

臺北市政府 96.12.13. 府訴字第 09670363700 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○ 律師

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因時效取得地上權位置測量事件，不服原處分機關 96 年 5 月 8 日第 000030 號駁回通知書之處分，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 50 日內另為處分。

### 事 實

緣訴願人委託○○○代理於 96 年 5 月 1 日以原處分機關收件中山土字第 208 號土地複丈申請書，向原處分機關就其所有本市中山區○○段○○小段○○建號建物所佔之同地段○○地號土地，為時效取得地上權位置測量之土地複丈申請。經原處分機關審查上開申請案所附證明文件，認前開建物於 53 年 8 月 19 日辦竣第一次登記，原所有權人○○○（於 91 年 1 月 22 日因夫妻贈與移轉登記為訴願人所有）係該建物之起造人，領有當時之臺北市政府工務局核發之 52 營字第 xxxx 號營造執照及 53 使字第 xxxx 號建築物使用執照，其與土地所有權人○○○非同一人，依當時建築法第 10 條及第 11 條規定，起造人應檢附土地權利證明文件，即土地所有權人出具之使用權同意書，始能取得該建物之營造執照及使用執照。原處分機關遂以 96 年 5 月 8 日第 00 0030 號駁回通知書通知訴願人略以：「主旨：臺端於民國 96 年 5 月 1 日申請他項權利（收件中山土字第 020800 號共 1 件）一案，經審查結果，本案因下列原因，依規定駁回……駁回原因：一、佔有人建造房屋既得土地所有權人同意，其使用土地則非以行使地上權之意思而佔有，與民法時效取得地上權之要件不符。（……82 年判字第 2493 號判決）……」，訴願人不服，於 96 年 6 月 6 日向本府提起訴願，8 月 9 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 年間和平繼續佔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 年間和平繼續佔有他人未登記之不動產，而其佔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。」

行為時建築法第 10 條規定：「私有建築，應由起造人備具建築聲請書，連同建築計劃工程圖樣及說明書，呈由市縣主管建築機關核定之。」

第 11 條規定：「建築聲請書應載明左列事項：…… 三、起造人之土地權利，並附具證明文件。……」

土地登記規則第 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，應提出佔有範圍位置圖。前 2 項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」

地籍測量實施規則第 204 條規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：…… 五、因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權或地役權。」第 205 條第 1 項第 4 款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：…… 四、依民法第 769 條、第 770 條或第 772 條規定因時效完成所為之登記請求者，由權利人申請。」第 208 條規定：「依第 205 條第 1 項第 4 款規定申請者，申請人應提出佔有土地四鄰證明或其他足資證明繼續佔有事實之文件。」第 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應受理。三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」

時效取得地上權登記審查要點第 1 點規定：「佔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：「佔有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就佔有範圍申請測繪位置圖。」

## 二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人與○○○係以建築房屋為目的，持續和平佔有本市中山區○○○段○○小段○○地號土地長達 40 年以上，完全合致民法時效取得地上權之相關規定；亦有鄰近系爭建物之房屋所有權人○○○出具之「佔有土地四鄰證明書」及臺北市稅捐稽徵處中南分處核發之 94 年與 95 年地價稅稅單可證。
- (二) 原處分機關從未徵詢或命訴願人補正，亦未有任何調查事證，即憑空臆測認定訴願人建造房屋時已得土地所有權人同意，其使用土地

並非以行使地上權之意思而佔有云云，實令訴願人不解；原處分機關究係依何事證判斷訴願人之主觀意願？況查，原處分所列行政院 82 年判字第 2493 號判決，乃係因相關建物所有權人與時效取得土地之原所有權人為父子關係，後該土地遭拍賣由第三人取得，法院認定建物所有權人建築時，應已得當時土地所有權人同意；然本案建物所有權人與土地所有權人並無任何直系血親或配偶關係，顯無法援引該判決為適用之依據。

(三) 原處分機關認為訴願人申請標的為請求土地測量，然竟於原處分書中以訴願人未符合地上權時效取得之要件，而逕予駁回訴願人之申請，原處分作成所依據之理由與訴願人申請標的非一致且不相干。事實上，「位置測量」本為申請時效取得地上權之必要前置程序，原處分顯有以形式程序阻礙人民實質權利之取得之虞。

三、按主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先向該管登記機關申請土地複丈，取得佔有範圍位置圖，為首揭土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項及時效取得地上權登記審查要點第 2 點所明定。是以，申請因時效取得地上權登記與主張因時效取得地上權而申請土地複丈，為 2 階段行為。亦即，得單獨向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置面積，而不進入地上權登記申請程序，合先敘明。

四、卷查本案訴願人就系爭土地向原處分機關申辦時效取得地上權位置勘測，案經原處分機關審認佔有人建造房屋既取得土地所有權人同意，其使用土地則非以行使地上權之意思而佔有，與民法時效取得地上權之要件不符，遂以 96 年 5 月 8 日第 000030 號駁回通知書駁回訴願人之申請，尚非無據。

五、惟按首揭土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項及時效取得地上權登記審查要點第 2 點所以令主張因時效取得地上權者應先向該管登記機關申請土地複丈，實寓有藉測繪複丈之申請促使有異議之土地所有權人得儘速進行確認地上權是否存在（按依地籍測量實施規則第 211 條第 1 項規定，地政事務所複丈時應通知關係人到場），毋庸待至登記、公告程序方行提出異議，俾使土地權利狀態得以早日確定之意。況倘於審核地上權測量之複丈申請時即已審究地上權登記要件，則首揭土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項及時效取得地上權登記審查要點第 2 點有關主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先向該管登記機關申請土地複丈，取得佔有範圍位置圖之規定，豈非形同具文？

其非法規之意旨所在，洵屬明確。況內政部 92 年 3 月 25 日臺內地字第 0920069684 號令修正發佈，業將地籍測量實施規則第 208 條規定，刪除其「由地政事務所依土地登記相關法規審查之」之字句。嗣本府地政處即以 92 年 4 月 18 日北市地一字第 09231095300 號函本市各地政事務所略以：「主旨：貴所函為修正後『地籍測量實施規則』第 208 條規定就主張因佔有時效完成，申請地上權位置勘測及登記，現行作業程序，是否有其適用疑義乙案，請查照。說明.....二、.....本處 82 年 8 月 22 日北市地一字第 26849 號函檢送『研商申請人主張因佔有時效完成申請地上權位置勘測及登記，地政事務所應如何收件、收費及審查等事宜』之會議紀錄，因與修正後地籍測量實施規則第 208 條規定不符，自即日起停止適用.....」準此，本件訴願人申請時效取得地上權位置勘測，既係請求就佔有系爭土地之範圍予以測量，尚無涉及時效取得地上權登記要件之審查，原處分機關將來仍可就登記之審查要件予以審查。

六、然查，原處分機關以前開 96 年 5 月 8 日第 000030 號駁回通知書，通知訴願人駁回之原因係與民法時效取得地上權之要件不符，其乃屬登記之審查要件，原非原處分機關辦理本件時效取得地上權位置勘測所應審查，已如前述。是本案原處分機關以前開理由遽將訴願人之申請駁回，揆諸首揭規定，原處分自難謂允洽。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

七、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  
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 戴東麗  
委員 蘇嘉瑞  
委員 李元德

中 華 民 國 96 年 12 月 13 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行