

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○ 律 師

訴 願 代 理 人：○○○ 律 師

訴 願 代 理 人：○○○ 律 師

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 96 年 3 月 14 日內字第 5052 號土地登記案件駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

緣訴願人委由代理人○○○以原處分機關 96 年 2 月 7 日收件內字第 5052 號登記申請書，就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（所有權人：祭祀公業○○）申請時效取得地上權登記；案經原處分機關審查後載明應補正事項：「 1. 申請書：（1）原因發生日期請依時效完成日填寫。....  
..2) 請填明土地所有權人及管理人之現住址及登記簿所載之住址，或依時效取得地上權登記審查要點第 7 點辦理。（3）第（13）欄權利人生日錯誤，請更正認章。.....（4）請於備註欄加註本案地上權權利價值並補繳登記規費、書狀費。.....2. 請檢附本案土地占有之始未違反土地使用管制法令之證明文件供審（如使用分區證明）。.....3. 本案土地上原已設定之 49 順位地上權與本次申請時效取得地上權登記之位置有無重覆（複），應於受理他項權利位置圖之測繪時先審查釐清（如有疑義請洽本所第二課），請取得重新處分後核發之他項權利位置圖後，再附案申請，另臺北市內湖區○○路○○巷○○弄○○號建物似已有地上權存在，請先釐清。.....4. 土地所有權人已於 93 年間提出告訴與切結書主張至今未有任何人異議不符，顯與事實不符。.....」以 96 年 2 月 12 日內字第 5052 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人逾期未補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 96 年 3 月 14 日內字第 5052 號通知書駁回訴願人之申請。上開駁回通知書於 96 年 3 月 15 日送達，訴願人不服，於 96 年 4 月 14 日向本府提起訴願，並據原處分機

關檢卷答辯到府。

### 理　　由

一、按土地法第 67 條規定：「土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關定之。」第 76 條第 1 項規定：「申請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」

民法第 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 49 條第 2 項、第 3 項規定：「申請地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。」「前 2 項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價百分之四為其 1 年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以 7 年計算之價值標準計收登記費。」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：.....二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。.....」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：.....四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。.....」第 108 條規定：「於 1 宗土地內就其特定部分申請設定地上權、永佃權、地役權或典權登記時，應提出位置圖。因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。前 2 項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」

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 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。.....」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，.....。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。……」第 11 點規定：「占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或繼受人。前項所稱繼受人指因法律行為或法律規定而承受前占有人之特定權利義務者。」

辦理土地複丈與建物測量補充規定第 7 點規定：「1 宗土地之一部分設定地上權，經登記完畢，而未測繪其位置圖者，地上權人申請勘測其位置時，應以登記之地上權面積為其範圍，由地上權人會同土地所有權人就實際使用位置領丈認定。土地所有權人拒不會同領丈時，得由地上權人指界，如勘測結果與地上權登記之面積一致，得核發成果圖予地上權人及通知土地所有權人。……」

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（95 年第 4 次）會議決議略以：「……因時效完成，請求辦理時效取得地上權登記。惟地上權屬用益物權，係以物之利用為內容，於同一土地不許有內容不相容的地上權……」

臺北市政府地政處 81 年 11 月 3 日北市地一字第 35787 號函：「……惟為符合實體上之駁回程序，嗣後對於因『逾期未補正』予以駁回時，應於逾期未補正欄下敘明『補正事項詳如原補正通知書』……」內政部 95 年 3 月 24 日臺內地字第 0950054105 號函釋：「……本案各登記次序之地上權人於申請勘測各該地上權之位置時，如該登記次序之地上權為共有，而其申請人符合前開本部有關參照土地法第 34 條之 1 第 1 項辦理之函釋意旨，地政事務所應通知該申請人、其他次序之地上權人及土地所有權人（或管理人）到場，如勘測範圍涉及鄰地並應通知鄰地關係人到場，以共同認定該私權範圍，兼顧其相互間之權益。」

## 二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭行政處分未載明事實、理由及其法律依據，具有違反行政程序法第 96 條程序不備之瑕疵。
- (二) 訴願人按原處分機關之指示，已於 96 年 3 月 12 日完成補正事項。有關第 1 項、第 2 項補正事項，訴願人於收受補正通知後，隨即針對未填或填寫錯誤事項進行補正，並請領土地使用分區證明。有關第 3 項補正事項，原處分機關本應知道舊有地上權範圍，無法判斷係原處分機關之疏失；況各舊有地上權位置均有門牌號碼可稽，且訴願

