臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭
112年度訴字第1177號
114年4月10日辯論終結

原　　告　吳靜淑

訴訟代理人　張克西　律師
　　林芝羽　律師
被　　告　臺北市古亭地政事務所

代　表　人　蔣門鑑（主任）
訴訟代理人　徐秀蘭　律師

上列當事人間所有權登記事件，原告不服臺北市政府中華民國112年8月9日府訴二字第1126083216號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

原告檢具房屋租賃契約書等文件，於民國112年4月19日向被告申請門牌號碼○○市○○區○○路0段000巷00號0樓（下稱系爭建物）申請建物所有權第一次登記，登記原因為時效取得。被告收件審查後，認尚有應補正事項，以112年4月24日古登補字第000260號補正通知書（下稱補正通知書），通知原告於接到通知之日起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。補正通知書送達後，惟原告僅檢附臺灣臺北地方法院106年度訴字第2067號民事判決及民事判決確定證明書，並未依臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點（下稱整宅要點）檢附相關

證明文件，致逾期未照補正事項完全補正，被告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號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）駁回原告之申請。原告不服，提起訴願遭駁回，遂提起本件訴訟。

二、原告主張：

㈠本件適用民法第769、770條，及準用時效取得地上權登記審查要點（下稱審查要點）第16點規定，由原告時效取得系爭建物所有權：

1.系爭建物原告之父吳○○購買（購買時間不知道），當時用電及用水之名義人均為吳○○，嗣吳○○贈與原告，原告至少自77年3月22日起將系爭建物出租予訴外人羅○○至今，羅○○戶籍自77年3月22日起設籍在系爭建物，且因原告為身心障礙人士，原告授權羅○○自行去變更電壓，故系爭建物目前用電名義人係羅○○斯時配偶即郭○○（原姓名：郭○○），故原告至少自77年3月22日起即有以所有之意思，和平、公然、繼續占有系爭建物。又系爭建物屬未辦理所有權登記之建物，形式上為屬於他人之物，故原告向被告主張依民法第769、770條規定，時效取得系爭建物所有權。

2.按審查要點第16點之規定，「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。」因以目前土地登記規則及其相關子法是沒有針對時效取得所有權的部分所為相關規定，而時效取得所有權登記，其性質與時效取得地上權性質相類似，原告主張準用審查要點。被告竟主張應適用整宅要點，然整宅要點與民法第769、770條相抵觸。

3.本件毋庸檢附使用執照或建築執照申請登記：

⑴系爭建物為臺北市政府拆遷○○市○○區○○段0小段000地號土地之違章建築，而起造南機場整建一期住宅，完成日為56年5月19日，適用33年9月21日公布施行之建築法第9條，臺北市政府應依法請領建築執照，始得合法興建系爭建物，

系爭建物應有建築執照，被告可自行依行政程序法第19條規定向臺北市建築管理工程處取得。

⑵況依建物所有權第一次登記法令補充規定第22點規定，原告亦得出具由同一建築執照已登記之鄰屋所有權人出具證明書證明申請登記之建物確與其所有已登記之建物為同一建築執照，替代提出建築執照。

⑶建築執照依33年9月21日公布施行之建築法，應由起造人申請，而為起造人所持有，本件原告係針對「他人自始未登記之不動產」即系爭建物主張時效取得所有權，無從取得或持有建築執照。

⑷再者，系爭建物所屬社區均未領有使用執照，然已有完成第1次所有權登記者，故本件申請應無庸檢附使用執照。

㈡並聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應依原告112年4月19日時效取得系爭建物所有權登記之申請，作成准許之行政處分。

3.訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯：

㈠本件申請應適用整宅要點規定，而非適用民法第769、770條：

1.原告主張其請求權基礎為民法第769、770條規定，然該規定，至多使原告有「請求登記」之權利，至被告是否受理而「登記」或「公告」，尚需依相關土地法規審查登記原因、尚須審查是否符合相關土地法規規定之要件（文件、格式、規費、其他法律規定之事項）。建物所有權第一次登記，依土地登記規則規定須檢附使用執照，然系爭建物屬整建住宅、未領有使用執照，須依整宅要點辦理所有權第一次登記，而非民法第769、770條規定。

