# 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122號
113年8月8日辯論終結

原　　告　樊劍萍

訴訟代理人　張克西　律師
被　　告　臺北市古亭地政事務所

代　表　人　蔣門鑑（主任）住同上
訴訟代理人　徐秀蘭　律師
　　黃俊源

　　陳立庭

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111年12月2日府訴二字第1116086770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、程序事項：

按「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。（第2項）被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。（第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……。二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。三、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明。……。」行政訴訟法第111條第1項、第2項、第3項第2款、第3款定有明文。原告提起本件訴訟時，

訴之聲明原為：「一、臺北市政府111年12月2日府訴二字第1116086770號訴願決定（下稱訴願決定）及臺北市古亭地政事務所民國111年8月26日古登駁字第000143號函（即原處分）均撤銷。二、被告對於原告111年7月19日的申請，應作成准予原告就○○市○○區○○路○段000巷0號0樓、0號0樓兩間建物時效取得所有權登記。三、訴訟費用由被告負擔。」嗣原告於112年7月19日變更聲明，再於112年9月5日追加備位聲明，原告經變更追加後之聲明為：「先位聲明：一、訴願決定、原處分均撤銷。二、被告對於原告111年7月19日的申請，應作成准予原告就○○市○○區○○路○段000巷0號0樓、0號0樓兩間建物時效取得所有權登記（下稱系爭2號3樓、4號3樓建物合稱系爭建物）。備位聲明：一、訴願決定、原處分均撤銷。二、被告對於原告111年7月19日的申請，應作成准予原告就系爭2號3樓、4號3樓兩間建物時效取得所有權登記之公告。」（本院卷第311頁至312頁），核其請求之基礎不變，依據前開規定，原告訴之變更及追加，本院認為尚屬適當，應予准許。

二、事實概要：

緣原告檢具建築改良物勘測成果表影本等文件，於111年7月19日向被告申請系爭2號3樓、4號3樓建物所有權第一次登記，登記原因為時效取得，被告111年7月19日收件中正（一）字第023960號收件。被告審查後，認本案尚有應補正事項，以111年7月20日古登補字第000498號補正通知書（下稱111年7月20日補正通知書，本院卷第31頁），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；該補正通知書於111年7月28日送達。惟原告僅檢附系爭建物相關水電證明及時效登記取得說明，並未繳納登記費及書狀費，亦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，以原處分駁回原告之申請，原告不服，提起訴願仍遭駁回，遂提起本件行政訴訟。

三、原告起訴主張及聲明：

㈠原告於111年7月19日以土地登記申請書，並檢附相關證件(如原證18欄位(6)所示之證件)，向被告申請依民法第770條或第769規定時效取得系爭建物所有權登記，惟遭駁回申請。而臺灣臺北地方法院民事判決106年度訴字第2067號已經認定整宅要點並非是法規命令，對人民無有拘束力，而臺北市政府並未對此判決提出上訴。因此被告應以民法第769條、第770條為准駁依據。

㈡系爭2號3樓及4號3樓建物占有情形如下：

1.系爭2號3樓房屋係由承購權利人陳波於53年7月2日，將其承購權利轉讓給樊煥文(原證3)；53年12月10日由陳波與臺灣省政府簽訂承購整建住宅契約，承購取得(原證4)。因此樊煥文當年才會取得上開原證3、4之正本文件，以及陳波印章(原證5)、臺灣土地銀行國民住宅貸款分期還款憑單第1期-第132期(原證6)，該屋房屋貸款亦係由樊煥文分期償清。2.樊煥文生前將上開文件正本交付原告，2號3樓並於樊煥文88年3月24日死亡後，由原告以所有意思、和平、公然、繼續占有管理使用迄今(原證8)。

2.系爭4號3樓房屋，53年12月22日由鄧王招與臺灣省政府簽訂承購整建住宅契約，承購取得(原證9)；鄧王招於54年6月18出賣於袁傑(原證10)，袁傑於54年6月20日出賣於樊煥文(原證11)。之後，此間房屋對於土地銀行之房屋貸款，由樊煥文承受繳清，樊煥文當年才會取得上開文件正本(即原證9至11)，以及鄧王招印鑑證明書(原證12)、印鑑章(原證13)、臺灣土地銀行國民住宅貸款分期還款憑單第25期-第132期正本(原證14)。樊煥文生前將上開文件正本交付原告，系爭4號3樓房屋並於伊88年3月24日死亡後，由原告以所有意思、和平、公然、繼續占有管理使用迄今(原證8)。

