

臺北市政府 97.05.26. 府訴字第 09770108800 號訴願決定書

訴 願 人：黃○○

訴 願 人：黃○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人等 2 人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 96 年 12 月 12 日內湖字第 32570 號土地登記案件駁回通知書之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等 2 人委由代理人何○○檢附戶籍謄本、他項權利位置圖、門牌證明及切結書等文件，以原處分機關 96 年 11 月 2 日收件內湖字第 32570 號土地登記案，就本市內湖區碧山段 2 小段 544 地號土地（所有權人：臺北市；管理者：臺北市政府產業發展局）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 11 月 20 日內字第 32570 號土地登記案件補正通知書通知訴願人黃○○略以：「..... . 補正事項：1、登記申請書原因發生日期填寫錯誤。.....2、本案土地現為保護區，依時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 3 款規定，現該土地使用業已違反土地使用管製法令，不得申請時效取得地上權登記，爰請檢附佔有之始（依當事人之主張為 55 年 7 月 1 日）該土地使用未違反土地使用管製法令之證明文件憑核。.....3、依臺灣士林地方法院 86 年度訴字第 55 號判決書內容，申請人黃○○及黃○○主張：『.....租賃權亦為財產權之一種，被告依規定得繼承此權利。內湖鄉併入臺北市內湖區，臺北市政府應概括承受前內湖鄉之租賃債權債務關係。又依合約書第 8 條，被告並未停止合約，應繼續有效..... 』，惟上開主張與案附切結書：『.....迄至民國 55 年 7 月 1 日起，變更為以行使地上權之意思..... 』之內容有違，爰請另檢附就本案土地自民國 55 年 7 月 1 日起，變更為以行使地上權之意思而佔有之證明文件。.....4、請繳納登記費及書狀費。..... 』請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正；訴願人等 2 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 12 月 12 日內湖字第 32570 號土地登記案件

駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請。訴願人等 2 人不服，於 97 年 1 月 4 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。」

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。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 條第 1 項第 4 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：…… 四、逾期未補正……者。」

時效取得地上權登記審查要點第 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：……（三）使用違反土地使用管製法令者。……」

最高法院 64 年度臺上字第 2552 號判例：「……地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件，須為以行使地上權之意思而佔有，若依其所由發生之事實之性質無行使地上權之意思，非有變為以行使地上權之意思而佔有之情事，其取得時效不能開始進行…… 上訴人佔有系爭土地之始，即係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第 94 5 條所定變為以地上權之意思而佔有……本於民法第 772 條準用同法第 76 9 條之規定請求登記為地上權人，即非正當……」

臺北市政府地政處 82 年 8 月 19 日北市地一字第 25504 號函釋：「……按『佔有人有左列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記……」

（四）使用違反土地使用管製法令者。』固為時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 4 目所規定，惟『使用違反土地使用管製法令者』，係以佔有之始，違反土地使用管製法令者為限。……」

二、本件訴願理由略謂：

訴願人之先父黃○○於 46 年 11 月 5 日即於系爭土地上，自行興建未登記建物（門牌號：臺北市內湖區碧山路○○號），且曾以租地建屋之意思，於 52 年 7 月與當時之臺北縣內湖鄉公所訂有租賃契約，並以行使地上權之意思和平公然佔有系爭土地，迄今計有 40 年以上，有黃○○設籍資料及繳納房屋稅稅單影本等為證，依民法第 769 條、第 772 條及司法院釋字第 291 號解釋，原處分機關應依法公告並准予地上權登記。原處分機關卻以地上權法定條件無關之理由予以駁回，理由之一為系爭土地現為保護區，不得申請時效取得地上權登記，係依據時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 3 款規定，惟該規定違反中央法規標準法關於人民權利及義務應以法律定之之規定，根本是無效；且臺北市政府與訴願人等之訴訟在臺灣士林地方法院之判決與高等法院之審理，均否認有租賃關係存在，原處分機關卻以有租賃關係加以駁回，根本是相互矛盾，請求依法撤銷原處分，並准予訴願人等地上權登記。

