

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市士林地政事務所

訴願人因時效取得所有權第一次登記事件，不服原處分機關 96 年 5 月 1  
1 日北駁字第 9012 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

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

### 事 實

緣訴願人委由代理人○○○以原處分機關 96 年 4 月 17 日收件北投字第 X  
XXX 號登記申請書，檢具建物所有權狀等資料，申辦本市北投區○○街○  
○段○○巷○○號地下室時效取得所有權第一次登記，案經原處分機關審  
查後開立 96 年 4 月 25 日北補字第 9012 號土地登記案件補正通知書通知訴願  
人略以：「一、臺端於中華民國 96 年 4 月 17 日申請第一次登記（收件北投  
字第 090120 號）一案，經查尚需補正，請於接到本通知之日起 15 日內前來  
本所補正。逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁  
回。……三、補正事項：（一）本案登記申請書登記原因勾選『第一次  
登記』與案附切結書所主張之內容未符，請先予以釐清，俾憑審查。（土  
地登記規則第 56 條）（二）按『區分所有建物地下層依法附建之防空避難  
設備或停車空間應為共用部分，如其屬 80 年 9 月 18 日臺內營字第 8071337 號  
函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共  
用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第 82 條規定辦理建  
物所有權第一次登記。』及『關於民國 60 年間取得使用執照之區分所有建  
物地下室申請建物測量、登記，……建物使用執照起造人為 2 人，其地  
下層（防空避難室）之權屬，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢  
附移轉證明文件申請建物第一次測量登記，如有爭議時宜訴請司法機關確  
認後據以辦理……』為內政部訂頒建物所有權第一次登記法令補充規定  
第 11 點規定及內政部 89 年 3 月 20 日臺內中地字第 8904882 號函所釋，是以，  
本案依登記申請書申辦建物第一次登記，則請依上開規定辦理。（三）次  
按『……「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。」為民法……第 769 條所明定……查買賣係以取得他人財產權為目的之法律行為（民法第 345 條），是其占有，似與占有他人之物有別』為內政部 88 年 6 月 10 日臺（88）內地字第 8805786 號函所釋。查案附切結書略以：『……係由家父○○○於民國 64 年 9 月 26 日向○○○購買……本人確係依民法有關時效取得之規定，並行使所有權之意思，繼續和平占用下列建物地下室達 20 年以上占有使用至今……。』之主張，核與時效取得規定未符，是本案宜請依上（二）所述規定辦理。」訴願人則於 96 年 5 月 8 日提出說明，嗣經原處分機關審認訴願人已逾 15 日尚未補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 96 年 5 月 11 日北駁字第 9012 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之登記申請。訴願人不服，於 96 年 5 月 14 日向本府提起訴願，8 月 16 日補正訴願程序，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。」

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：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 78 條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」第 79 條第 1 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如

依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」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。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點規定：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬 80 年 9 月 18 日臺內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共同性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第 82 條規定辦理建物所有權第一次登記。」第 30 點規定：「民國 85 年 6 月 4 日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。」

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 118 條辦理。」第 17 點規定：「第 1 點、第 2 點、第 4 點至第 7 點、第 10 點及第 11 點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」

內政部 89 年 3 月 20 日臺內中地字第 8904882 號函釋：「一、本案經函准法務部 89 年 2 月 17 日法 89 律字第 039198 函略以：『一、按行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往（中央法規標準法第 13 條、第 18 條、臺灣南投地方法院 83 年度勞訴字第 1 號判決參照），否則將違反行政法規不溯及既往原則.....而行政法院 49 年判字第 108 號、56 判字第 81 號、56 年判字第 244 號判例亦指明「實體從舊、程序從新」之適用法規原則。二、次按貴部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共同使用部分，如其屬 80 年 9 月 18 日臺內營字第 8071337 號函釋前請領建造執照（建築）完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共同使用性質並領有門牌（號）地下室證明者，得依土地登記規則第 76 條（現行第 82 條）規定辦理建物所有權第一次登記。」