3.系爭2號3樓房屋原告自103年11月1日起，即以所有人身分依續出租於陳氏面(103/11/01-106/10/31)、簡光榮(107/01/15-109/07/14)、李念葶(109/09/01-110/08/31)、杜欽珠(110/10/20-111/10/20)，原證16。系爭4號3樓亦由原告自104年11月7日依續出租於詹志閔(104/11/07-105/11/06)、方荷生(105/11/08-111/12/31)。足證系爭2建物均係原告以所有意思，和平、公然、繼續占有迄今。

㈢整宅要點違反法律優位原則：

查民法時效取得規定第770條或第769條規定並無規定人民主張建物時效取得時，必須檢附如整宅要點所述林林總總之證明文件，亦更無被告111年7月20日補正通知書所載必須有「又現所有人如為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人……應依民法繼承編有關規定辦理」等之要求。民法第770條或第769條規定對於時效取得建物所有權登記，並未加以區分係何種房屋，亦未區分係整建住宅，抑或非整建住宅。而內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點（下稱審查要點）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。」整建住宅亦係民法第770條、第769條所指之不動產，自得比照一般建物時效取得之審查規定，而據憑認定是否符合時效取得。據此可知，並未有如整宅要點「又現所有人如為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人……應依民法繼承編有關規定辦理」等等之要求。按地方制度法第30規定，整宅要點抵觸審查要點，自屬無效。

㈣本件系爭建物係坐落於○○區○○段○小段000地號土地，此見與系爭建物同棟、同面積即門牌為○○路○段000巷0號0樓之建物登記謄本可稽(原證20)。次查，從前述644地號土地登記謄本可知(原證21)其上有區分所有建物登記77棟。換言之，與系爭房屋同棟之其他區分所有建物業已有辦理完成第一次所有權登記，故被告登記機關應存查有系爭建物關於土地登記規則第79條第1項序文所要之文件(即使用執照或依

法得免發使用執照證件等)。據此，不論係「使用執照或依法得免發使用執照之證件」被告自有存查；否則，前述77棟區分所有建物豈能完成第一次所有權登記。然被告要求原告要提出「使用執照」云云，實屬刁難，與釋字第451號解釋「時效制度係為公益而設，依取得時效制度取得之財產權應為憲法所保障」之精神相悖。遑論，原告僅係以所有意思占有系爭房屋之權利人，亦無資格得向建管機關申請核發「使用執照」或「依法得免發使用執照證件」。系爭建物於56/05/19建築完成(原證21)，故按前述規定申請第一次所有權登記不須檢附使用執照。其次，按「土地登記審查手冊(台北市政府地政局編印)」第二章第三節建物所有權第一次登記(見附件7)」其上記載「臺北市政府工務局同意使用函發文日(早期整建住宅無使用執照)」據此，整建住宅根本無使用執照文件存在，且台北市工務局是有核發同意使用函文；否則，被告如何辦理與系爭建物同棟之其他區分所有建物登記。

㈤原處分違反土地登記規則第55條規定，故應予撤銷：

按建物依法得為時效取得所有權之客體(法務部88年4月29日(88)法律字第011845號，見附件3)。次按，「土地登記審查手冊」第八章第一節時效取得所有權登記(見附件4)，下稱登記審查手冊)規定，原告申請應備文件為：1.登記申請書；2.委託書；3.登記清冊；4.土地複丈成果圖(本件為建築改良物勘測成果表)；5.登記原因證明文件-占有事實之證明文件；6.申請人身分證明文件；7.四鄰證明。查訴願決定原處分均以「整宅要點」為據，審核係否得申請時效取得建物所有權。惟土地登記規則第34條、審查要點第16點等規定，均無規定原告需提出「又現所有人如為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人……應依民法繼承編有關規定辦理」等之文件。因此，原處分、訴願決定均違反土地登記規則第55條規定，對原告申請案「並未依法審查(即未依民法第769條、第770條、土地登記規則第34條、審查要點第16

