

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 95 年 10 月 14 日松山字第 21839 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、緣訴願人委由代理人○○○於 95 年 8 月 24 日以原處分機關收件松山字第 21839 號土地登記申請書，檢具切結書、他項權利位置圖、戶籍謄本等證明文件，就本市松山區○○段○○地號土地（所有權人：○○○、○○○、○○○○及○○○）申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後，以 95 年 8 月 31 日北市松地一字第 09531445900 號函請本市建築管理處查明其申請時效取得部分之土地是否為同地段○○○、○○○、○○○、○○○建號建物之建築基地或為法定空地；經該處以 95 年 9 月 11 日北市都建照字第 09570431900 號函復原處分機關略以：「主旨：有關函查本市松山區○○段○○地號土地是否係法定空地乙案……說明：……二、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，合先敘明。三、旨揭地號土地，依本局之網際網路土地使用分區申請及查詢系統、本處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果，係為 56（松山）（崙）字第 xxx 號建造執照之建築基地。……」
- 二、嗣原處分機關依上開函復內容且認本件申請案尚有應補正事項，乃以 95 年 9 月 14 日松山字第 21839 號補正通知書通知訴願人略以：「……補正事項：1、依臺北市建築管理處 95 年 9 月 11 日北市都建照字第 09570431900 號函，本案占有之本市松山區○○段○○地號土地係為 56（松山）（崙）字第 xxx 號建造執照之建築基地。查『建築基地為供建築物本身所占有之地面及其所應留設之法定空地。……』、『應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；……』分別為建築法第 11 條第 1、3 項所規定，本案土地上已有同地段

xxx 至 xxx 建號等已登記建物，臺端所占有之部分是否非為法定空地，請舉證。……」請訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正。嗣經原處分機關審認訴願人就上開補正通知書所載第 1 點補正事項未完全補正，乃認本案屬依法不應登記之情形，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款（原駁回通知書誤植為土地登記規則第 57 條第 2 項，嗣原處分機關以 96 年 3 月 20 日北市松地一字第 09630383500 號函更正為同規則第 57 條第 1 項第 2 款）規定，以 95 年 10 月 14 日松山字第 21839 號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於 95 年 10 月 29 日向本府聲明訴願，同年 10 月 30 日補具訴願書，11 月 22 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 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。」

建築法第 11 條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。……應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用……」

土地登記規則第 56 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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 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、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」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：……二、依法不應登記者。……申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……」第 118 條第 1 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。」

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 11

8 條辦理。」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：……（三）使用違反土地使用管制法令者。……」

最高法院 64 年度臺上字第 2552 號判例：「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 號判決：「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。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）訴願人並非向原處分機關申請建照及法定空地分割，應不受以建築管理為目的之建築法第 11 條所拘束。又法律未規定占有私有法定空地不能因時效取得地上權，原處分機關以地上權登記審查要點第 3 點為駁回依據，難謂無違背法律不溯及既往原則及民法時效取得地上權之規定。
- （二）訴願人未曾與案外人○○○等土地所有權人有任何接觸，於系爭土地上建造鐵皮屋，行使地上權之意思足徵明確。○○○等土地所有權人若無法提出訴願人與渠等簽訂之土地租賃契約書，則所謂訴願人以「租賃土地之意思」建造房屋之認定，顯與事實不符。「被告有說謊的權利」係指在法庭上被告為使原告無法勝訴，常作不實的陳述。判決書所載理由非主文之一部分，原處分機關是否可據此判斷，應詳細審酌。
- （三）司法院釋字第 291 號解釋宣示地政機關以建管法令籍制人民財產權之行政命令係屬違憲；又建築基地法定空地分割辦法於 75 年發布施行，60 年以前完成建物之坐落土地有法定空地位置套繪圖存在，令人不得不驚訝及產生質疑。
- （四）有關建物坐落基地土地登記規定，公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項為相關法條之一，該法條無禁止因時效取得地上權之規定，足

