

訴 願 人 王○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權位置測量事件，不服原處分機關民國 97 年 10 月 27 日建測駁字第 000146 號通知書，提起訴願，本府決定如下：

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

訴願人於民國（下同）97 年 10 月 9 日以原處分機關收件萬華土字第 357 號土地複丈申請書，向

原處分機關就其所有本市萬華區桂林路○○巷臨○○號建物所占之本市萬華區漢中段 3 小段 6 76-1 地號土地，為時效取得地上權位置測量之土地複丈申請。經原處分機關審查上開申請案所附證明文件，認系爭土地之使用分區為道路用地，依時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 1 款規定，占有人不得申請時效取得地上權登記。原處分機關遂以 97 年 10 月 27 日建測駁字

第 000146 號通知書通知訴願人略以：「主旨：臺端於民國 097 年 10 月 09 日申請他項權利〔收

件萬華土字第 035700 號 共 1 件〕一案，經審查結果，本案因下列原因，依規定駁回……

駁回原因：一、依法不應複丈、測量者。二、屬土地法第 14 條第 1 項第 5 款規定不得私有之土地。（時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 1 款） 使用分區：道路用地（公共設施用地）……。」訴願人不服，於 97 年 11 月 11 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按行為時民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十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。」行為時第 770 條規定：「以所有之意思，十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。」行為時第 772 條規定：「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得準用之。」土地登記規則第 108 條規定：「於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、永佃權、地役權或典權登記時，應提出位置圖。因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」

地籍測量實施規則第 204 條第 5 款規定：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：……五、因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權或地役權。」

」第 205 條第 1 項第 4 款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……四、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，由權利人申請。」第 208 條規定：「依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。」第 213 條規定：「登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應受理。三、逾期未補正或未依補正事項完全補正。」

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一百十八條辦理。」第 2 點規定：「占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。」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：（一）屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。（二）供墳墓使用者。（三）使用違反土地使用管制法令者。（四）屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。（五）其他依法律規定不得主張時效取得者。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- （一）依時效取得地上權登記審查要點第 1 點及民法第 768 條修正條文之規定，訴願人為善意持有超過 10 年以上，故不能影響訴願人取得地上權之良意。
- （二）訴願人至臺北市政府都市發展局都市規劃科申請發現系爭路段 60 年間才徵收改為道路用地（60.8.24 府工字第 40698 號公文）。
- （三）訴願人合法購買該店面，持有人也只占有該建築物四分之一左右，其餘並非道路用地，為何無法複丈及取得地上權。

三、按主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先向該管登記機關申請土地複丈，取得占有範圍位置圖，為首揭土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項及時效取得地上權登記審查要點第 2 點所明定。是以，申請因時效取得地上權登記與主張因時效取得地上權而申請土地複丈，為二階段行為。亦即，得單獨向登記機關申請測繪其因時效取得地上權之位置面積，而不進入地上權登記申請程序，合先敘明。

四、查本案訴願人就系爭土地向原處分機關申辦時效取得地上權位置勘測，案經原處分機關審認系爭土地之使用分區為道路用地，依時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 1 款規定，占有人不得申請時效取得地上權登記，遂以 97 年 10 月 27 日建測駁字第 000146 號通知書

駁回訴願人之申請，尚非無據。

五、惟查審核地上權測量之複丈申請時，若即審究地上權登記要件，則首揭土地登記規則第

108 條第 2 項、第 3 項及時效取得地上權登記審查要點第 2 點有關主張因時效取得地上權者，於申請地上權登記前，應先向該管登記機關申請土地複丈，取得占有範圍位置圖之規定，豈非形同具文？其非法規之意旨所在，洵屬明確。況內政部 92 年 3 月 25 日臺內地字第 0920069684 號令修正發布，業將地籍測量實施規則第 208 條規定，刪除其「由地政事務所依土地登記相關法規審查之」之字句。嗣本府地政處即以 92 年 4 月 18 日北市地一字第 09231095300 號函本市各地政事務所略以：「主旨：貴所函為修正後『地籍測量實施規則』第 208 條規定就主張因占有時效完成，申請地上權位置勘測及登記，現行作業程序，是否有其適用疑義乙案，請查照。說明.....二、.....本處 82 年 8 月 22 日北市地一字第 26849 號函檢送『研商申請人主張因占有時效完成申請地上權位置勘測及登記，地政事務所應如何收件、收費及審查等事宜』之會議紀錄，因與修正後地籍測量實施規則第 208 條規定不符，自即日起停止適用.....」準此，本件訴願人申請時效取得地上權位置勘測，既係請求就占有系爭土地之範圍予以測量，尚無涉及時效取得地上權登記要件之審查，原處分機關將來仍可就登記之審查要件予以審查。

六、然查，原處分機關以前開通知書，通知訴願人駁回之原因係與時效取得地上權登記審查要點之規定不符，其乃屬登記之審查要件，原非原處分機關辦理本件時效取得地上權位置勘測所應審查，已如前述。是本案原處分機關以前開理由遽將訴願人之申請駁回，揆諸首揭規定，原處分自難謂允洽。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

七、另訴願人主張時效取得地上權部分，訴願人既未向權責機關提出申請，而原處分機關亦未就此作成處分；併予指明。

八、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 3 月 12 日市長 郝龍斌公假  
副市長 吳清基代行  
訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行