點)」。更遑論「整宅要點」違反地方制度法第30條：「自治規則與憲法、法律、基於法律授權之法規、上級自治團體自治條例或該自治團體自治條例牴觸者，無效。

㈥樊煥文取得系爭2建物後，即是原告與樊煥文及家人居住使用(此有原證22戶籍謄本，樊煥文54年2月26日即設籍漳州街212巷20弄18之2號(即2號3樓整編前的門牌，原證23)。原告(34年8月3日生)大約在59年左右(實際時間已記不得)預官退伍後即居住在系爭建物並結婚成家，其間曾至戶政事務所欲將戶籍遷入，但因沒有建物所有權狀，亦無法提出租約(因房子本就是自己的)，故在98年前並未完成將戶籍遷入系爭建物。其次，樊煥文、原告有占有系爭建物之證據，尚有樊煥文的日常生活之通知單是寄到2號3樓，此可稽原證25，83/09/30年中國信託定期存款對帳單、86/07/03年中華電信帳務處理通知單、86年/07/11臺北市新聞記者公會信函，前開通知樊煥文地址係2號3樓門牌整編前地址(原證23)。在樊煥文88年過世後，2號3樓是由原告自己家庭居住，4號3樓則出租他人，直到90幾年，因原告配偶膝蓋不好才搬離2號3樓之建物，才同時將2間房子出租他人。此有原告目前找到繳納2號3樓水費(91至107年)、電費(91至103年)等憑證(原證26)；4號3樓水費(94至105年)、電費(90至105年)等憑證(原證27)。自88年迄今為止，不論係原告一家自住或出租是按民法第941、942條規定原告係以所有意思而占有。另，關於方荷生里長證明書，因其非法律專業人士，故里民/居民並未仔細區分，但該證明書至少足已證明原告自88年起即以直接占有人或間接占有人繼續占有系爭建物迄今。

㈦原告追加變更訴之聲明理由：按審查要點第16點規定申請時效取得所有權登記時準用第一點：「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。」又，按土地登記規則第118條第2項、第3項：「前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。」因

此，原告向被告申請系爭建物時效取得所有權，被告如審查證明無誤准許申請，則依前揭規定自應公告30日，如無人異議後被告即能登記由原告得系爭建物所有權，故原告按行政訴訟法第111條第1項但書、第3項第2款規定，為訴之聲明變更及追加備位之訴。

㈧先位聲明：1.訴願決定、原處分均撤銷。2.被告對於原告111年7月19日的申請，應作成准予原告就系爭建物時效取得所有權登記。備位聲明：1.訴願決定、原處分均撤銷。2.被告對於原告111年7月19日的申請，應作成准予原告就系爭建物時效取得所有權登記之公告。

四、被告答辯及聲明：

㈠整宅要點係為積極解決整建住宅所有權人因無法提出該項文件或因移轉證明文件不全，無法辦理建物第一次登記的問題，參照民法第770條10年間和平繼續占有時效申請建物所有權第一次登記之精神而制定的裁量基準，業如前述。又整宅要點相對民法第769、770條規定較為有利申請人，且整宅要點自92年起共修正3次，均經市長簽署並登載於臺北市政府公報，符合行政程序法第160條第2項規定，被告當應依較有利於原告之整宅要點予以審查。

㈡原告檢附系爭建物最後一次移轉契約書所載之權利人均為樊煥文，惟並無樊煥文將系爭建物移轉予原告之證明文件，然原告又係依整宅要點第9點規定實地訪查現住戶後，經92年4月30日北市宅三字第09231002500號函檢送南機場一期整建住宅產權未辦戶買賣動態概況清冊所載本案標的之現住戶（乙證9），被告遂發文函詢整宅要點主管機關臺北市政府都市發展局，就上述情形，原告申辦登記是否仍應依整宅要點第8點第1項第4款規定，依民法繼承編有關規定辦理，後經臺北市政府都市發展局111年8月31日北市都企字第1113058533號函說明三函復：「……倘本案申請人係所檢附最後一次移轉契約書權利人之繼承人，自應依該要點規定依民法繼承編辦理。」（乙證10），爰本案既經整宅要點主管機關臺

