

訴 諒 人：〇〇〇

訴 諒 人：〇〇〇

訴 諒 人：〇〇〇

訴 諒 人：〇〇〇

原處分機關：臺北市士林地政事務所

訴願人等4人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關93年1月1日93士駁35字第22875號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人等4人於93年9月7日檢具航照圖影本、繼承系統表、戶籍謄本、電費通知單影本及他項權利位置圖等相關文件，以原處分機關93年9月7日士林字第22875號土地登記申請書向原處分機關申請就〇〇〇及〇〇〇等2人所有本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地為時效取得地上權之登記。案經原處分機關審查後認有須補正事項，乃以93年9月13日士補35字第22875號土地登記案件補正通知書通知訴願人等（代理人：〇〇〇）略以：「一、臺端於中華民國93年9月7日申請時效取得登記（收件士林字第228750號）一案，經查尚需補正，請於接到本通知書之日起15日內前來本所補正。逾期不補正即依照土地登記規則第57條規定駁回。……三、補正事項：（一）本案之權利價值請予載明，並請依該價值繳納千分之一之登記規費。（二）申請書第〈2〉欄原因發生日係指時效完成之日應請填明。（三）本案占有時效究係主張20年或10年，請於申請書備註欄載明起迄期間憑審。（四）登記清冊填載之面積與本所測量之位置圖所示面積不符，另權利範圍欄位填寫有誤。（五）請依內政部訂頒『時效取得地上權登記審查要點』第7點檢具土地所有權人之現戶戶籍謄本附案辦理。（六）查『時效取得地上權登記，其建物部分如為合法建物所使用之基地，得為辦理』固為內政部71.1.15臺內地字第59474號函釋有案，惟本案係檢具〇〇〇〇設籍於〇〇路〇〇號之戶籍謄本及81年度電費

通知單主張時效取得，該建物（88 年間辦竣建物所有權第 1 次登記）係座落於○○段○○小段○○地號土地，是以申請取得地上權登記之○○地號土地〈地上無建物之記事〉是否為○○地號上建物之基地不明，請補正。（七）按地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行（最高法院 64 年臺上字 2552 號判例參照）。

是申請時效取得地上權，是否符合民法有關時效取得之規定，應由申請人主張（內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點第 1 點規定）。

（八）占有土地.....，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使（土）地上權之意思而占有，故主張行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任（最高法院 84 年臺上字第 748 號判決參照）。」

二、嗣系爭土地所有權人○○○及○○○等 2 人於 93 年 9 月 17 日函通知原處分機關略以：「主旨：為○○○等 4 人，就申請人所有座落士林區○○段○○小段○○地號宗地申請複丈；並用以登記取得時效他項權利乙節。經查其取得時效相關證明文件應係偽造，其權利純屬虛構，申請人依法提出異議。..... 內容：..... 二、查臺北市士林區○○段○○小段○○地號地上建物及同段○○地號部分地上建物所有人非○○○等 4 人所有。上述土地及建物原為○○○○所有，於民國 88 年 10 月 22 日將土地及地上物全部出售予○○股份有限公司並登記完成，爾後○○股份有限公司因債務問題被法院拍賣。於民國 90 年 10 月 24 日由○○○○標得土地，但地上建物仍為○○股份有限公司所有，有過戶資料為憑。○○○等 4 人並無任何權利，其任何主張權利或時效均屬虛構。三、○○○○所有案述土地及建物既已於民國 88 年 10 月 22 日出售予○○股份有限公司，縱於民國 90 年 10 月 24 日，○○○○再向法院標得土地，但其原有時效已中斷，○○○等 4 人更無任何權利可主張。..... 」對於訴願人等 4 人之系爭申請案提出異議。

三、嗣訴願人等以 93 年 9 月 23 日（九三）高資管字第 002 號函檢具相關資料補正，惟經原處分機關審查後，認訴願人對於原處分機關 93 年 9 月 13 日士補 35 字第 22875 號土地登記案件補正通知書所載應補正事項，未完全補正，乃以 93 年 10 月 1 日 93 士駁 35 字第 22875 號土地登記案件駁回通知書通知訴願人等（代理人：○○○）略以：「駁回理由說明：（