徵立法者對此網開一面，不保護長期讓權利睡著者。

- 三、卷查本案訴願人以原處分機關 95 年 8 月 24 日松山字第 21839 號登記申請書，就本市松山區○○段○○地號土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後，因訴願人主張行使地上權之範圍緊臨同地段○○建號建物四周，原處分機關遂以 95 年 8 月 31 日北市松地一字第 09531445900 號函請本市建築管理處查明其申請時效取得部分之土地是否為同地段 xx、xx、xx、xx 建號建物之建築基地或為法定空地；經該處以 95 年 9 月 11 日北市都建照字第 09570431900 號函復原處分機關，該土地為 56（松山）（崙）字第 xxx 號建造執照之建築基地。又原處分機關依上開函復內容並認本件申請案尚有應補正事項，乃以 95 年 9 月 14 日松山字第 21839 號補正通知書通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正。訴願人就申請時效取得地上權之系爭土地是否非屬法定空地，無法舉證說明，是原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以依法不應登記為由駁回訴願人之申請，自屬有據。
- 四、有關訴願人主張原處分機關以地上權登記審查要點第 3 點為駁回依據，難謂無違背法律不溯及既往原則及民法時效取得地上權之規定乙節。按「都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。」「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。……」分別為都市計畫法第 40 條及建築法第 3 條第 1 項所明定。而依據司法院釋字第 408 號解釋之意旨：「……設定地上權之土地，以適於建築房屋或設置其他工作物或種植竹林者為限。其因時效取得地上權而請求登記者亦同。……」又內政部訂頒「時效取得地上權登記審查要點」，係協助所轄地政機關辦理時效取得地上權登記時，明確掌握法令規範等，以正確行使法律所賦予之權限。而系爭土地既位於本市松山區都市計畫區內，則系爭土地使用本應受都市計畫法及建築法之規範，前揭審查要點既未增加法律所無之限制，訴願主張，委難採據。
- 五、有關訴願人主張在系爭土地上建造鐵皮屋，行使地上權之意思足徵明確；○○○等土地所有權人若無法提出訴願人與渠等簽訂之土地租賃契約書，則所謂訴願人以「租賃土地之意思」建造房屋之認定，顯與事實不符云云。查主張時效取得地上權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，此有前揭最高法院判例明示。又占有他人土地建築房屋，

其情形多端，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，此亦有前揭最高法院判決可資參照。卷查本件系爭土地所有權人○○○向臺灣臺北地方法院起訴，主張依民法第 450 條第 1 項、第 456 條前段規定等，向訴願人及○○○請求返還租賃物，案經該院審認，訴願人及○○○應遷出並拆除系爭土地其上建物，並返還上開土地；此有臺灣臺北地方法院 95 年 6 月 30 日 94 年度訴字第 5991 號判決影本附卷可稽。是訴願人主張以行使地上權之意思占有乙節，於其未提出積極可採事證之情形下，尚難遽對其為有利之認定。

- 六、有關訴願人主張原處分違反司法院釋字第 291 號解釋意旨乙節。查司法院釋字第 291 號解釋文：「……內政部於中華民國 77 年 8 月 17 日函頒之時效取得地上權登記審查要點第 5 點第 1 項規定：『以建物為目的使用土地者，應依土地登記規則第 70 條提出該建物係合法建物之證明文件』，使長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應停止適用。……」此號解釋係針對申請時效取得地上權之要件應不以興建於他人土地上之合法建物為限，與本案無涉，訴願人執此理由主張，容有誤解。
- 七、有關訴願人主張 60 年以前興建之建物為何有法定空地位置套繪圖，且公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定未禁止時效取得建物基地之地上權，表示立法者不保護長期讓權利睡著者云云。查所謂建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。本案系爭土地，乃為 56（松山）（崙）字第 xxx 號建造執照之建築基地，業經本市建築管理處 95 年 9 月 11 日北市都建照字第 09570431900 號函示在案，並有臺北市建築物電腦地籍套繪圖及臺北市建築管理資訊系統等資料影本附卷可憑；本件訴願人既於 95 年 8 月 24 日向原處分機關申請，原處分機關自應依申請時之法令加以審酌，上開訴願主張，仍不足採。至訴願人主張公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定未禁止時效取得建物基地之地上權，表示法律不保護讓權利睡覺者云云。按「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法令之規定。」為公寓大廈管理條例第 1 條所明定。是該條例縱無上開禁止之規定，依法即應適用其他法令之規定；訴

願人執上開理由主張，恐對法令有所誤解。從而，原處分機關以依法不應登記為由，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 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 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 3 月 30 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)