

訴 願 人 王○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因時效取得所有權事件，不服原處分機關民國 99 年 9 月 14 日 099 大安字 214870 號、99

年 10 月 13 日 099 大安字 277260 號及 99 年 10 月 25 日 099 大安字 286270 號駁回通知書，提起訴願

，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人於民國（下同）99 年 6 月 22 日以書面檢附房屋委建契約書、鑑定證明書及本市建築管理處會勘紀錄表等文件，以通信方式向原處分機關就本市大安區仁愛路○○段○○號○○樓之○○建物（下稱系爭 13 樓之 1 建物）申請時效取得所有權登記。案經原處分機關以大安字第 198610 號登記案收件，嗣審認系爭 13 樓之 1 建物所屬之大樓領有 66 使字第 xxxx 號使用執照，已辦竣建物所有權第一次登記，使用執照建築物樓層範圍僅至 12 層，爰核認本件尚有應補正事項，乃以 99 年 7 月 8 日北市大地一字第 09930942000 號

函檢送 099 大安字 198610 號

補正通知書，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正，該補正通知書載以：「……
..三、補正事項：1. 本案登記申請書格式欠合，請檢附登記申請書、登記清冊、申請人身分證明文件及相關證明文件憑辦。（土地登記規則第 34、56 條） 2. 本案非屬得以通信申辦案件，請由申請人持國民身分證正本至本所核對身分，倘委託代理人申請，請於申請書第 7 欄填明代理人並用印，代理人請持上開證件到所核對身分。（土地登記規則第 37 條、臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點） 3. 本案申請人主張時效取得建物所有權，請依民法及土地登記規則規定，提出以所有之意思及和平、公然繼續占有他人未登記不動產之證明文件。（民法第 769、770、771、772、土地登記規則第 118 條） 4. 本案標的尚未辦理保存登記，請同時繳費申請建物所有權第一次測量及登記。（土地登記規則第 78~84 條、地籍測量實施規則第 279~281 條）」嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 99 年 7 月 28 日 099 大安字 198610 號駁回通知書駁回訴願人之申請。

二、訴願人復於 99 年 7 月 16 日再以書面檢附本府 99 年 7 月 8 日府都建字第 09902069000 號函及本

市建築管理處違建拆除現場照相黏貼卡等相關文件，以通信方式向原處分機關就本市大安區仁愛路○○段○○號○○樓頂平臺及建物（下稱系爭 12 樓頂建物）申請時效取得所有權登記。經原處分機關以 99 年 7 月 16 日大安字第 214870 號登記案收件，並審認仍有上開相同應補正事項，爰再以 99 年 7 月 26 日北市大地一字第 09931067000 號函檢送 099 大安字 214870 號補正通知書，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正，嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 99 年 8 月 6 日 099 大安字 214870 號駁回通知書駁回訴願人之申請。嗣經原處分機關以補正期限計算錯誤，乃以 99 年 8 月 23 日北市大地一字第 09931199800 號函通知訴願人，撤銷上開 99 年

8 月 6 日 099 大安字 214870 號駁回通知書。訴願人不服上開 99 年 7 月 28 日 099 大安字 19

8610 號及 99 年 8 月 6 日 099 大安字 214870 號駁回通知書，於 99 年 8 月 17 日向本府提起訴

願，

經本府以 99 年 11 月 19 日府訴字第 09970131000 號訴願決定：「一、關於 99 年 7 月 28 日 0

99 大安字 198610 號駁回通知書部分，訴願駁回。二、關於 99 年 8 月 6 日 099 大安字 21

4870 號駁回通知書部分，訴願不受理。」

三、又原處分機關於上開 99 年 8 月 23 日北市大地一字第 09931199800 號函併檢附 099 大安字 21

4870 號補正通知書，通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正，該補正通知書載以：「……三、補正事項：1. 本案登記申請書格式欠合，請檢附登記申請書、登記清冊、申請人身分證明文件及相關證明文件憑辦。（土地登記規則第 34、56 條） 2. 本案非屬得以通信申辦案件，請由申請人持國民身分證正本至本所核對身分，倘委託代理人申請，請於申請書第 7 欄填明代理人並用印，代理人請持上開證件到所核對身分。（土地登記規則第 37 條、臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第 2 點） 3. 本案申請人主張時效取得建物所有權，請依民法及土地登記規則規定，提出以所有之意思及和平、公然繼續占有他人未登記不動產之證明文件。（民法第 769、770、771、772、土地登記規則第 118 條） 4. 本案標的尚未辦理保存登記，請同時繳費申請建物所有權第一次測量及登記。（土地登記規則第 78~84 條、地籍測量實施規則第 279~281

條)」該函於99年8月25日送達。嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以99年9月14日099大安字214870號駁回通知書駁回訴願

人之申請，該駁回通知書於99年9月16日送達。

四、訴願人復於99年9月17日向原處分機關就系爭13樓之1建物主張依民法物權編施行法第8

條規定申請時效取得所有權登記，經原處分機關以99年9月17日大安字第277260號登記

案收件，並審認有應補正事項，爰以99年9月23日099大安字277260號補正通知書，通知

訴願人於接到通知書之日起15日內補正，該補正通知書載以：「.....三、補正事項：

1. 本案登記申請書第4欄，請依登記原因標準用語填寫，第5欄亦請填寫.....2. 本案登記申請書第16欄請申請人簽名或蓋章.....3. 本案申請登記標的欠明，請檢附登記清冊及相關證明文件憑辦（如係