北市政府都市發展局認定仍依該要點第8點規定辦理，則被告依據整宅要點及臺北市政府都市發展局回函開立補正通知書，請原告檢附繼承相關資料辦理一事，並無違誤。

㈢查一般時效取得所有權案件依民法769、770條規定，主要應合於要件有四，分別為以行使所有權之主觀意思、占有不動產使用客觀狀態、占有他人不動產及法定期間經過，要件達成相當不易，尤以行使所有權之主觀意思此一要件最為艱難，參照土地登記規則第118條、審查要點第1點及第16點規定，申請人尚須提出證明文件證明自己占有之始是以行使所有權之意思而占有，爰實務上時效取得所有權登記案件通常因申請人無法提出該項文件而難以成功，故整宅要點為積極解決整建住宅所有權人因無法提出該項文件或因移轉證明文件不全，無法辦理建物第一次登記的問題，參照民法第770條10年間和平繼續占有時效申請建物所有權第一次登記之精神而制定的裁量基準，申請人僅需依據整宅要點規定檢附資料，而無需檢附占有之始係以行使所有權之意思而占有之文件，以簡化程序俾幫助整建住宅所有權人辦理建物所有權第一次登記，整宅要點既係參照民法之精神而制定的裁量基準，與母法之規範意旨無違，並有避免各行政機關於相同事件恣意為不同裁罰之功能，自難謂有抵觸審查要點之情形，原告所稱整宅要點有抵觸審查要點，係屬誤解。被告依循整宅要點審查並開立補正一事，並無違誤。

㈣倘若本件非屬整建住宅登記(假設語)，而是一般時效取得所有權登記，仍須依土地登記規則等相關規定辦理，按「建物所有權第一次登記，乃就建物所有權所為之第一次登記，若未經辦理該項登記，就有關建物權利之取得、設定、喪失、變更及其他相關事項，均無從辦理登記，則關於建物之登記，應最優先辦理者乃建物所有權第一次登記。另取得未經建物第一次所有權登記之建物所有權，其原因不一，或因起造房屋，或因時效取得，或其他原因，惟其均應優先辦理建物所有權第一次登記。又因建物所有權取得原因之不同，於

申請為第一次所有權登記時，其登記原因固有不同，而其登記種類同為建物所有權第一次登記，則無二致，是於土地登記規則之適用，應一體適用該規則有關建物所有權第一次登記之共通規定，僅基於不同之登記原因，有相異之規定時，分別適用相異之規定。是以，申請人占有已取得建照執照，然未領得使用執照之建物，合於民法第769條時效取得所有權登記請求權之規定，向地政機關申請為建物第一次測量及所有權第一次登記，自應適用土地登記規則有關建物所有權第一次登記、地籍測量實施規則有關建物第一次測量之規定。建物既屬實施建築管理後建造完成之建物，且迄未領得使用執照，依地籍測量實施規則第259條第1項規定，自不得申請為建物第一次測量；且建物既不符合建物第一次測量之要件，如逕行申請辦理建物之所有權第一次登記，亦不符合土地登記規則第78條之規定」(最高行政法院第101年度判字第668號判決意旨參照，被證13)。依土地登記規則第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，本件建物位於中正區，依原告主張係於53年間由當時臺灣省政府興建完成，台北市中正區係於45年5月4日開始實施建築管理，故依前開土地登記規則第79條規定，原告主張民法時效取得辦理建物所有權第一次登記時，使用執照之檢附為應備文件之一，原告亦未依檢附使用執照，自不應准許。

㈤事實上原告僅有98年至101年短暫設籍於系爭2號3樓建物，樊煥文則長期設籍於士林區直至過世(被證17、18)。再依原告所檢附租約，系爭2號3樓建物與4號3樓建物分別自103年11月與104年11月開始出租，其是否自88年起即實際占有系爭建物，已非無疑。雖其出具里長方荷生之證明書，上開證明書未依審查要點第6點第3項規定經公證、方荷生本人亦未於申請登記時親自到場，已與時效取得審查要點及土地登記規則之規定不符。且依其111年7月6日聲明書內容所載，先是證明原告為「本里里民」，已與事實不符；繼而證明自88年

即「居住」系爭兩棟建物迄今，後又證明期間有自用也有出租，對於原告自88年起是否有實際「居住」之事實，顯然前後矛盾，難以憑採。

㈥聲明：原告之訴駁回。

五、本件如事實概要欄所載之事實，有申請書、原處分、訴願決定書、讓受書、讓渡書、國有土地租賃契約、承購整建住宅契約、、里長證明書、、系爭2建物房屋租賃契約書、原告及樊煥文戶籍資料及遷徙紀錄查詢結果、○○區○○段四小段000地號土地登記謄本等資料影本，附卷可稽，為可確認之事實。爰就被告否准原告申請時效取得系爭2建物所有權，是否違誤？判斷如下。

