

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 112 年 5 月 11 日古登駁字第 000066 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、訴願人委託代理人○○○（下稱○君）檢具房屋租賃契約書、台灣電力公司繳費通知單、臺北自來水事業處水費通知單影本等文件，以原處分機關民國（下同）112 年 4 月 19 日收件中正（一）字第 012000 號土地登記申請書，就本市中正區○○路○○段○○巷○○號○○樓建物（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 112 年 4 月 24 日古登補字第 000260 號補正通知書（下稱 112 年 4 月 24 日補正通知書）略以：「……三、補正事項
1. 本案標的為臺北市早期整建住宅：（1）申請時效取得登記請依臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 8 點規定檢附相關證明文件憑辦。（臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 8、11 點）（2）案附申請書請依規定於備註欄切結表明時效始期至完成日期、基地權利種類及範圍、將於嗣後取得該建物應分擔之基地權利範圍，及非承租、承典或使用借貸之情事。（內政部訂頒土地登記申請書填寫說明、土地登記規則第 83 條、臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 8、11 點）2. 請檢附建物測量成果圖憑辦。（土地登記規則第 78、79 條）3. 本案請俟時效開始時點確定後，繳納依時效開始年月房屋稅課稅現值核計之登記費，並繳納書狀費（1 張新台幣 80 元整）（土地法第 65、67 條、土地登記規則第 84 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）」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 4 月 25 日領取。

二、案經○君代理訴願人以 112 年 5 月 10 日補正書致原處分機關略以：「…申請人乃係依民法第 770 條……或第 769 條……主張時效取得所有權……貴所要求申請人依臺北市早期整建……住宅辦理產權登記作業要點補正相關文件，實乏所據……臺灣臺北地方法院民事判決 106 年度訴字第 2067 號……已經認定『臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點』並非是法規命令，對人民並無有拘束力……」原處分機關爰以 112 年 5 月 18 日北市古地登字第 1127006525 號單一陳情系統案件回復表回復○君略以，本案既係申請時效取得整建住宅所有權登記案件，則其依循臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點（下稱產權登記作業要點）審查並開立補正，尚無違誤。嗣原處分機關審認訴願人逾期未補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 112 年 5 月 11 日古登駁字第 000066 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 112 年 5 月 12 日送達，訴願人不服，於 112 年 6 月 12 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、查訴願人提起訴願之日期（112 年 6 月 12 日）距原處分之送達日期（112 年 5 月 12 日）雖已逾 30 日，惟查訴願人提起訴願之期間末日為 112 年 6 月 11 日，因是日為星期日，依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以次日（112 年 6 月 12 日）代之，是本件並無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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 條第 1 項規定：「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。」

行政程序法第 159 條第 2 項第 2 款規定：「行政規則包括下列各款之規定：……二、為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準。」

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 83 條規定：「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。……」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，無論二十年或十年，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。」

臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點第 1 點規定：「臺北市政府（以下簡稱本府）為處理整建住宅辦理產權登記事宜，以促進都市更新，特訂定本要點。」第 2 點規定：「本要點所稱整建住宅，指早期為安置拆遷戶而興建之臺北市吳興街一期、二期、斯文里一期、二期、三期、水源二期、三期、四期、五期、南機場一期、二期、三期

、劍潭一期、二期、西園一期、信維、撫遠街、南機場三號、十三號等十九處未辦建物所有權第一次登記之住宅。本要點所稱所有人，指以自己所有之意思，占有整建住宅之人。」第 8 點規定：「歷經多手承購，現所有人及其前手所有人居住整宅現址合計已滿十年，無法取得歷次移轉賣方印鑑證明及戶籍資料，或部分移轉契約書有中斷無法銜接，且非承租、承典或使用借貸之情形者，得依下列方式辦理：（一）現所有人以現用戶檢具現戶戶籍謄本或水電證明（須現所有人或其前手與現用戶為同一人）及最後一次移轉契約書（含私契），向轄區地政事務所申請測量發給建物測量成果圖並提出登記之申請。其主張前手所有人之占有者，並應提出前手之戶籍謄本及水電證明。……前項第一款應備之證明文件有不齊全者，得以其他有關持續占有滿十年之證明文件替代。」第 11 點規定：「現所有人依本要點規定辦理建物所有權第一次登記，應切結其將於嗣後取得該建物應分擔之基地權利範圍。」

