

臺北市政府 97.04.29. 府訴字第 09770099700 號訴願決定書

訴 願 人：黃○○

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登記事件，不服原處分機關 96 年 12 月 14 日中山字第 19609 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

緣訴願人以原處分機關 96 年 6 月 11 日收件中山字第 19609 號土地登記申請書，檢具他項權利位置圖、切結書及戶籍謄本等相關文件，就本市中山區長春段 1 小段 39 地號國有土地（管理機關：國防部軍備局）申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後，以 96 年 8 月 20 日北市中地一字第 09631291801 號公告在案，期間自 96 年 8 月 21 日至 96 年 9 月 19 日止。公告期間，國防部軍備局以 96 年 9 月 11 日昌易字第 0960017616 號函向原處分機關提出異議，原處分機關乃依土地法第 59 條規定，邀集訴願人及異議人於 96 年 10 月 12 日試行協調。因申請人及異議人未達成協定，原處分機關乃依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條規定，將本案移送本市不動產糾紛調處委員會調處，嗣經該會 96 年 11 月 29 日 96 年第 11 次會議調處結果：「本案經兩造協定不成，由本會裁處如下：依國防部軍備局所提出之行政院核列『國軍老舊眷村改建總冊土地清冊』及國有財產法第 4 條第 2 項第 1 款規定，本案土地屬該局經營之國有公用財產，參照最高法院 72 年臺上字第 5040 號裁判要旨：公有公用物或公有公共用物，具有不融通性，不適用民法上取得時效之規定。本案申請人申請時效取得地上權，與時效取得地上權要件不合，依法不應登記。」本府地政處乃以 96 年 12 月 10 日北市地一字第 09633016400 號函檢送調處紀錄表予訴願人及異議人等在案，原處分機關嗣並依上開調處結果認本件申請案依法不應登記，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 96 年 12 月 14 日中山字第 19609 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。上開駁回通知書於 96 年 12 月 19 日送達，訴願人不服，於 96 年 12 月 31 日經由原處分機關向本府

提起訴願，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，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。」

國有財產法第 4 條規定：「國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。左列各種財產稱為公用財產：一、公務用財產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。二、公共用財產：國家直接供公共使用之國有財產均屬之。三、事業用財產：國營事業機關使用之財產均屬之。但國營事業為公司組織者，僅指其股份而言。非公用財產，係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。」

土地法第 59 條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。」

土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定：「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。」第 75 條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第 59 條第 2 項規定調處。」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，應提出佔有土地四鄰證明或其他足資證明開始佔有至申請登記時繼續佔有事實之文件。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。……」

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條規定：「不動產糾紛案件，除本法第 46 條之 2、第 59 條第 2 項、土地登記規則第 75 條、第 118 條第 4 項之不動產糾紛案件得由該管登記機關主動移送調處外，當事人一造應具備下列文件向土地所在地之

直轄市、縣（市）地政機關申請，並按對造及權利關係人人數，提出繕本。.....」第 17 條規定：「調處時，先由當事人試行協定，協定成立者，以其協定為調處結果，並作成書面紀錄，經當場朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章。前項調處有多數當事人時，兩造各得推舉 1 人至 3 人試行協定。」第 18 條規定：「當事人試行協定未成立或任何一造經 2 次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，並應依調處結果，就申請登記案件為準駁之處分。前項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，應於接到通知後 15 日內，以對造人為被告，訴請司法機關處理，並應於訴請司法機關處理之日起 3 日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）地政機關，逾期不起诉者，依調處結果辦理。」

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 3 點規定：「佔有人佔有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：.....（五）其他依法律規定不得主張時效取得者。」第 13 點規定：「登記機關接收申請登記案件，經審查無誤後，應即公告，公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人或管理者。.....」第 15 點規定：「土地所有權人或管理者在公告期間內有異議，應附具文件，向該管縣（市）登記機關以書面提出。因異議而生土地權利爭執時，依土地法第 59 條第 2 項處理。」第 16 點規定：「申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之佔有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。」

最高法院 72 年度臺上字第 5040 號判決要旨：「.....公有公用物或公有公共用物（前者為國家或公共團體以公有物供自己用，後者提供公眾共同使用，以下統稱為公物），具有不融通性，不適用民法上取得時效之規定。又在通常情形，公物如失去公用之形態（如城壕淤為平

地），不復具有公物之性質，固不妨認為已經廢止公用，得為取得時效之標的。然例外的，其中如經政府依土地法編定之公用道路或水溝，縱因人為或自然因素失去其公用之形態，在奉准廢止而變更為非公用地以前，難謂已生廢止公用之效力，仍無民法上取得時效規定之適用。……」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人之母親於 71 年間買賣取得系爭土地上之房屋，並於 79 年贈與訴願人，故訴願人為前佔有人之繼受人，佔有時間合併已達 25 年，依民法第 772 條，準用民法第 769 條之規定，得請求登記為地上權人。
- (二) 地上權因時效取得，不以他人未登記之土地為要件，縱使國有土地亦得因時效取得地上權，況訴願人於佔有之始即於系爭土地上有建築物而使用等情事，與單純之佔有人使用土地有別。故訴願人以行使地上權之意思，20 年間和平繼續佔有他人之不動產，得請求登記為地上權人。
- (三) 公用地因廢止後經佔有人和平、善意之使用，使地盡其利，此乃符合時效取得之立法意旨，故公物在一定期間內由私人和平繼續佔有，且事實已未供公目的使用，則公物已失其公物之性質，自有時效取得之適用。

三、卷查本案訴願人就系爭國有土地申請時效取得地上權登記，案經原處分機關審查後依土地登記規則第 118 條規定辦理公告，於公告期間，復經系爭土地管理機關國防部軍備局向原處分機關提出異議，並經原處分機關試行協調未達成協定，乃將本案移送本市不動產糾紛調處委員會調處，原處分機關嗣並依調處結果駁回訴願人之申請，此有原處分機關 96 年 10 月 12 日試行協調會議紀錄及本市不動產糾紛調處委員會 96 年 11 月 29 日調處紀錄表等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

四、至訴願人主張公物在一定期間內由私人和平繼續佔有，且事實已未供公目的使用，則公物已失其公物之性質，自有時效取得之適用云云。按國有財產法第 4 條規定，公用財產包括各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產，經查系爭土地所有權人為中華民國，管理機關為國防部軍備局，並奉行政院核列於「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」內，係該局經管之國有公用土地。又「佔有人佔有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：……（五）其

他依法律規定不得主張時效取得者。」為時效取得地上權登記審查要點第 3 點所明定；復依前揭最高法院 72 年度臺上字第 5040 號判決要旨，公有公用物或公有公共用物，具有不融通性，不適用民法上取得時效之規定。故本案系爭土地既登記權屬國有，並屬宿舍使用之公用財產，業如前述，其權利歸屬及使用性質既已明確，自無民法第 769 條、第 770 條取得時效規定之適用。況本案經本市不動產糾紛調處委員會於 96 年 11 月 29 日召開會議調處，核認系爭土地屬國有財產法第 4 條第 2 項第 1 款之國有公用財產，不符時效取得要件，依法不應登記，則原處分機關據以駁回訴願人之申請，並無違誤；訴願人就此主張，不足採據。另訴願人主張係以行使地上權之意思佔有及佔有之時效已符合時效取得地上權要件等節，尚與原處分機關作成本件處分之理由無直接關連。從而，原處分機關以本案系爭土地不符時效取得要件，依法不應登記為由，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。

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 29 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)