

訴 願 人：林○○

訴 願 代 理 人：蘇○○

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 11 月 12 日北駁字第 23504 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

訴願駁回。

事 實

緣訴願人委由代理人蘇○○檢具戶籍謄本、建物所有權狀、建物測量成果圖及切結書等相關文件，以原處分機關收件 96 年 10 月 22 日北投字第 23504 號登記申請書，就本市北投區西安街○○段○○巷○○號地下室申請時效取得所有權第一次登記。原處分機關審查期間，系爭建物原起造人之一黃○○（92 年 1 月 7 日死亡）之妻黃○○以 96 年 11 月 2 日異議書，向原處分機關提出異議。原處分機關審認本案涉有私權爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 96 年 11 月 12 日北駁字第 23504 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 96 年 12 月 12 日向本府提起訴願，同日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地登記規則第 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。」第 118 條規定：「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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人。土地所有權

人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第 59 條第 2 項規定處理。 .

.....」

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 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 71 年 10 月 20 日臺（71）內地字第 101985 號函釋：「.....五、共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。六、區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。至共同使用部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文件並審查其持分無誤後登記之。」

89 年 3 月 20 日臺（89）內中地字第 8904882 號函釋：「.....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 11 點參照），如有爭議時訴請司法機關確認後據以辦理.....」
行政法院 81 年度判字第 1796 號判例：「土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款（現行第 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場合，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場合，苟有人對申請人取得地上權權利正當否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。

」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）參照最高法院 23 年上字第 2428 號判例要旨：「.....完成占有時效時，原所有人即喪失其所有權，其物之返還請求權當然隨之消滅..」，因時效取得之物權屬原始取得。
- （二）公同共有人之一人以單獨所有之意思占有公同共有之不動產，係民法第 76 9 條所謂占有他人之不動產，故公同共有之物亦為時效取得之客體。
- （三）參照行政法院 71 年 1 月份庭長評事聯席會議結論，原處分機關於占有人提出占有事實證明文件，經審查無誤，即應予以公告，嗣所有權人於公告期間內提出異議，再依土地法第 59 條第 2 項規定處理；而非未經公告程序即予駁回處分。否則僅因土地所有權人提出異議之故，原處分機關即予駁回訴願人之申請，訴願人之申請豈非無進入公告程序之可能。
- （四）系爭建物於 63 年建物所有權第一次登記時，由起造人自願切結不辦理登記，自無受土地法第 43 條登記之保障；且若系爭建物共用部分為區分所有建物共同所有，則與起造人無關。而起造人之妻黃○○稱涉有私權爭執，惟無具體事實或訴訟進行資料佐證。況占有時效完成時，原所有權人即喪失其所有權，起造人之妻既已喪失所有權，其異議書相關之主張亦失其附麗。

三、卷查本案訴願人以原處分機關收件 96 年 10 月 22 日北投字第 23504 號登記申請書，就本市北投區西安街○○段○○巷○○號地下室申請時效取得所有權第一次登記，案經系爭建物起造人之一黃○○之妻黃○○

以 96 年 11 月 2 日異議書主張系爭建物為依法附建之防空避難設備，為共同使用部分，訴願人不得單獨申請所有權第一次登記，縱系爭建物非屬共用部分，則應屬於起造人所有；且訴願人係以買賣取得系爭建物一樓部分而占有系爭建物，與民法占有規定不符，及其與訴願人有私權爭執等事由，向原處分機關提出異議，此並有上開異議書影本附卷可稽。原處分機關審認本案涉有私權爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回訴願人登記之申請，自屬有據。

- 四、至訴願人主張原處分機關於占有人提出占有事實證明文件，經審查無誤，即應予以公告云云。按登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該案件涉及私權爭執者，即應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回，此觀土地登記規則第 55 條第 1 項及第 57 條第 1 項第 3 款規定甚明。經查本案系爭建物起造人之一黃○○之妻黃○○於上開時效取得建物所有權第一次登記審查期間，即以 96 年 11 月 2 日異議書向原處分機關提出異議，而該異議書所述內容即對訴願人合法取得系爭建物加以否認，其既對訴願人得否取得系爭建物之所有權權利有所質疑且爭執，即屬涉及私權爭執；則原處分機關逕予駁回，應無違誤。次查行政法院 71 年 1 月份庭長評事聯席會議結論，係對於申請時效取得經審查無誤之登記案，依法公告後，土地所有權人於公告期間提出異議之處理方式；與本案原處分機關於審查期間內即審認有涉及私法上權利存否爭議而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回之情形，分屬不同範疇。是訴願人就此主張，顯屬對法令之誤解，尚難採據。至訴願人其他主張既不足以影響上開事實認定，即難據以對其作有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定及判例意旨，以 96 年 11 月 12 日北駁字第 23504 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，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 97 年 4 月 10 日

市長 郝龍斌

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）