

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因時效取得地上權位置測量事件，不服原處分機關民國108年3月26日中測駁字第000016號駁回通知書，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

訴願人委由訴願代理人○○○（下稱○君）於民國（下同）107年12月10日檢附土地所有權狀、建物所有權狀等相關資料，以原處分機關收件中山土字第XXXXXX號土地複丈及標示變更登記申請書，向原處分機關就其與案外人○○○分別共有本市中山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地，權利範圍各2分之1，重測前為本市○○段○○小段○○地號土地）申請時效取得地上權位置測量，案經原處分機關審查後，認尚有待補正事項，乃以108年3月6日中測補字第000031號補正通知書略以：「……請補正事項：一、本案土地上建物領有61使字第XXXX使用執照在案，依臺北市政府地政處85年12月31日北市地一字第 85139662號函所示：『……本案建物由原土地所有權人出具之基地使用權同意辦竣所有權第一次登記，其後繼受者似無由得變為以行使地上權之意思占有之理。……』，本案核與上開規定欠符，請補正。……」通知訴願人於接到通知書之日起15日內補正，嗣訴願人以108年3月18日補正陳報書說明係以系爭土地上未辦保存登記建物及其拍賣原始取得之建物而使用他人土地，並無補正通知所引函釋不得主張等情，原處分機關復以108年3月20日北市中地測字第1087004846號函復略以：「……說明：……二、本案（中山土字第XXXXXX號）經查旨揭陳報書尚未補正完全，仍請依本所（108）年3月6日中測補字第 000031號補正通知書所列事項補正，倘未於同年3月25日前完成補正，本所將依地籍測量實施規則第213條規定駁回。」該函於108年3月21日送達。原處分機關審認訴願人逾期仍未為完全之補正，依地籍測量實施規則第213條第3款規定，以108年3月26日中測駁字第000016號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於108年3月28日送達，訴願人不服，於108年4月9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，二十年間和平、公然、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，十年間和平、公然、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：「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。」第 832條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」
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。」第47條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，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項第4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：.....四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第108條第2項及第3項規定：「因主張時效完成，申請地上權.....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。」第118條第1項規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及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。」

地籍測量實施規則第1條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第2條規定：「本規則所稱主管機關：.....直轄市為直轄市政府.....。」第8條規定：「第三編土地複丈及第四編建築改良物測量之業務，由土地所在地之直轄市或縣（市）登記機關辦理之。」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、農育權或不動產役權。」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212條第1項規定：「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。二、申請書或應提出之文件與規定不符。三、申請書記載之申請原因與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符原因。四、未依規定繳納土地複丈費。」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。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人係於96年因拍賣取得系爭土地上之建物並辦理建物所有權第一次登記，當時基地所有權人並非訴願人，本件並無臺北市政府地政處85年12月31日北市地一字第85139662號函釋之情事，訴願人已完成10年和平公然占有時效，原處分機關要求訴願人補正實為不該當，原處分機關駁回通知書違反行政程序法第4條、第5條及第10條等規定。請撤銷原處分。
- 三、查訴願人委由訴願代理人○君檢具土地所有權狀、建物所有權狀等相關資料，向原處分機關就系爭土地申請時效取得地上權位置測量。案經原處分機關審查本案有如事實欄所述應補正之事項，乃以108年3月20日北市中地測字第1087004846號函通知訴願人依限補正。嗣因訴願人逾期未完全補正，原處分機關遂依地籍測量實施規則第213條第3款規定駁回訴願人之申請，原處分固非無據。
- 四、惟按地籍測量實施規則第208條規定，以時效完成申請複丈者，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。次按因主張時效取得地上權而申請土地

複丈，僅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，並未進入地上權登記申請程序，與申請因時效取得地上權登記為二階段行為，揆諸土地登記規則第 108 條及時效取得地上權登記審查要點第 2 點規定自明（最高行政法院 99 年度判字第 672 號判決意旨參照）。查本件訴願人以時效完成取得系爭土地地上權為由，檢附土地所有權狀、建物所有權狀等相關資料，向原處分機關申請系爭土地地上權位置測量。是依上開規定，訴願人因時效取得地上權申請複丈，是否僅須提出足資證明繼續占有事實之文件即為已足？查原處分機關 108 年 3 月 6 日中測補字第 000031 號補正通知書係以訴願人尚應提出證明其係以行使地上權之意思占有系爭土地，依土地登記規則第 118 條第 1 項規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及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。」惟本件訴願人既係申請複丈而非申請地上權登記，訴願人是否仍須依該規定提出以行使地上權意思而占有之證明文件？或應係於訴願人申請地上權登記時，始須依該規定提出，再由原處分機關為審查？有再釐清確認之必要。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起 50 日內另為處分。

五、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	袁	秀	慧（請假）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	范	文	清
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 7 月 8 日