

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市大安地政事務所

訴願人因時效取得建物所有權登記事件，不服原處分機關 95 年 10 月 3 日安字第 31730 號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人與案外人○○○於 88 年 9 月 13 日簽訂「土地地上權及建物買賣契約書」，雙方約定由案外人○○○就本市○○段○○小段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）之未來可能依時效取得之地上權全部及本市○○段○○小段○○建號建物（門牌：臺北市○○○路○○段○○○號，以下簡稱系爭建物）之所有權全部買賣移轉予訴願人。嗣訴願人於 95 年 6 月 9 日以第 514 號存證信函請案外人○○○於存證信函達到後 7 日內向原處分機關辦理系爭土地時效取得地上權登記及系爭建物時效取得所有權登記（案外人○○○之系爭建物所有權因法院判決而被塗銷其所有權，致使無法移轉系爭建物所有權予訴願人）未果，遂於 95 年 8 月 8 日委由訴願代理人○○○以原處分機關收件大安字第 31730 號土地登記申請書，主張代位案外人○○○申辦時效取得系爭建物所有權登記。
- 二、案經原處分機關審查尚有應補正事項，乃以 95 年 8 月 17 日安字第 31730 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人補正相關資料後，原處分機關認尚有疑義，乃以 95 年 9 月 22 日北市大地一字第 09531249900 號函通知訴願人略以：「主旨……本所將報請臺北市政府地政處核示，俟釋示後再行將結果通知臺端……」嗣系爭建物坐落土地之管理機關國防部軍備局所屬國防部軍備局工程營產中心北部地區營產管理處（以下簡稱軍備局北管處）以 95 年 9 月 25 日旭迺字第 0950002807 號函向原處分機關聲明異議略以：「……說明……二、首揭房屋係屬中華民國所有（坐落國防部軍備局管有大安區○○段○○小段○○地號），此有臺灣高等法院 89 年上易字第 600

號判決可證。……三、國軍（國防部軍備局）95 年 7 月 20 日向臺灣臺北地方法院民事庭提起返還房地等事件之訴（被告為○○○、○○○、○○○、○○○），現○員等人竟明知國軍已訴請返還房地，卻仍委託○○○君代理申辦時效取得建物所有權登記案件，為避免再次影響國軍權益及造成二次糾紛，國軍除對本建物所有權登記提出異議外。……」原處分機關乃核認本件已涉及私權爭執，並依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 95 年 10 月 3 日安字第 31730 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 95 年 10 月 25 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

- 一、按民法第 242 條規定：「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。」第 243 條規定：「前條債權人之權利，非於債務人負遲延責任時，不得行使。但專為保存債務人權利之行為，不在此限。」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。」

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。」

時效取得地上權登記審查要點第 1 點規定：「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第 118 條辦理。」第 2 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 3 點規定：「占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：（一）屬土地法第 14 條第 1 項規定不得私有之土地。……（五）其他依法律規定不得主張時效取得者。」

行政院 81 年判字第 1796 號判例要旨：「……土地登記規則第 49 條（修正後第 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。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人於原處分機關通知補正後，於 95 年 9 月 4 日提出說明書，原處分機關於 9 月 22 日函知報請臺北市政府地政處核示法令疑義，可見訴願人之說明書已說服原處分機關之補正事項，原處分機關未待上級機關之核示，即遽然駁回訴願人之申請案，殊有急躁、未合之處。
- (二) 訴願人所申請時效取得之系爭建物，目前並無所有權人之登記，權屬未明，原處分機關自不得單憑與本案不相干之軍備局北管處之函件，即認該管理處有權提出異議而為本案駁回之依據。
- (三) 時效取得地上權登記審查要點第 16 點明載：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議，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。然原處分機關卻以不相干之第三人函件駁回訴願人申請案，於法於理均有不公、未合之處。

三、卷查本案訴願人於 95 年 8 月 8 日委由訴願代理人○○○以原處分機關收件大安字第 31730 號土地登記申請書，主張代位案外人○○○申辦時效取得系爭建物所有權登記。案經軍備局北管處以 95 年 9 月 25 日旭迺字第 0950002807 號函向原處分機關聲明異議，並有臺灣高等法院 89 年度上易字第 600 號判決影本附卷可稽。上開判決理由略以：「……七、綜上，系爭房屋為陸軍總司令部所興建，71、74 年間並經國防部總務局出資增建、改建完成，所有權當屬中華民國，被上訴人辦理第一次登記，已侵害國有財產權利，上訴人本於管理機關地位，先位聲明依民法第 767 條規定，請求被上訴人將系爭房屋之所有權登記塗銷，為有理由，應予准許。……」則訴願人主張代位案外人○○○時效取得系爭建物所有權，業經系爭建物坐落土地管理機關所屬軍備局北管處提出異議，是原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回訴願人之申請，自屬有據。

- 四、至訴願人主張原處分機關通知補正未待上級機關之核示即遽予駁回；系爭建物目前並無所有權人之登記，原處分機關不得憑與本案不相干之第三人之函件，即認有權異議；及不符時效取得地上權登記審查要點第 16 點規定等節。經查本件訴願人於 95 年 9 月 4 日提出說明書，而軍備局北管處係以 95 年 9 月 25 日旭迺字第 0950002807 號函向原處分機關聲明異議，則原處分機關通知補正在先，軍備局北管處異議在後；是本件私權爭執事項係於通知補正後，故尚無訴願人指摘遽予駁回之情形。訴願人就此主張，尚難對其為有利之認定。又依卷附臺灣高等法院 89 年度上易字第 600 號判決理由略以：「……七、綜上，系爭房屋為陸軍總司令部所興建，71、74 年間並經國防部總務局出資增建、改建完成，所有權當屬中華民國，被上訴人辦理第一次登記，已侵害國有財產權利，上訴人本於管理機關地位，先位聲明依民法第 767 條規定，請求被上訴人將系爭房屋之所有權登記塗銷，為有理由，應予准許。……」且據軍備局北管處上開 95 年 9 月 25 日異議函所示，本案系爭土地管理機關既就系爭建物之權屬爭議訴請司法機關審理中，並附有民事起訴狀影本佐證，則訴願人主張軍備局北管處係不相干之第三人提出異議乙節，不足採據。至訴願人主張不符時效取得地上權登記審查要點第 16 點規定乙節。經查本件訴願人係主張代位案外人○○○時效取得系爭建物所有權，尚非時效取得地上權登記；而軍備局北管處亦係對於登記事項法律關係之存否提出異議；是訴願人就此主張，尚難採憑。從而，原處分機關駁回訴願人登記之申請，揆諸首揭規定及判例意旨，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 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 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 程明修

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 2 月 15 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 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）