臺北市政府 97.12.05.　府訴字第 09770183100 號訴願決定書

訴　　願　　人　廖○○
訴　　願　　人　鄭○○
訴　　願　　人　高○○
訴　　願　　人　羅○○
訴 願 代 理 人　宋○○
原 處 分 機 關　臺北市大安地政事務所

訴願人等 4 人因申請時效取得地上權登記事件，分別不服原處分機關民國 97 年 7 月 9 日大安字
第 307070 號、第 307080 號、第 340960 號及第 340970 號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，

本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人等 4 人及案外人趙○○等 6 人因占用本市大安區金華段 3 小段 568 地號國有土地，經
管理機關臺灣臺北看守所於民國（下同）89 年間起請求訴願人及案外人等 10 人拆屋還地未果，該所乃於 95 年 12 月間向臺灣臺北地方法院聲請調解在案。嗣訴願人及案外人等 10 人委由代理人宋○○，檢具他項權利位置圖、切結書及戶籍謄本等相關文件，向原處分機關就系爭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，公告期間為 30 日，於公告期間內經臺灣臺北看守所以書面向原處分機關提出異議，並經財政部國有財產局另以 96 年 9 月 19 日臺財產局接字第 0960026390 號函查復該所略以：「主旨：臺北市大安區金華段 3 小段 568 及 569 地號 2 筆土地，權屬國有，管理機關為　貴所，目前作為宿舍基地使用，係　貴所經管之國有公用土地.....。」

二、嗣原處分機關依土地法第 59 條第 2 項規定，分別邀集訴願人等 4 人、案外人趙○○等 6 人及異議人於 96 年 6 月 27 日、7 月 13 日、9 月 6 日、9 月 20 日、10 月 12 日、10 月 29 日試行協調

。因未達成協議，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，經該會於 96 年 10 月 25 日召開 96 年第 10 次會議調處，結果略以：「本案經當事人雙方協議不成，由本會裁處如下：本案既經財政部國有財產局 96 年 9 月 19 日臺財產局接字第 0960026390 號函查復本市大安區金華段 3 小段 568 地號土地為國有公用土地，依最高法院 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。本案不符時效取得要件，依法不應登記。」本府地政處乃以 96 年 10 月 31 日北市地一字第 09632638300 號函檢送調處紀錄表予案外人孫○○、趙○○、朱胡○○、楊○○、蔣○○、黃○○等 6 人及代理人宋○○在案；原處分機關並依上開調處結果，駁回訴願人及案外人等 10 人之申請。訴願人及案外人等 10 人不服，於 96 年 12 月 7 日第 1 次向本府提起訴願，案經本府以 97 年 4 月 28 日府訴字第 09770097200 號訴願決定：「一、關於訴願人孫○○、趙○○、朱胡○○、楊○○、蔣○○、黃○○等 6 人部分，訴願駁回。二、關於訴願人廖○○、鄭○○、高○○、羅○○等 4 人部分，原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」理由略以：「.....訴願人廖○○、鄭○○等 2 人於 96 年 10 月 29 日雖有試行協調，然均無訴願人廖○○、鄭○○、高○○、羅○○之調處資料可稽，原處分機關亦未具體敘明；倘此部分原處分機關未踐行上開法定程序即逕予駁回申請，其與其他 6 人未作相同處理之理由為何？是否符合上開程序之規定，不無疑義，而有究明之必要.....。」

三、嗣經原處分機關依土地法第 59 條第 2 項等規定，邀集訴願人高○○、羅○○等 2 人及異議人於 97 年 5 月 21 日試行協調。因未達成協議，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，將訴願人等 4 人之申請案移送本市不動產糾紛調處委員會調處，經該會於 97 年 6 月 25 日召開 97 年第 4 次會議調處，結果略以：「本案經當事人雙方協議不成，由本會裁處如下：本案既經財政部國有財產局 96 年 9 月 19 日臺財產局接字第 0960026390 號函查復本市大安區金華段 3 小段 568 地號土地為國有公用土地，依最高法院 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。本案不符時效取得要件，依法不應登記。」本府

地政處乃以 97 年 7 月 3 日北市地一字第 09730538200 號函檢送調處紀錄表予訴願人等 4 人

及代理人宋○○在案；原處分機關並據上開調處結果，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 97 年 7 月 9 日大安字第 307070 號、第 307080 號、第 340960 號及第 340970 號（

如附表 1）土地登記案件駁回通知書分別駁回訴願人等 4 人之申請。訴願人等 4 人不服，於 97 年 8 月 4 日第 2 次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

