

訴 願 人 ○○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因時效取得所有權登記事件，不服原處分機關民國 112 年 2 月 15 日建登駁字第 000044 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、訴願人為本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）地上權人，委由代理人○○○（下稱○君）檢附建築改良物所有權狀、他項權利證明書、房屋稅繳款書及地價稅繳款書影本等文件，以原處分機關民國（下同）112 年 1 月 16 日收件萬華字第 004250 號土地登記申請書，就系爭土地申請時效取得所有權登記（下稱系爭申請），經原處分機關審查後，認尚有應補正事項，乃以 112 年 1 月 19 日建登補字第 000097 號補正通知書（下稱 112 年 1 月 19 日補正通知書）略以：「…三、補正事項（一）查以所有之意思，於 10 年或 20 年間和平、公然、繼續占有他人『未登記』之不動產，得請求登記為所有人，為民法第 769 或 770 條之規定。查本案標的已登記所有權人『○○』，尚不得辦理申請人主張之時效取得所有權，請釐清。（民法第 769、770 條；法務部 108 年 3 月 5 日法律字第 10803500870 號函）（二）申請書第（2）欄原因發生日期請申請人主張占有期間之起始日之時效完成日期；第（3）欄申請登記事由填寫有誤，請補正。（土地登記規則第 33 條、內政部訂頒『土地登記申請書』填寫說明）……」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。該補正通知書經○君於 112 年 1 月 30 日親領，訴願人復向原處分機關提出書面補正說明略以：「……三、……本案標的雖形式上有神明會作為登記名義人，惟已經臺北市政府確認屬於『無人申報或申請登記』之無主土地……爰代為標售，是以，本案標的確實處於『無所有權人』之狀態……四、……自 81 年 7 月 6 日起，以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有……」。

二、嗣經原處分機關審認系爭申請有依法不應登記及未照補正事項完全補正之情事，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 4 款規定，以 112 年 2 月 15 日建登駁字第 000044 號駁回通知書（下稱原處分）略以：「……二、說明：（一）本案前於 112 年 1 月 30 日通知補正，迄今已逾 15 日，仍有補正事項（二）未完全補正：申請書第（2）欄原因發生日期請申請人主張占有期間之起始日之時效完成日期。（二）另補正事項（一）依法不應登記：依民法第 769 條規定，以所有之意思，於 20 年間（依申請人未具日期說明書主張）和平、公然、繼續占有他人『未登記』之不動產，得請求登記為所有人。查本案標的已登記所有權人『○○』，尚不得辦理時效取得所有權。……」駁回訴願人系爭申請。原處分於 112 年 2 月 17 日送達，訴願人不服，於 112 年 3 月 16 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」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 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

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 33 條規定：「申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。前項權利變更之日，係指下列各款之一者：一、契約成立之日。二、法院判決確定之日。三、訴訟上和解或調解成立之日。四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。五、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。六、產權移轉證明文件核發之日。七、法律事實發生之日。」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：……二、依法不應登記。……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

法務部 108 年 3 月 5 日法律字第 10803500870 號函釋：「……按民法第 769 條規定……所謂『他人未登記之不動產』，是指自始未經地政機關就其所有權之歸屬登記於土地登記簿者而言……如其土地已辦妥土地總登記，其所有權已有歸屬，不問其土地為公有或私有，登記是否屬實，即不得再為取得時效之標的（最高行政法院 102 年度判字第 808 號判決參照）……。」

二、本件訴願理由略以：系爭土地雖形式上有登記名義人「○○」，惟登記名義人從未依法申辦登記為宗教財團法人或神明會；且系爭土地經臺北市政府確認屬於地籍清理條例「無人申報或申請登記」之無主土地，確實處於「無所有權人」狀態，原處分顯未就訴願人有利之情形及證據一併調查及斟酌，而有認定事實及適用法律錯誤之違法，應予撤銷。

三、查訴願人委由○君檢附相關資料向原處分機關提出系爭申請，案經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 112 年 1 月 19 日補正通知書通知訴願人依限補正；該補正通知書由○君於 112 年 1 月 30 日親領，訴願人復提出補正說明，嗣原處分機關審認系爭申請有依法不應登記及逾期未補正之情事，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 4 款規定駁回訴願人系爭申請，有系爭申請之申請書、系爭土地相關部別列印資料、112 年 1 月 19 日補正通知書、訴願人補正說明等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地雖形式上有登記名義人「○○」，惟登記名義人從未依法申辦登記為宗教財團法人或神明會；且系爭土地經臺北市政府確認屬於地籍清理條例「無人申報或申請登記」之無主土地，確實處於「無所有權人」狀態云云。經查：

（一）按登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者，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 15 日內補正；依法不應登記或逾期未照補正事項完全補正者，登記機

關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；土地登記規則第 56 條第 2 款及第 57 條第 1 項第 2 款、第 4 款定有明文。次按以所有之意思，20 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；以所有之意思，10 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；為民法第 769 條、第 770 條所明定。上開民法第 769 條規定之「他人未登記之不動產」，係指自始未經地政機關就其所有權之歸屬登記於土地登記簿之不動產而言，如其土地已辦妥土地總登記，其所有權已有歸屬，不問其土地為公有或私有，登記是否屬實，即不得再為取得時效之標的；亦有法務部 108 年 3 月 5 日法律字第 10803500870 號函釋意旨可參。

- (二) 查本件依卷附系爭土地相關部別列印資料顯示，系爭土地於 36 年間經辦理土地總登記，並登記所有權人為○○（權利範圍：全部），依土地法第 43 條規定，其登記有絕對之效力。是系爭土地已辦妥土地總登記，其所有權已有歸屬，非屬未登記之土地，自不得為時效取得之標的，原處分機關審認系爭申請有依法不應登記之情事，尚無違誤；至系爭土地所有權人是否申辦登記為宗教財團法人或神明會及現狀是否符合地籍清理條例所定代為標售之要件等，尚不影響前揭事實之認定；復依原處分機關 112 年 3 月 29 日北市建地登字第 1127003198 號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……（二）查訴願人前以原處分機關 109 年 3 月 9 日萬華字第 020400 號申辦時效取得地上權登記……主張『自 81 年 9 月 15 日起至 101 年 9 月 14 日止，以行使地上權之意思，20 年間和平、公然、繼續占有本案標的。』，原處分機關經審查無誤，核發地上權他項權利證明書在案……今訴願人再主張『自 81 年 7 月 6 日起至 101 年 7 月 5 日止，以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續占有本案標的。』，同一期間既以行使地上權之意思，又同時以行使所有權之意思，顯有矛盾。（三）「地籍清理條例第 11 條所指之『屆期無人申報或申請登記』，當指該條例第 3 條清理程序之期限，與土地總登記係屬二事，不因屆期無人申報或申請登記，即成為未登記土地或無主土地。另臺北市政府依地籍清理條例……將本案標的列屬地籍清理標的，於公告期滿且申請登記期間無人申請登記，由直轄市政府代為標售，所得價金儲存於保管款專戶，權利人得於 10 年內檢附證明文件申請發給……尚不因

無人申請登記而影響其權屬……」可知訴願人就 112 年 1 月 19 日補正通知書請其釐清補正其主張占有期間之起始日與時效完成日期一事，有未照補正事項完全補正之情形，且訴願就系爭土地確實無所有權人之主張，亦不足採。從而，原處分機關審認系爭申請有依法不應登記及未照補正事項完全補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 4 款規定駁回訴願人系爭申請，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	連	堂	凱（公出）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 112 年 5 月 25 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）