

訴 願 人 ○○農會

代 表 人 程○○

訴 願 代 理 人 黃○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 97 年 7 月 11 日 96 松山字第 257790 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、本市松山區寶清段 7 小段 691 地號土地面積共 289 平方公尺，前經訴願人以原處分機關收件民國（下同）93 年 10 月 22 日松山字第 27665 號登記申請書，就前開 691 地號土地（面

積 263 平方公尺，建物門牌：本市松山區八德路○○段○○號）申請時效取得地上權登記，並經原處分機關於 93 年 12 月 3 日辦竣登記在案。

二、嗣訴願人復檢具人民團體立案證書、營業登記證、切結書、申覆書及他項權利位置圖等相關文件，以原處分機關收件 96 年 11 月 20 日松山字第 25779 號登記申請書，就本市松山

區寶清段 7 小段 691 地號土地（面積 26 平方公尺，地上已登記建物門牌：本市松山區八德路○○段○○號建物之空地）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 條及時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 1 項規定以 97 年 1 月 9 日北

市松地一字第 09730032901 號公告在案，期間自 97 年 1 月 10 日至 97 年 2 月 8 日止。公告期

間，系爭土地所有權人（神明會）文昌公會員陳○○以 97 年 2 月 3 日異議書主張訴願人與土地所有權人（神明會）文昌公自始即有租賃契約存在未曾終止等事由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 97 年 3 月 10 日試行

協調。因雙方未達成協議，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，嗣經該會 97 年 6 月 25 日 97 年第 4 次會議調處結果：「本案經兩造協議不成，由本會裁處如下：本案申請

人臺北市松山區農會於 93 年間申請時效取得地上權之範圍並未包括系爭土地，又依后附地形地籍套繪比較圖，系爭土地無法證明係申請人以行使地上權之意思占有，宜由當事人循司法途徑解決。」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及異議人等在案。原處分機關嗣依上開調處結果審認本件權利關係人間對登記之法律關係已有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 97 年 7

月 11 日 96 松山字第 257790 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 97 年 7 月 1

5 日送達，訴願人不服，於 97 年 8 月 12 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。
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。」

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 3 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....
... 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。」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.....。」

行為時直轄市縣（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。前項調處有多數當事人時，兩造各得推舉 1 人至 3 人試行協議。」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人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。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 本案申請時效取得地上權登記，乃是原處分機關依內政部 96 年 10 月 24 日內授中辦地字第 0960052747 號函示，依法審查並合於時效取得地上權登記審查要點相關法令規定並公告之，並未如駁回理由稱 93 年申請時效取得地上權之範圍並未包括系爭土地。
- (二) 本件訴願人已自行檢附切結書，敘明以行使地上權之意思，繼續和平占有達 20 年以上，占有人已自負切結舉證行使地上權之意思，符合舉證責任。
- (三) 本件系爭未辦妥登記之 26 平方公尺土地，原為訴願人所有八德路○○段○○號房屋之戶外避難樓梯及空地，為訴願人占有與原東星大樓間之圍牆，73 年東星大樓完工時，即已存在，因大樓重建暫時拆除尚未復原，訴願人仍繼續占有，有事實上管領能力，符合民法第 940 條對於物有事實上管領能力者，為占有人。
- (四) 本件土地所有權登記名義人（神明會）文昌公共 31 名會員，僅其中之一會員陳○○於公告期間提出異議，異議人異議能力顯有欠缺，異議不適格，故應准予辦理時效取得地上權登記。

三、查本案訴願人就本市松山區寶清段 7 小段 691 地號土地（面積 26 平方公尺，地上已登記建物門牌：本市松山區八德路○○段○○號建物之空地）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 條及時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 1 項規定

辦理公告，於公告期間，經系爭土地所有權人（神明會）文昌公會員陳○○以 97 年 2 月 3 日異議書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，經該會於 97 年 6 月 25 日 97 年第 4 次會議進行調處，
調

處審認本案宜由當事人循司法途徑解決。本件權利關係人間既對登記之法律關係已有爭執，原處分機關遂依前揭直轄市縣（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 3 款規定駁回訴願人之申請，此有土地登記資料、土地所有權人（神明會）文昌公會員陳○○97 年 2 月 3 日異議書、原處分機關 97 年 3 月 10 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、按「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
... 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。」土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款定有明文。本件土地所有權人（神明會）文昌公會員陳○○既於前述公告期間以 97 年 2 月 3 日異議書主張訴願人與土地所有權人（神明會）文昌公自始即有租賃契約存在未曾終止，且依所附資料，訴願人於民國 61 年間即要求與文昌公為買賣行為，而向原處分機關提出異議，即難認本案訴願人與異議人間對登記之法律關係未有爭執發生；則本案原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 97 年 7 月 11 日 96 松山字第 257790 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，
即

無違誤。至訴願人主張本件土地所有權登記名義人（神明會）文昌公共 31 名會員，僅其中之一會員陳○○於公告期間提出異議，異議人異議能力顯有欠缺云云。查本案異議人陳○○為（神明會）文昌公會員之一，此有臺北市○○區公所 97 年 5 月 5 日北市松民字第 09730754 000 號函附會員名冊影本附卷可稽；是其基於維護自身對（神明會）文昌公所有系爭土地之權益，而提出異議，尚與公同共有物之處分行為或對公同共有物之其他權利之行使無涉，自無異議能力欠缺之問題；況登記名義人（神明會）文昌公原管理人業經該神明會於調處會議 97 年 6 月 25 日裁處前，由本市○○區公所以 97 年 6 月 6 日北市松民

字第 09731022000 號函完成管理人變更為陳○○之備查程序，其適格要無疑義。是訴願人就此主張尚難遽對其為有利之認定。另訴願人之其餘主張，均不足以影響本件訴願人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執之認定，自不足採憑。從而，原處分機關以依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 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，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	劉	宗	德
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 12 月 19 日

市長 郝 龍 禎

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)