附表 1　協調至駁回程序：（第 2 次訴願）

\ 項目 \ 序號\ 訴願人\	協調會議日期	協調紀錄日期及文號	駁回通知書日期及文號
1. 廖○○	96 年 10 月 12 日	96 年 10 月 12 日北市大地一字第 09631271200 號	97 年 7 月 9 日大安字第 307070 號
	96 年 10 月 29 日	96 年 10 月 29 日北市大地一字第 09631357900 號	
2. 鄭○○	96 年 10 月 29 日	96 年 10 月 30 日北市大地一字第 09631358200 號	97 年 7 月 9 日大安字第 307080 號
3. 高○○	97 年 5 月 21 日	97 年 5 月 21 日北市地一字第 09730537930 號	97 年 7 月 9 日大安字第 340960 號
4. 羅○○	97 年 5 月 21 日	97 年 5 月 22 日北市地一字第 09730608900 號	97 年 7 月 9 日大安字第 340970 號

理由

一、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，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。」

國有財產法第 1 條規定：「國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。」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。」第 9 條規定：「財政部承行政院之命，綜理國有財產事業。財政部設國有財產局，承辦前項事務；其組織以法律定之。」

土地法第 34 條之 2 規定：「直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。」第 59 條第 2 項規定：「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.....。」

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 條第 1 項規定：「調處時，先由當事人試行協議，協議成立者，以其協

議為調處結果，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。」第 18 條規定：「當事人試行協議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，就申請登記案件為准駁之處分。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，逾期不起訴者，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：「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 5 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：..... （五）其他依法律規定不得主張時效取得者。」第 13 點第 1 項規定：「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占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 年台上字第 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）系爭土地所有權人係中華民國，管理機關為財政部國有財產局。44 年登記臺灣臺北看守所為管理機關，該所為土地使用情形向財政部國有財產局請示，以此異議！應已違背公平、公正及憲法之保留原則和比例原則。國有財產局所稱，國有公用土地作宿舍使用僅是一部分而已，並非系爭全部土地皆作宿舍使用。

（二）訴願人占有情形於 35 年以前即已存在，臺灣臺北看守所於 44 年才完成登記為管理機關，訴願人等已居住於此，可理解系爭土地雖為國有，但係屬非公用土地。

（三）土地管理機關應容忍訴願人辦理時效取得地上權登記。訴願人迄今仍和平繼續占有，以時效取得地上權為目的之既成事實，不應？牲。況且占有系爭土地之時間甚至還早於土地管理機關登記為管理者之時點。具有私權性格之公法上權利，就因為引用公有公用物具有不融通性之判決要旨為不應登記之依據，顯然過於偏頗。

三、查本案訴願人等 4 人就系爭國有土地申請時效取得地上權登記，案經原處分機關依土地登記規則第 118 條規定辦理公告，於公告期間，經系爭土地管理機關臺灣臺北看守所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議，乃將本案移送本市不動產糾紛調處委員會調處，該會乃於 97 年 6 月 25 日召開 97 年第 4 次會議進行調處，調處結果審

認系爭土地不符時效取得要件，依法不應登記。原處分機關爰依前揭直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條及土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人等 4 人之申請，此有土地所有權狀、原處分機關 96 年 10 月 29 日及 97 月 5 月 21 日

試行協調會議紀錄及本府地政處 97 年 7 月 3 日北市地一字第 09730538200 號函暨所附不動

產糾紛調處紀錄表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 4 人主張於 35 年以前即已占有及居住於系爭土地，臺灣臺北看守所於 44 年才登記為管理機關，及國有公用土地作宿舍使用僅是一部分而已，並非系爭全部土地皆作宿舍使用云云。按國有財產法第 4 條規定，國有財產區分為公用財產與非公用財產，並規定公用財產包括「各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產」，經查系爭土地經國有財產局查認權屬國有，作為宿舍基地使用，管理機關為臺灣臺北看守所，係該所經管之國有公用土地，此有國有財產局 96 年 9 月 19 日臺財產局接字第 0960026390 號函影本附卷可稽；又「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：.....（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 點第 5 款所明定；復依前揭最高法院 72 年台上字第 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.....。」查本案系爭土地既登記權屬國有，並供宿舍基地使用之公用財產，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；且經本市不動產糾紛調處委員會於 97 年 6 月 25 日召開會議調處，審認系爭案件不符時效取得要件，依法不應登記；則原處分機關駁回訴願人等 4 人之申請，並無違誤。縱訴願人等 4 人主張

系爭土地僅是一部分作宿舍使用，而與異議人臺灣臺北看守所間就系爭土地是否符合時效取得地上權要件之規定存有爭議，然本件相關申請案既經依前揭土地法第 59 條第 2 項規定調處，原處分機關依前揭直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條規定及調處結果為駁回申請之處分，亦無違誤。是訴願理由，不足採據。從而，原處分機關以本案不符時效取得要件為由，依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 18 條第 1 項及土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，駁回訴願人等 4 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，依訴願法第 79 條第 1 項，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　淑　芳

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　12　月　5　日

市長　郝　龍　斌

訴願審議委員會主任委員　陳業鑫決行

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）