2.臺北市政府訂定整宅要點處理整建住宅之所有權登記，屬於行政程序法第159第2款規定之解釋性行政規則，且已依同法第160條第2項規定登載於臺北市政府公報發布之，自屬適法

有效。又整宅要點係依據民法時效取得之精神訂定，為方便行政機關及民眾對於實務上具體案件如何執行所作之細節性規定，況整宅要點第8、11點等規定，申請人不需提供建物之使用執照，僅需符合所規定之各項文件，即可辦理所有權第一次登記，對應土地登記規則時效取得相關規定，對原告而言是較為有利的，本件申請自應適用整宅要點。

3.系爭建物屬南機場整建住宅未領有使用執照，依興建完成時依土地登記規則無法辦理所有權登記，又依整宅要點第8點規定，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）等，向轄區地政事務所申請測量發給建物測量成果圖，才能辦理後續公告及登記。然原告申請所提之資料不符整宅要點第8、11點之規定，被告以112年4月24日通知書請原告補正，原告未依期限補正上開資料，被告依法駁回，並無違誤。

4.本件應檢附使用執照或建築執照申請登記：

原告主張整宅要點違法而不應適用，回歸適用土地登記規則第79條規定申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照。系爭建物位於臺北市舊城區，臺北市於45年5月4日實施建築管理，依土地登記規則第79條規定，須檢附使用執照方得辦理第一次登記。

㈡並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

四、如事實概要欄所載之事實，有原告112年4月19日申請書檢附原告身分證影本、銀行交易明細、房屋租賃契約書、羅○○戶籍謄本、臺灣電力公司111年7月份繳費單、臺北自來水事業處水費111年7月份通知單（原處分卷一第3至114頁）、補正通知書（原處分卷一第116頁）、原告112年5月10日補正書檢附臺灣臺北地方法院106年度訴字第2067號民事判決、民事判決確定證明書（本院卷第131、135至145頁）、原處

分（原處分卷一第117頁）及訴願決定（原處分卷一第175至182頁）附卷可稽，復為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、本院之判斷：

㈠本件應適用之法令：

1.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。」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118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1點、第2點、第4點至第7點、第10點及第11點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」按取得時效是無權利人以行使其權利之意思繼續行使該權利，經過一定期間後遂取得其權利的制度。具體而言，是無權利人繼續以一定狀態占有他人之物，經過法定期間而取得其所有權，或繼續以一定狀態行使所有權以外之財產權，經過法定期間而取得其權利之制度。關於不動產所有權取得時效之要件，民法第769條所謂和平繼續占有，必該占有人於提出申請登記為所有權人，以迄登記完成時仍和平繼續占有者，始有適用。有關不動產取得時效之效力，原則上占有人僅得請求登記為所有人，即取得所有權登記請求權，非當然取得其所有權。據上，主張時效完成申請所有權登記者，對於其係以行使所有權之意思而占有之事實，應負舉證責任；主張時效取得建物所有權之人應提出足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件，及以行使所有權意思而占有之證明文件。

2.次按土地法第37條規定：「（第1項）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。（第2項）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。」內政部依據土地法第37條第2項規定訂定土地登記規則，土地登記規則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：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。……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項第4款規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。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、2項規定：「（第1項）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。（第2項）前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。……」上開規定依授權所訂定，其內容無違反土地法及民法相關規定之意旨，足資適用。

3.再按建築法第25條第1項本文規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」建築改良物，無論合乎建築管理與否，固均為所有權之標的物，然而起造建築改良物，建築法令設有管理規定，其合乎建築管理規定者，基於確保人民之財產權及維護交易安全之必要，始有予以正確真實的