查本案建物係於民國 60 年 1 月 13 日取得使用執照，而地下防空避難室不得與主建物分離，貴部於 80 年 9 月 18 日方以臺內營字第 8071337 號函釋，又法定防空避難室必須以共同使用部分辦理登記，亦係貴部於 85 年 6 月 4 日以臺內地字第 8575210 號函增訂之「建物所有權第一次登記法令補充規定」第 11 點之 4 始明定，而公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款

固就「共用部分」設有定義規定，但該條例制定公布之日期係 84 年 6 月 28 日。本案地下防空避難室之興建在上開條例及補充規定、函釋之前，似均無上開規定或函釋適用之餘地。準此，本案似難認係當然為共同使用部分。……其地下層（防空避難室）之權屬，應依當時法律明文規定為限，宜由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明文件申請建物第一次測量登記（建物所有權第一次登記法令補充規定第 1 點參照），如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理……

『……』

## 二、本件訴願理由略以：

有關應補正事項第 1 點已更正為時效取得；第 3 點所憑內政部 88 年 6 月 10 日臺（88）內地字第 8805786 號函，經查並未收入於內政部 93 年 3 月之地政法令彙編，未列入彙編者，一律不再援用。查 89 年 3 月 20 日臺內中地字第 8904882 號函有關公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款固就「共用部分」設有定義規定，但該條例制定公布日期係 84 年 6 月 28 日，本案地下防空避難室之興建在上開條例及補充規定、函釋之前，似無上開規定或函釋適用之餘地；是本案似難認係當然為共同使用部分，實務及通說多推定為起造人所有。而本件登記原因為時效取得而非建物第一次登記，自無由起造人或經向起造人買受該產權者，檢附移轉證明書之適用，與內政部函之規定需由訴請司法機關確定後據以辦理一事無關。再者，本件時效取得本市北投區○○街○○段○○巷○○號地下室為合法建物，其地下室自購買取得時即以行使所有權之意思，繼續和平達 20 年以上占有並使用至今。符合時效取得之立法目的及規定。敬請依法允准登記，以符法制。

## 三、緣訴願人委由代理人○○○以原處分機關 96 年 4 月 17 日收件北投字第 XXXX 號登記申請書，檢具建物所有權狀等資料，申辦本市北投區○○街○○段○○巷○○號地下室時效取得所有權第一次登記，案經原處分機關審認有事實欄所述補正事項尚需補正而通知訴願人補正，訴願人則於 96 年 5 月 8 日提出說明，並修正所有權第一次登記之登記原因為時效取得，惟經原處分機關審認訴願人逾 15 日期限尚未補正而駁回其申請。

## 四、惟查本件訴願人原申請登記原因為第一次登記，經原處分機關審認該申請案尚有需補正事項而開立土地登記案件補正通知書通知訴願人補正，而補正事項第 1 項認為本案登記申請書登記原因勾選「第一次登

記」與案附切結書所主張之內容未符，故請訴願人先予以釐清，案經訴願人於96年5月8日檢具說明書，更正申請登記原因為時效取得，此有更正後申請書及96年5月8日說明書等影本附卷可稽。則訴願人業已釋明並更正申請登記原因，於申請登記原因不同之情形下，應符合之要件即有不同，原處分機關即應依訴願人更正後之申請登記原因重新審查其是否符合登記之要件，而為准否之表示或重為補正之通知。然查，原處分機關仍就該次登記原因勾選「第一次登記」之通知補正事項，審認訴願人逾15日期間尚未補正，而逕予駁回，似有未洽；雖實務上就同一案件，有僅為1次之補正通知之慣例，但於同一案件申請登記原因經變更後，其實質上等同另為一新申請案，其審查之要件既有所不同，原處分機關即應按實質上要件重新審查，尚不得因拘泥於慣例上之作法，而漠視訴願人程序上之利益。

再者，訴願人以時效取得為由申請第一次登記，原處分機關應以時效取得之審查條件，令訴願人為補正，縱認無時效取得之原因，亦為准駁與否之問題。另本件訴願人於原處分機關通知補正後，於96年5月8日即就補正事項（一）為補正，原處分以訴願人尚未補正為由而予駁回，亦有未合。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起60日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（請假）  
副主任委員 王曼萍（代理）  
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 戴東麗  
委員 蘇嘉瑞  
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 9 月 21 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假  
副主任委員 王曼萍 代行