臺北市政府 111.09.08.　府訴二字第 1116084758 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○

原 處 分 機 關　臺北市古亭地政事務所

訴願人因時效取得所有權登記事件，不服原處分機關民國 111 年 6 月 20 日古登駁字第 000102 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委託案外人○○○（下稱○君）檢具建物測量成果圖影本等文件，以原處分機關民國（下同）111 年 5 月 24 日收件文山字第 xxxxxx 號土地登記申請書，就本市文山區○○路○○段○○巷○○弄○○號建物（下稱系爭建物）申請時效取得所有權登記，經原處分機關審查後，認本案尚有應補正事項，乃以 111 年 5 月 30 日古登補字第 000359 號補正通知書（下稱 111 年 5 月 30 日補正通知書）略以：「……三、補正事項 1.申請書第 2 欄請以主張之占有時效完成日填明、第 5 欄請勾選；申請書第 6 欄請依所附文件確實填明；另申請書第 3 欄申請登記之事由應為『所有權第一次登記』。……3.本案建物權利範圍 5 分之 4 部分，是否以行使所有權之意思而占有，請檢附占有之始以行使所有權之意思占有之證明文件憑辦，另申請書備註欄所填占有起訖日期，請依民法第 769 或 770 條規定主張並填明占有時效之期間始日及完成日（10 年或 20 年）。（民法第 769、770 條、土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1、10、16 點）4.請繳納登記費新臺幣 168 元、書狀費 80 元。（土地法第 65、67 條、土地登記規則第 47、48 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條）5.請檢附建物測量成果圖正本憑辦。（土地登記規則第 79 條）6.本案請另就 5 分之 1 持分部分連件申請建物所有權第一次登記。（土地登記規則第 79 條）……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回；該補正通知書於 111 年 6 月 2 日送達○君，惟訴願人仍未繳納登記費及書狀費，亦未檢附占有之始以行使所有權之意思占有之證明文件，致逾期未照補正事項完全補正，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 111 年 6 月 20 日古登駁字第 000102 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。訴願人

不服，於 111 年 7 月 6 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。」

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 67 條規定：「土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關定之。」第 76 條規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。……」

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、申請人身分證明。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。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第 79 條第 1 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照……及建物測量成果圖……。有下列情形者，並應附其他相關文件：……四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」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。」

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 10 點規定：「占有人占有時效之期間悉依其主張，無論 20 年或 10 年，均予受理。」第 16 點規定：「第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 81 年 3 月間購入系爭建物，買賣契約載明系爭建物未作保存登記，地面樓全部管理使用權，稅捐處房屋稅籍證明亦載明訴願人持分百分之百，訴願人搬入系爭建物並居住達 29 年，迄今從未有人主張系爭建物之所有權，顯係以所有之意思占有系爭建物，得主張時效完成申請所有權登記。主張自主占有者，只須證明占有之事實，而不必證明以所有意思占有；訴願人居住之事實，有繳稅證明、四鄰證明均足以證明行使所有權之意思占有，已依原處分機關之公文完全補正。

三、查訴願人檢具建物測量成果圖影本等文件，就系爭建物申請時效取得所有權登記。經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 111 年 5 月 30 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未照補正事項完全補正，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物買賣契約載明地面樓全部管理使用權，稅捐處房屋稅籍證明亦載明其持分百分之百；訴願人係以所有之意思占有系爭建物，得主張時效完成申請所有權登記；其有繳稅證明、四鄰證明均足以證明行使所有權之意思占有云云。經查：

（一）按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，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；分別為土地登記規則第 56 條及第 57 條第 1 項第 4 款所明定。次按申請時效取得所有權登記，應符合前揭民法第 769 條及第 770 條規定，並就相關法定要件是否已具備提出相關事證，俾供該管地政機關審查。其主張時效取得所有權登記依前開民法第 769 條、第 770 條規定其首要者為以所有意思而占有始足當之。又占有他人建物之情形多端，非必皆以行使所有權之意思而占有，故主張以行使所有權之意思而占有者，應負舉證責任，尚難僅以占有人有占有他人建物之客觀事實，即認占有人

係基於行使所有權之意思而占有。

（二）查本件依訴願人所附買賣契約書影本記載，訴願人買得之系爭建物權利範圍僅5分之1；至訴願人所陳之地面樓全部管理使用權，與所有權不同，尚難執此主張其有系爭建物全部所有權。又臺北市稅捐稽徵處文山分處業以 110 年11月18日北市稽文山甲字第1105209664號函檢送同年月 9日列表之系爭建物房屋稅籍證明書予原處分機關，敘明系爭建物納稅義務人由訴願人釐正為訴願人等 5人。是本件經原處分機關審認訴願人未提出其係以行使所有權之意思占有系爭建物5分之4部分之證明文件，爰以111年5月30日補正通知書請其依限補正；惟訴願人逾期未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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　袁　秀　慧

委員　張　慕　貞

委員　王　韻　茹

委員　吳　秦　雯

委員　王　曼　萍

委員　洪　偉　勝

委員　邱　駿　彥

委員　郭　介　恒

中華民國　111　年　9　月　8　日

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路101號）