登記之必要，其不合建築管理規定者，則無予以登記之必要，亦即合法建物始得為建物所有權第一次登記，依地籍測量實施規則第279條第1項規定「申請建物第一次測量，應檢附土地登記規則第79條所規定之文件辦理。」第259條規定：「新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：一、依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。二、實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第79條第3項所規定之文件。」以證明申請登記建物「合於建築管理」之規定，否則即否准辦理建物第一次測量、建物所有權第一次登記，其故在此。是以，無使用執照或依法得免發使用執照之證件，即不符合建築管理規定者，不得申請建物第一次測量，因而不得申請建物所有權第一次登記。另按土地登記關於實施建築管理後興建之建物登記，係以取得使用執照為要件，以維護公共安全等，如未取得使用執照無從辦理建物所有權第一次登記之建物，竟得為時效取得登記之客體，迂迴取得建物所有權登記，則現行建築管理制度將形同虛設，建築法所欲維護之公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻等立法目的，均屬空談（最高行政法院109年度上字第86號判決意旨參照）。

4.臺北市政府為處理整建住宅辦理產權登記事宜，以促進都市更新，特訂定整宅要點。整宅要點第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○○市○○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點第1項第1、4款、第2項規定：「（第1項）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。……（四）現所有人如為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人，則該繼承人申請時效取得所有權登記時，應依民法繼承編有關規定辦理。（第2項）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。」查整宅要點係為解決臺北市早期整建住宅私下轉售，歷經多次承購，因移轉證明文件不全，無法辦理建物所有權第一次登記，乃參照民法第770條之立法精神訂定，使申請整建住宅所有權第一次登記者，僅須檢附整宅要點所規定之相關文件，即可辦理產權登記，並未規定必須提出使用執照或依法得免發使用執照之證件，以簡化程序，核其性質應屬行政規則。綜上，人民主張時效取得整建住宅所有權，申請辦理整建住宅所有權第一次登記，若符合民法第769條、第770條及時效取得地上權登記審查要點，自應准予辦理所有權第一次登記；若符合整宅要點規定，亦應准予辦理所有權第一次登記。

㈡經查：

1.系爭建物為早期為安置拆遷戶，而興建南機場一期未辦建物所有權第一次登記之住宅，而為臺北市早期整建住宅，位於舊城區，又於56年5月19日興建完成時，臺北市已實施建築管理（45年5月4日起實施建築管理），且系爭建物未取得使用執照等節，有○○市○○區○○段○小段00000-000建物登記第二類謄本（本院卷第289、291頁）、臺北市政府國民住宅處92年4月30日北市宅三字第00000000000號函、南機場一期整建住宅產權未辦戶買賣動態概況清冊（本院卷第225至226頁）附卷可考，復為兩造所不爭執，上開事實核先認定。

2.本院認本件申請不符合民法第769條、第770條之要件：

⑴原告於112年4月19日申請書檢附原告身分證影本、銀行交易明細、房屋租賃契約書、羅○○戶籍謄本、臺灣電力公司111年7月份繳費單、臺北自來水事業處水費111年7月份通知單（原處分卷一第3至114頁），申請系爭建物時效取得登記，則原告所檢附資料並無使用執照，又經被告依據整宅要點第8、11點、土地登記規則第83條等規定，通知補正略以「……⑴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。⑵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……」等（原處分卷一第116頁補正通知書）。以系爭建物為臺北市已實施建築管理後始建築完成（業經認定前述)而言，原告提出本件申請並未檢附使用執照或依法得免發使用執照之證件（已如前述），依土地登記規則第79條規定，參以上開最高行政法院109年度上字第86號判決意旨，原告之申請於法未合。原告主張無須檢附使用執照申請云云，已不可採。

