

臺北市政府 97.10.13. 府訴字第 09770164300 號訴願決定書

訴 願 人：盧○○

訴 願 代 理 人：黃○○

原 處 分 機 關：臺北市士林地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 97 年 4 月 21 日士駁（26）字第 8283 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 50 日內另為處分。

事 實

一、緣訴願人檢具戶口名簿影本、門牌證明書及他項權利位置圖、土地使用分區證明、臺北市政府都市發展局（以下簡稱都市發展局）97 年 3 月 28 日北市都測字第 09731509800 號函等相關文件，以原處分機關 97 年 4 月 7 日收件士林字第 8283 號登記申請書，就案外人曾

○○、郭○○、盧○○所有之本市士林區富安段 3 小段 346 地號土地；李蘇○○所有同段同小段○○地號土地；謝○○、謝○○、謝○○、謝○○所有同段同小段○○、○○、○○地號土地；張○○所有同段同小段○○地號土地；黃○○、張○○、張○○所有同段同小段○○地號土地；陳李○○、陳○○、陳○○、蔡○○、陳○○、陳李○○、陳○○、陳○○、曾○○、林○○、莊○○、鄧○○、張○○所有同段同小段○○地號土地及高○○、李○○、中華民國所有同段同小段○○地號等 9 筆土地申請時效取得地上權登記。

二、審查期間，部分土地所有權人張○○、謝○○、謝○○、謝○○、謝○○、張○○、李蘇○○、郭○○等就訴願人申請時效取得地上權登記於 97 年 4 月 10 日提出異議，並檢具現況照片主張訴願人於申請之土地上係蓋鐵皮屋違建作工廠使用。另土地所有權人李○○、張○○亦分別於 97 年 4 月 14 日及 4 月 23 日提出異議。原處分機關則審認本案有時效取

得地上權登記審查要點第 3 點第 3 款規定不得申請時效取得地上權登記之情形，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 97 年 4 月 21 日士駁（26）字第 8283 號土地登記案件

駁回通知書駁回訴願人之申請，並以附件敘明略以：本案依案附臺北市政府都市發展局 97 年 3 月 28 日北市都測字第 09731509800 號函，主張申請時效取得地上權登記之士林區

○○段○○小段○○地號等 9 筆土地均為 82 年 1 月 5 日公告為第 2 種住宅區，惟細部計畫

尚未完成，依規定未能准許依變更後計畫用途使用，亦即只准許為原道路用地（○○、○○、○○地號）、公園用地（○○地號）及污水處理場用地（○○、○○、○○、○○、○○地號）使用。訴願人主張占有時效期間為 82 年 1 月 5 日起至 92 年 1 月 5 日止共 10 年

，依所附他項權利位置圖所載使用現況為「建物、院子」，顯與首揭都市發展局函所示內容未能准許依變更後計畫用途使用有違。訴願人不服，於 97 年 5 月 16 日向本府提起訴願，6 月 5 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願人於 97 年 6 月 5 日補充訴願理由書中表示對系爭本市士林區○○段○○小段○○、○○及○○地號土地撤回訴願，應認訴願人之真意係就該 3 筆地號土地不予爭執之意思，合先敘明。

二、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。」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。」第 832 條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」

土地法第 82 條規定：「凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管直轄市或縣（市）地政機關核准，得為他種使用者，不在此限。」

土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 3 項規定：「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。」「申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。」

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，並依土地登記規則第 118 條辦理。」第 3 點第 3 款規定：「占有人占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制法令者。」

司法院釋字第 408 號解釋意旨：「民法第 832 條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。故設定地上權之土地，以適於建築房屋或設置其他工作物或種植竹木者為限。其因時效取得地上權而請求登記者亦同。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人於早期占有土地後即興建建築物，並於 77 年 4 月 21 日將戶籍遷入，自始即繼續為從來之使用。土地法第 83 條規定，編為某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。訴願人占有土地於編定第 2 種使用住宅用地（細部計畫尚未完成，尚未能依准許依變更後計畫用途使用）前，繼續為從來之使用，並未違反土地使用分區管制之規定。
- (二) 本件住宅區主要計畫公布已逾 15 年以上，得依有關建築法令之規定，申請指定建築線，核發建築執照，故並未違反土地使用分區管制住宅區得建築之規定。何況訴願人僅向登記機關申請時效取得地上權登記，並未向都市發展局申請建築執照，建築執照是否核發與時效取得地上權登記二者無必然關係。
- (三) 依司法院釋字第 291 號解釋，地上物違反土地使用管制之違章建築，仍得時效取得，以保障長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民之財產權意旨有違。本案依都市計畫法第 15 條、第 17 條、第 41 條、土地法第 83 條、司法院釋字第 291

號

及第 406 號解釋，並未違反土地使用分區管制法令規定。

- (四) 使用違反土地使用管制法令，不得申請時效取得地上權登記之規定，混淆土地登記制度與土地使用管制目的，增加法律所無之限制，有違法律保留原則。登記機關非其土地使用管制之主管機關，土地登記制度及土地使用分區管制制度二者應有所分際，以使用分區管制手段達到不得申請時效取得地上權之規定，違反憲法保障取得時效之意旨。

四、卷查本案訴願人申請就系爭 9 筆土地時效取得地上權登記，案經原處分機關審認本案依所附他項權利位置圖所載使用現況為「建物、院子」，顯與都市發展局 97 年 3 月 28 日北市都測字第 09731509800 號函所示內容未能准許依變更後計畫用途使用有違，而駁回訴願人之申請。次查都市發展局 97 年 3 月 28 日北市都測字第 09731509800 號函所示，本案

訴

願人申請時效取得地上權登記之系爭 9 筆地號土地雖經公告為第 2 種住宅區，惟因細部計畫尚未完成，依規定未能准許依變更後計畫用途使用，是原處分機關據此駁回訴願人時效取得地上權登記之申請，尚非無據。

五、惟查，系爭 9 筆土地雖均為 82 年 1 月 5 日公告為第 2 種住宅區，惟細部計畫尚未完成，依規

定未能准許依變更後計畫用途使用，系爭土地至今仍應只准許為原道路用地（○○、○○、○○地號）、公園用地（○○地號）及污水處理場用地（○○、○○、○○、○○

、○○地號)使用。然土地法第82條前段規定，凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。則本件系爭9筆土地其土地使用分區依82年1月5日公告為第2種住宅區，惟

細部計畫尚未完成，是否該當該法條所稱「已編為某種使用地」之土地？如係以細部計畫完成與否作為認定用途編定之依據，則本件原處分機關因82年1月5日公告之細部計畫尚未完成，故依據59年7月4日公告認定系爭土地使用用途為公共設施用地，該59年7月4

日公告是否有細部計畫確已完成用途編定？均未見原處分機關就此說明。是本案原處分機關以細部計畫尚未完成，依規定未能准許依變更後計畫用途使用，其法令依據為何？尚有疑義。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50日起內另為處分。

六、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 陳業鑫
副主任委員 王曼萍
委員 陳敏
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 97 年 10 月 13 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 決行