一)『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。』為土地登記規則第 57 條第 2 項（第 1 項之誤）第 4 款所明定，本案臺端等於 93 年 9 月 23 日以（93）高資管字第 002 號補正函補正，然並未依本所 93 年士林補 35 字第 22875 號補正通知書所列之補正事項完全補正，是本案爰依上開規定駁回。（二）『……申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定……駁回之。』為時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 2 項所訂定。本案經土地所有權人○○○、○○○等 2 人於 93 年 9 月 17 日具函提出異議，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定登記之權利人、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予以駁回。……」訴願人等 4 人不服，於 93 年 10 月 26 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 769 條規定：「以所有之意思，20 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 770 條規定：「以所有之意思，10 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 772 條規定：「前 4 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 57 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 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

第 75 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 59 條第 2 項規定調處。」第 118 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 30 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 59 條第 2 項規定處理。前 4 項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。」

時效取得地上權登記審查要點第 5 點規定：「以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」第 7 點規定：「占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理人之姓名、住址。如其管理人已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或管理人備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理人之姓名、住址，申請書無須填明管理人之姓名、住址。無人承認繼承之土地，應依民法第 1177 條、第 1178 條第 2 項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條之 1 第 1 項或第 68 條第 1 項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。」第 13 點規定：「登記機關接收申請登記案件，經審查無誤後，應即公告，公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知執行法院及限制登記請求權人。前項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定以書面敘明理由駁回之。」

行政法院 81 年度判字第 1796 號判例要旨：「土地登記規則第 113 條（現行第 118 條）所稱之登記及公告，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 49 條第 1 項第 3 款（現行第 57 條第 1 項第 3 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 64 年臺上字第 2552 號判例要旨：「地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。……。」

84 年度臺上字第 748 號裁判要旨：「主張時效取得地上權者，須為以

行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質....
..非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行（最高法院 64 年度臺上字第 2552 號判例參照）。又占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任。」內政部 82 年 9 月 10 日臺（82）內地字第 8280871 號函釋：「..... 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，不能做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。倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以『依法不應登記』為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人等為○○○○之繼承人，繼受其未經保存登記之房屋，和平繼續占有臺北市士林區○○段○○小段○○地號土地，依法向原處分機關申請時效取得地上權登記，經原處分機關受理在案，並依原處分機關之補正通知書補正，僅對其中要求之第 5 項「土地所有權人之現戶籍謄本」有爭議，並未補正。
- (二) 按「時效取得地上權登記審查要點」第 8 點規定，應填明土地所有權人之現在住所及登記簿所載之地址，並無應檢附土地所有權人戶籍之記載。法令既未規定應提出上開文件，原處分機關要求補正上開文件，顯為法所不許，且有侵害他人隱私之虞。另原處分機關之補正通知書並非戶籍法所謂得依利害關係人名義申請他人戶籍資料之文件，所提之補正要求，強人所難。
- (三) 土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所規定之權利關係之爭執，須該爭執未處於司法機關審理之情況，始足當之，此由同條第 3 項規定可知，若爭議處於法院審理程序中，地政機關無可駁回申請之理由，且原處分機關應以書面敘明駁回理由及法令依據。
- (四) 系爭地號土地所有權人於 93 年 9 月 17 日提出異議，惟斯時兩造已有訴訟繫屬在案，即此項爭執非處於未能解決之狀態，與土地登記規則第 57 條規定不同，原處分機關不應以所有權人有異議為由

駁回訴願人申請。

(五) 占有人本於時效取得規定，申請登記為地上權人時，並無所謂登記義務人存在，屬由占有人向當地地政機關申請登記之公法上處分關係，而非與原所有權人間之私權爭執，不屬於普通司法範圍，有最高法院 68 年臺上字第 3308 號判例可證。又內政部 82 年 9 月 10 日臺內地字第 8280871 號函釋認時效取得地上權，其以私權爭執經普通司法判決確定，亦不得據為時效取得地上權登記申請准駁之依據。經司法判決確定尚且如此，遑論本件訴願人與土地所有權人之爭議尚無確定之結論，原處分機關逕予駁回，實有未合。

(六) 茲土地所有權人於公告期間內有異議時，依據時效取得地上權登記審查要點第 16 點第 2 項規定，被告尚須於公告期滿後，依土地法第 59 條第 2 項及土地登記規則第 70 條（第 75 條）規定處理，作成調處結果。訴願人自得依調處結果，據以提起再審之訴或依強制執行法提起異議之訴，以謀救濟；原處分機關不宜以涉及私權爭執為由，從程序上駁回。