⑵又本件申請書備註欄記載：「1.本申請案建物為申請人父親吳○○（臺北自來水事業處水費名義人）購買並贈與予申請人。2.本申請案建物至少於77年3月22日前即出租予羅○○，經申請人同意，羅○○亦在本申請案建物設籍，當時羅○○之配偶郭○○（原姓名郭○○）即為臺灣電力公司繳費單名義人，99年5月前承租人羅○○均以現金給付租金。……」（原處分卷一第3至4頁），惟查，原告及吳○○自76年迄今，均未曾涉籍在系爭建物乙節，有原告、吳○○自76年迄今之戶籍資料（本院限閱卷全卷）在卷可考，復為原告所不爭執（本院卷第472至473頁），此部分事實足堪認定，以原告、吳○○未曾設籍系爭建物而言，原告是否自77年間起實際占有系爭建物，尚非無疑。

⑶又觀諸本件申請原告所檢附房屋租賃契約書（原處分卷一第103至109頁），記載租賃期間為112年1月1日至114年1月1日，本件申請所檢附之銀行交易明細（原處分卷一第8至102頁）係自99年2月間起迄112年2月間止，然羅○○多次匯款新臺幣3,000元部分均未註記匯款緣由，則原告是否自77年3月22日起即實際占有使用系爭建物，已有疑義；另本件申請所檢附臺灣電力公司111年7月份繳費單、臺北自來水事業處水費111年7月份通知單（原處分卷一第112至115頁），至多證明電費、水費之繳費名義人分別為郭○○、吳○○，尚無法據以推論原告實際占有系爭建物，況占有原因諸多，或本於所有權人之意思占有或非本於所有權人之意思占有，占有使用的外觀僅足以證明有占有使用之事實，並不足以證明係本於所有權人意思而占有，是本件申請原告所檢附之資料尚不足以證明其係以所有權人之意思占有使用系爭建物而完成時效，故原告主張以所有之意思、間接占有系爭建物而時效取得所有權云云，難謂可採。

⑷原告固提出吳○○出具之聲明書證明吳○○於77年前贈與系爭建物予原告，然比對印鑑證明、聲明書（本院卷第265、267頁），該聲明書記載「檢附印鑑證明特此聲明」，則係於該印鑑證明113年6月4日核發後所簽立，縱所載並非虛妄，然本件申請原告所檢附之資料尚不足以證明其係以所有權人之意思占有使用系爭建物而完成時效（已如前述），故此尚不足以為有利於原告之認定。

3.本院認本件申請不符合整宅要點第8、11點等規定之要件：

⑴原告及吳○○之戶籍自76年迄今未曾設籍系爭建物，且原告未實際居住系爭建物，又本件申請原告所檢附之資料尚不足以證明其係以所有權人之意思占有使用系爭建物而完成時效（已如前述），則原告不符合整宅要點第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，……」之要件，從而被告以補正通知書通知原告須依整宅要點第8點等規定補正，即無不合，嗣因原告未補正，被告遂以原處分駁回原告申請，亦無不合。

⑵雖原告主張同屬整建住宅其他建物已有辦理完成所有權第一次登記云云，惟本件申請不符整宅要點第8、11點、民法第769、770條等規定之要件，業經認定如前，其他建物是否已為所有權第一次登記不影響本件申請是否適法。原告此部分主張並不可採。

⑶臺灣臺北地方法院106年度訴字第2067號民事判決乃該案原告主張其依據契約承擔或債權讓與，而得請求該案被告臺北市政府辦理該案整建住宅所有權第一次登記後，再移轉登記予該案原告；本件則是原告申請辦理整建住宅所有權第一次登記，二件事實顯然不同，故該民事判決無從為原告有利之認定。上開民事事件認為整宅要點性質法規命令，亦有誤會，本院不受其見解之拘束。

㈢綜上所述，原告起訴主張各節，均無可採。從而，被告以原處分駁回原告就系爭建物為時效取得為原因之所有權第一次登記之申請，認事用法，並無違誤。訴願決定遞予維持，亦於法有據。原告猶執前詞，提起課予義務訴訟，請求撤銷訴願決定及原處分，並判命被告對於原告之申請，應作成准予時效取得系爭建物所有權第一次登記之行政處分，並無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　1　　日

審判長法　官　鍾啟煌

法　官　李毓華

法　官　蔡如惠

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。

是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　1　　日

書記官　陳湘文