人及前手使用系爭土地已逾 50 年均無其他地上權人異議，故訴願人申請時效取得地上權位置自不可能與其他舊有地上權位置重複；又本件係申請臺北市內湖區○○路○○巷○○弄○○號建物之「部分」房屋（即增建部分）之時效取得地上權，該部分既已扣除原設定地上權面積，自不可能與原設定範圍重複。訴願人遂以出具切結書方式切結訴願人所申請時效取得地上權位置不可能與其他原地上權位置重複。

（三）有關原處分機關第 4 項補正事項，原處分機關並無確切證據，且其不知土地所有權人並未對訴願人提起告訴。本件土地所有權人並未對訴願人提起竊占告訴或排除占有之訴，訴願人占有之時效自未中斷。且縱以訴願人本身之占有而論，至遲亦已於 91 年 4 月 27 日即時效完成。綜上，實體上顯無「經通知應補正事項逾期未補正」之事由，原處分機關之處分明顯違法，應予撤銷。

三、卷查本案訴願人於 96 年 2 月 7 日委由代理人○○○以原處分機關收件內字第 5052 號登記申請書，就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查尚有應補正事項，乃以 96 年 2 月 12 日內字第 5052 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。訴願人逾期未補正，則原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，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之行政處分未載明事實、理由及其法律依據乙節。按原處分機關於土地登記案件補正通知書中載明補正內容及其法令依據；另於土地登記案件駁回通知書上載明「已逾……尚未補正」之駁回理由及「本案業經本所以……補正通知書通知補正（補正事項詳如原補正通知書）」等相關事實，與臺北市政府地政處 81 年 11 月 3 日北市地一字第 35787 號函釋意旨相符，且敘明依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回之法令依據。是訴願人執此理由主張，委難採據。

五、至訴願人主張有關第 3 項補正事項，原處分機關本應知道舊有地上權範圍，無法判斷係原處分機關之疏失；況各舊有地上權位置均有門牌號碼可稽，且訴願人及前手使用系爭土地已逾 50 年均無其他地上權人異議，故訴願人申請時效取得地上權位置自不可能與其他舊有地上權位置重複乙節。按「1 宗土地之一部分設定地上權，經登記完畢，而未測繪其位置圖者，地上權人申請勘測其位置時，應以登記之地上權

面積為其範圍，由地上權人會同土地所有權人就實際使用位置領丈認定。……」為辦理土地複丈與建物測量補充規定第7點所明定。故一土地上各筆地上權位置認定應非以舊有地上權位置之門牌號碼即可得知；而使用土地期間無其他地上權人異議亦非事實上地上權位置是否重複之證明依據。依臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（95年第4次）會議決議：「……因時效完成，請求辦理時效取得地上權登記。惟地上權屬用益物權，係以物之利用為內容，於同一土地不許有內容不相容的地上權……」因地上權屬用益物權，就同一位置而言，具有排他性及獨立性，時效取得地上權人自不得就已設定地上權之土地同一位置上，申請為時效取得地上權之登記。而訴願人係以自行切結方式予以釐清與原地上權及其他地上權之位置，於法無據，亦與上開意旨有違。是其就此之主張，尚難採作對其有利之認定。

六、另訴願人主張有關原處分機關第4項補正事項，土地所有權人並未對訴願人提起竊占告訴或排除占有之訴，訴願人占有之時效自未中斷；且縱以訴願人本身之占有而論，至遲亦已於91年4月27日即時效完成乙節。據原處分機關答辯陳明：「……訴願人於案件中所附切結書（訴願人領回補正後已抽換）中切結：『……本土地無任何異議及訴訟……』，惟土地所有權人曾以本所93年收文第18786號函：『……前有自稱地上權人請求辦理地上權登記，本案已進入訴訟程序（臺灣士林地方法院93年訴字第944號）……』提出異議……」，此並有原處分機關收文影本可稽；是上開事項所生疑義，尚待補正釐清。另本件訴願人雖主張已於96年3月12日就原處分機關審認應補正事項完成補正，惟據原處分機關答辯陳明：「……訴願人尚未完成補進（正）程序……」，此亦有訴願人憑以領取補正通知及原申請書件須留存予原處分機關之人民申請登記案件收據可稽；故訴願人縱有不同之主張，惟未提出具體可採之證明，自難遽對其為有利之認定。從而，原處分機關以訴願人逾期未補正為由，依土地登記規則第57條第1項第4款規定，駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

七、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 戴東麗  
委員 蘇嘉瑞  
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 9 月 7 日

市 長 郝龍斌 公假

副市長 林崇一 代行

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)