拆屋還地判決係判決駁回確定等節，尚難採據。至訴願人主張原處分機關未依內政部八十二年九月十日臺內地字第八二八〇七一號函釋辦理乙節。此據原處分機關答辯陳明，本案駁回理由詳載調處結果，其癥結在於時效取得地上權之權源及時效中斷，土地所有權人所附之系爭土地拆屋還地訴訟確定證明文件係證明上開事實，尚非以此審認涉及私權爭執，而予駁回，二者殊不相同，並有駁回通知書影本附卷可稽。是訴願人就此所辯，恐有誤解。從而，本案原處分機關駁回訴願人登記申請所為之處分，揆諸首揭規定、判例及判決意旨，並無不合，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 三 年 十 一 月 四 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）