三、卷查本件係訴願人等 4 人檢具相關資料向原處分機關申請時效取得地上權登記，經原處分機關審查後，函請訴願人等依限補正相關申請文件。惟嗣經審查結果，認訴願人等所補具之申請文件未臻完全，且其申請登記後，土地所有權人依法向原處分機關就訴願人等是否有占有系爭土地之事實提出異議，原處分機關遂以 93 年 10 月 1 日 93 士駁 35 字第 22875 號土地登記案件駁回通知書，駁回訴願人等之申請。

四、按民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 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 770 條規定：「以所有之意思，10 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 772 條規定：「前 4 條之規定，於所有權以外財產權之取得準用之。」是申請時效取得地上權登記，應符合上開民法規定，並就相關法定要件是否已具備提出相關事證，俾供該管地政機關審查。本件縱如訴願人等 93 年 9 月 23 日（93）高資管字第 002 號函及訴願理由書所述，原處分機關通知其補正之事項第（五）項有爭議，遂不予補正（該補正事項據原處分機關答辯書所載，業經補正完全），惟不論該事項是否確有訴願人所述之爭議，訴願人等未就原處分機關之補正通知書所載補正事項第（一）項、

第（三）項、第（四）項、第（六）項、第（七）項及第（八）項等各項依限完全補正，原處分機關依土地登記規則第 57 條 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，即屬有據。

五、復按土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 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。.....

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。」本件訴願人等於提出系爭申請後，系爭土地所有權人○○○及○○○等 2 人即於 93 年 9 月 17 日具函通知原處分機關，就訴願人等是否有系爭土地上建物之所有權，而有占有系爭土地之事實，並因而得提出時效取得地上權登記之申請，提出異議，則上開法令所稱之權利爭執已然存在，是原處分機關復援引上開規定駁回訴願人申請，即有理由。

六、至訴願人等主張其提出系爭申請時，與土地所有人間業有訴訟繫屬在案，兩造爭執非處於不能解決之狀態，與土地登記規則第 57 條規定情況不符乙節。查土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，並未以申請登記人與土地所有權人間就系爭申請案之私權爭執能否解決為駁回與否之準據，訴願人所辯，似屬無據。另內政部 82 年 9 月 10 日臺（82）內地字第 8280871 號函釋係在說明於申請時效取得地上權登記之審查或公告期間內，系爭土地所有權人所提起之拆屋還地訴訟，係行使民法第 767 條規定之所有物返還請求權，與占有人依同法第 772 條規定準用同法第 769 條或第 770 條規定所主張之上地權登記請求權，兩者所主張之權利種類，迥然有異。是所有權人所提拆屋還地之訴，其訴訟結果，尚不得作為時效取得地上權登記申請案件准駁之依據。由上開內政部函釋謂：「.....倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以『依法不應登記』為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。」亦可窺知是否符合時效取得地上權登記之要件，應由地政機關就申請人是否具備時效取得地上權登記之形式要件等詳加審核，並非全然繫諸於審查或公告期間系爭土地所有權人所提之拆屋還地之訴是否有理由。訴願人以其與土地所有權人間有關拆屋還地之訴尚未經司法判決，且縱經司法判決亦不得以該判決為據就本件申請案予以駁回，似有將時效取得地上權登記及土地所有人行使所有物返還請求權兩者誤予牽連之誤會，所辯委難採據。

七、此外，土地登記規則第 75 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 59 條第 2 項規定調處。」於申請時效取得地上權登記之案件，係指申請人所提出之申請文件經該管地政機關審查文件完備且證明無誤後，經依法公告，而土地權利人於公告期間內提出異議，生權利爭執時，始有適用，此由同規則第 118 條規定亦可推知。本件訴願人等所提供之申請登記文件既經原處分機關審查後，認有應補正事項，嗣訴願人等經原處分機關通知後，復未依限完全補正，當無上開規定之適用。訴願人等以其尚得依據調處結果，另謀救濟，並執此為辯，尚難認有理由。從而，原處分機關以訴願人未就所通知補正事項完全補正，且系爭申請案經審查結果涉有私權爭執為由，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款及第 4 款規定，駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

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

委員 陳石獅

委員 湯德宗

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 3 月 17 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)