三、本件訴願理由略以：訴願人係依民法第 769 條或第 770 條主張時效取得所有權，而非依產權登記作業要點，臺灣臺北地方法院 106 年度訴字第 2067 號民事判決認定產權登記作業要點並非法規命令，對人民無拘束力；該要點欠缺法律或法律授權依據，與憲法保障人民財產權意旨顯有不符；訴願人至少於 77 年 3 月 22 日即善意無過失以所有意思，和平、公然、繼續占有系爭建物，已符合民法第 769 條、第 770 條規定時效取得系爭建物所有權登記要件。

四、查訴願人委託○君檢具臺北自來水事業處水費通知單、台灣電力公司繳費通知單、房屋租賃契約書影本等文件，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 112 年 4 月 24 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未補正，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。

五、至訴願人主張係依民法第 769 條或第 770 條主張時效取得所有權，而非依產權登記作業要點，臺灣臺北地方法院 106 年度訴字第 2067 號民事判決認定產權登記作業要點並非法規命令，對人民無拘束力；該要點欠缺法律或法律授權依據，與憲法保障人民財產權意旨顯有不符云云。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；申請時效取得所有權登記，應符合民法有關時效取得之規定，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；為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款、第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 16 點所明定。再按為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準為行政規則；行政程序法第 159 條第 2 項亦有規定。未按臺北市早期整建住宅如歷經多手承購，現所有人及其前手所有人居住整建住宅現址合計已滿 10 年，無法取得歷次移轉賣方印鑑證明及戶籍資料，或部分移轉契約書有中斷無法銜接，且非承租、承典或使用借貸之情形者，得由現所有人以現用戶檢具現戶戶籍謄本或水電證明（須現所有人或其前手與現用戶為同 1 人）及最後 1 次移轉契約書（含私契），向轄區地政事務所申請測量發給建物測量成果圖並提出登記之申請；其主張前手所有人之占有者，並應提出前手之戶籍謄本及水電證明；應備之證明文件有不齊全者，得以其他有關持續占有滿 10 年之證明文件替代；現所有人辦理建物所有權第一次登記，應切結其將於嗣後取得該建物應分擔之基地權利範圍；產權登記作業要點第 8 點、第 11 點業已明揭。其中上開產權登記作業要點第 8 點係為解決本市早期整建住宅私下轉售，導致建物產權不清，所有權人因無法提出以行使所有權之意思而占有之證明文件或因移轉證明文件不全，有無法完成建物產權登記之情形，參照民法第 770 條不動產所有權取得短期時效規定之精神所訂定之規定；申請人僅須檢附產權登記作業要點所規定之相關文件，即已表明其占有之始係以行使所有權之意思，而無須再檢附以行使所有權之意思而占有之證明文件，以簡化程序。

- （二）查本件經原處分機關審認訴願人未檢附建物測量成果圖及未繳納登記費及書狀費，亦未依產權登記作業要點第 8 點及第 11 點規定檢附相關證明文件，爰以 112 年 4 月 24 日補正通知書請其依限補正；惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。依時效取得地上權登記審查要點規定，申請時效取得所有權登記，應符合民法有關時效取得之規

定，而產權登記作業要點係參照民法第 770 條不動產所有權取得短期時效規定之精神所訂定；申請人僅須檢附產權登記作業要點所規定之相關文件，即已表明其占有之始係以行使所有權之意思，而無須再檢附以行使所有權之意思而占有之證明文件，以簡化程序，業如前述，自難謂產權登記作業要點與憲法保障人民財產權意旨不符。且查原處分機關業以 112 年 6 月 30 日北市古地登字第 1127007571 號函附訴願答辯書理由三說明略以：「……訴願人未檢附臺北市國民住宅處 92 年 4 月 30 日北市宅三字第 09231002500 號函……○○一期整建住宅產權未辦戶買賣動態概況清冊所示本案建物……原所有權人○○○與訴願人父親○○○簽訂之買賣契約書及訴願人父親○○○與訴願人之贈與移轉契約書，且查訴願人申請案檢附之 111 年自來水費通知單（用戶為訴願人之父親）、電費繳費通知單（用戶為承租人之配偶）、房屋租賃契約（起迄日係自 112 年 1 月 1 日至 114 年 1 月 1 日）、匯款紀錄（自民國 110 年始有承租人○○○匯款之註記，該註記亦未註明為租金款項）等，均無法證明確由訴願人居住整宅現址合計滿 10 年……」可知原處分機關係因訴願人未能檢附係以自己所有之意思占有系爭建物合計已滿 10 年之證明文件等，經通知補正逾期仍未補正，始駁回所請，原處分尚非無憑。另查訴願人主張之民事判決，係法院就當事人間請求房屋所有權移轉登記事件所為之個案認定，與本案請求並不相同，自難援引作為本件論述依據。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。

六、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
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 8 月 9 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 10

1 號)