三、卷查本案訴願人等 2 人以原處分機關收件內湖字第 32570 號登記申請案，就本市內湖區碧山段 2 小段 544 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系爭土地使用未違反土地使用管製法令之證明文件、自 55 年 7 月 1 日起，變更為以行使地上權之意思而佔有之證明文件及未繳納登記費及書狀費等應補正事項，乃以 96 年 11 月 20 日內字第 32 570 號土地登記案件補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。訴願人等 2 人逾期未補正，是原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人等 2 人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關以地上權法定條件無關之理由予以駁回云云。經查本件訴願人等 2 人未繳納登記費及書狀費，是原處分機關通知訴願人等 2 人依規定繳納登記費及書狀費，揆諸首揭規定，並無不合。又所檢附土地登記申請書所填載原因發生日期為 55 年 7 月 1 日，惟上開日期係訴願人等切結書主張變更以行使地上權意思佔有之日，按原

因發生係指權利變更之日，於本案應為訴願人等佔有期間期滿 20 年或 10 年之日，此並有上開登記申請書影本附卷可稽。是原處分機關依首揭規定通知訴願人等登記申請書原因發生日期填寫錯誤，亦無違誤。另依首揭本府地政處函釋，時效取得地上權登記審查要點第 3 點所定「使用違反土地使用管製法令者」，係以佔有之始違反土地使用管製法令者為限。且據原處分機關查證系爭土地之都市計畫使用分區現為保護區，是其目前之使用已違反土地使用管製法令；訴願人等 2 人雖檢附本府都市發展局 94 年 10 月 17 日及 94 年 12 月 16 日函等影本證明系爭土地係 57 年始劃入本市轄區，並於 59 年經本府公告為保護區，惟仍無法證明其主張於 55 年 7 月 1 日佔有之始之使用未違反土地使用管製法令。是原處分機關通知訴願人檢附於佔有系爭土地之始，該土地使用未違反土地使用管製法令之證明文件，依首揭規定及函釋意旨，亦無違誤。且依據前揭最高法院判例，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而佔有之情事，其取得時效，不能開始進行。本件訴願人等 2 人既主張其先父佔有系爭土地之始，係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，則其後非有民法第 945 條所定變更為以地上權之意思而佔有，不能本於民法第 772 條準用同法第 769 條之規定，請求登記為地上權人。而本案系爭土地於 58 年管理機關為本府財政局，77 年變更為本府建設局（自 96 年 9 月 11 日起更名為臺北市政府產業發展局），因訴願人未能提供與上開管理機關是否訂有土地租賃契約證明文件，故於函詢本府產業發展局後，經該局以 96 年 11 月 12 日北市產業秘字第 09634243400 號函復略以：「.....說明.....二、查本局經管旨揭市有土地期間，並無將土地出租或出借予黃君等使用...本局前於民國 86 年於士林地方法院對渠等提起拆屋還地之訴...」原處分機關遂查閱臺灣士林地方法院 86 年度訴字第 55 號判決書以釐清案情，而依該判決書所載訴願人之陳述：「.....租賃權亦為財產權之一種，被告依民法規定得繼承此權利。內湖鄉併入臺北市政府內湖區，臺北市政府應概括承受前內湖鄉之租賃債權債務關係。又依合約書第 8 條，被告並未停止合約，應繼續有效.....」遂核認訴願人等 2 人與其父於本案時效取得期間仍基於承租人之意思而佔有系爭土地，與本案所檢附切結書所載自 55 年 7 月 1 日起變更為以行使地上權之意思佔有不符，乃請其另檢附自 55 年 7 月 1 日起變更為以行使地上權之意思而佔有之證明文件補正，依前揭規定及判例意旨，並無不合。

訴願主張，尚難採憑。從而，原處分機關駁回訴願人等 2 人土地登記申請案，揆諸首揭規定、函釋及判例意旨，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 林明昕
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 5 月 26 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）