申請時效取得地上權，請檢附位置圖；如係申請時效取得建物所有權，請檢附建物測量成果圖）.....4. 本案申請時效取得物權，請依

民法及土地登記規則規定，提出以所有之意思及和平、公然繼續占有他人未登記不動產之證明文件，並請說明所主張之時效取得期間.....5. 本案請繳納登記規費（如係申請

時效取得地上權，請填明權利價值以利計收登記規費；如係申請時效取得建物所有權，請依該建物權利價值計收登記規費）.....6. 本案登記申請書請載明權利人、義務人，

及其相關資料。.....」該函於99年9月27日送達。嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以99年10月13日099大安字

277260

號駁回通知書駁回訴願人之申請，該駁回通知書於99年10月16日送達。

五、訴願人再於99年9月23日向原處分機關就本市大安區仁愛路○○段○○號○○樓（下稱系爭13樓建物）申請所有權第一次登記。經原處分機關以99年9月23日大安字第286270號登記案收件，並審認有應補正事項，爰以99年10月1日099大安字286270號補正

通知書，通知訴願人於接到通知書之日起15日內補正，該補正通知書載以：「.....三

、補正事項：1. 本案登記申請書第2、5欄欠明，請補正；第6、11、15欄請依實填寫.....2. 本案案附登記清冊請申請人認章；建物標示欠明，請補正.....3. 請依土地登

記規則第78條規定申請建物第一次測量.....4. 本案請檢附申請標的之使用執照或依法得免發使用執照之證明文件，並檢附使用基地之證明文件。.....」該函於99年10月

7日送達。嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以99年10月25日099大安字286270號駁回通知書駁回訴願人之申請，該駁回通知書於

99年10月27日送達。訴願人不服上開99年9月14日099大安字214870號、99年

10月13日099大安字277260號及99年10月25日099大安字286270號駁回通知書，於99

年9月21日向本府提起訴願，同年10月15日、10月28日、11月1日、11月12日及11月

15日分別補充訴願理由及申請交付鑑定等，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第37條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第1條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第34條第1項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」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十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，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者。」第57條第1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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」

臺北市各地政事務所受理通信申請土地登記實施要點第1點規定：「為便利土地、建物權利人申辦簡易登記案件、簡化手續、加強為民服務，特訂定本要點。」行為時第2點第1項規定：「本要點適用之土地登記種類如下：（一）住址變更登記。（二）抵押權全部塗銷登記。（三）預告登記。（四）預告登記之塗銷登記。（五）權利書狀換發。（限於因重測、重劃、逕為分割、逕為更正、行政區域調整及徵收之權狀換發。）（六）加註書狀。（七）門牌整編登記。（八）更正登記。（限於姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址及門牌錯誤，經戶政機關更正有案者。）（九）更名登記。（限自然

人經戶政機關辦竣姓名變更登記有案者。）」

行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 21 條第 4 款規定：「受理訴願機關對訴願人或參加人依本法第六十九條第二項規定請求自行負擔鑑定費用交付鑑定，而有下列情形之一者，得予拒絕，並於決定理由中指明：……四、申請鑑定事項與訴願標的無關或其他類此情形者。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 土地登記規則第 27 條第 15 款規定無法對抗民法物權編施行法第 8 條規定，故自 96 年 3 月 28 日起得請求登記為所有權人，究應如何補正原處分機關才認定完全補正。

(二) 原處分機關不依 66 使字第 xxxx 號使用執照核准之停車使用，擅發 39 張權狀停車使用，非法剝奪法定避難面積，圖利他人。

三、查訴願人檢具如事實欄所述之相關資料，向原處分機關就系爭 13 樓之 1 建物、12 樓頂建物及 13 樓建物申請時效取得所有權登記及所有權第一次登記。案經原處分機關查認本件分別有如事實欄所述應補正之事項，乃通知訴願人依限補正。嗣因訴願人逾期仍未補正或完全補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、關於 99 年 9 月 14 日 099 大安字 214870 號駁回通知書部分：訴願人主張土地登記規則第 27

條第 15 款規定無法對抗民法物權編施行法第 8 條規定，故自 96 年 3 月 28 日起得請求登記

為所有權人，究應如何補正原處分機關才認定完全補正云云。按申請登記所應提出之文件不符或欠缺，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；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；此為前揭土地登記規則第 56 條第 2 款及第 57 條第 1 項第 4 款所明定。查本件訴願人以通信方式申請時效取得所有權登記，經原處分機關審認本件並非得以通信方式辦理及有其他如事實欄所述應補正事項，爰通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未完全補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願人空言主張，尚難採憑。從而，原處分機關以訴願人未完全補正為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無不合，此部分原處分應予維持。

五、關於 99 年 10 月 13 日 099 大安字 277260 號及 99 年 10 月 25 日 099 大安字 286270 號駁回通知書部

分：訴願人主張原處分機關不依 66 使字第 xxxx 號使用執照核准之停車使用，擅發 39 張權狀停車使用，非法剝奪法定避難面積，圖利他人云云。按申請登記所應提出之文件不符或欠缺，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；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；此為前揭土地登記規則第 56 條第 2 款及第 57 條第 1 項第 4 款

所明定。查本件訴願人申請時效取得所有權登記及所有權第一次登記，經原處分機關審認本件有如事實欄所述應補正事項，爰通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期並未補正，原處分機關乃駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願之主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關以訴願人逾補正期限未補正為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無不合，此部分原處分亦應予維持。

六、另關於訴願人申請就系爭建物所在之大樓地下停車位部數是否抽象存在共有避難法定面積之任何一部分，是否有不實情事等交付鑑定乙節，經核其申請鑑定事項顯與訴願標的無關，本府爰依行政院及各級行政機關訴願審議委員會審議規則第 21 條第 4 款規定拒絕所請；併予指明。

七、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	蔡	立	文
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	覃	正	祥

中華民國 100 年 2 月 18 日

市長 郝 龍 斌訴願審議委員會主任委員 蔡立文 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。10009016400

（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）