六、本院之判斷：

㈠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。」時效取得地上權登記審查要點（下稱審查要點）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。

㈡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，其內容無違土地法及民法相關規定之意旨，足資適用。

㈢建築法第25條第1項：「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。」茲建築改良物，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。故土地登記規則第79條第1項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件。」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，無第279條第2項所規定之文件者。」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。

㈣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。……（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。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1次登記，乃參照民法第770條之精神訂定。使申請整建住宅所有權第1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。本院向臺北市政府都市發展局函查整宅要點登載、公布情形，臺北市政府都市發展局以112年8月4日北市都企字第1123035421號函復本院，略以：「說明：旨揭要點（整宅要點）原於85年5月11日以臺北市政府八十五府宅三字第14602號函訂頒，後於92年、94年、109年歷經3次修正，於109年11月30日……修正第4點、第7點，並自發布日生效，同時刊登臺北市政府公報第228期。」（本院卷第285頁）。原告主張整宅要點抵觸審查要點，自屬無效云云，容有誤解，為不足採。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1次登記，若符合民法第769條、第770條及審查要點，自應准予辦理所有權第1次登記；若符合整宅要點規定，亦應准予辦理所有權第1次登記。

㈤經查，原告於111年7月19日檢具建築改良物勘測成果表影本等文件（本院卷第207頁），申請系爭建物時效取得登記，

經被告於111年7月20日依據整宅要點、民法第769條、民法第770條、土地登記規則第83條、通知補正略以「……最後一次移轉契約書，或檢附其他持續占有滿10年之證明文件替代，並請依情形一併釐正登記申請書所載原因發生日期。又現所有人如為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人，於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。……」等（本院卷第31頁補正通知書）。次查原告申請登記書所檢附資料並無使用執照（本院卷第207頁），惟系爭建物位於舊城區，於45年5月4日即已實施建築管理(本院卷第419頁被證20)，依土地登記規則第79條規定，申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件，原告申請於法未合。按現行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，有最高行政法院109年度上字第86號判決意旨可供參照，故原告之申請不符合民法第769條、第770條要件，於法不應准許。

㈥雖原告主張系爭建物坐落在○○市○○區○○段0小段000地號土地，同基地上其他建物已有辦理完成所有權第1次登記者，故被告登記機關應存查有系爭建物關於土地登記規則第79條第1項序文所要之文件(即使用執照或依法得免發使用執照證件等)云云。惟查被告表示「因為其他各戶都是適用整宅要點規定，不用檢附使用執照，剩下的就是看是否符合（整宅要點）第三至八點的何種情形，只要符合其中一點並檢附它規定的文件，被告就會辦理登記。」（本院卷第312頁筆錄）。原告此部分主張為不可採。

㈦查原告登記申請書載系爭建物「……原占有人樊煥文於民國88年3月24日死亡後，即由申請人樊劍萍占有使用迄今。」

（本院卷第208頁）云云。惟查，原告85年12月27日前設籍於○○市○○區○○路000之0號(下稱師大路住所)，自85年12月27日至87年6月27日間設籍於○○市○○區○○○街00號0樓，自87年6月27日至98年5月5日間設籍於師大路住所，自98年5月5日至101年8月27日間設籍於○○市○○路0段000巷0號0樓，101年8月27日又設籍於師大路住所迄今，有戶籍謄本可稽(本院卷第365頁被證17)，依上開記載可知原告僅於98年至101年間設籍於系爭2號3樓建物；而原告之父樊煥文則長期設籍於士林區直至去世(本院卷第369頁被證18)；再依原告所檢附租約，系爭2號3樓建物與4號3樓建物分別自103年11月與104年11月開始出租，其是否自88年起即實際占有系爭建物，已有疑義，自不足以證明原告係以所有權人之意思而占有使用。再者，占有原因有多種，可能為自己占有或他人占有，可能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，受理登記機關應予以實質審查，非謂一經申請登記之人提出證明書即等同符合其所欲證明之有以所有權之意思占有完成時效。查申請登記時檢附里長出具證明書，上載：「茲證明本里里民樊劍萍從88年就居住○○里0鄰○○路0段000巷0、0號0樓至今。期間有自住也有出租。特此證明」惟依上開原告戶籍謄本之記載，原告似非自88年起迄今均為忠勤里里民，且所稱「自住也有出租」難謂是以所有權之意思占有，憑此證明書不足以證明原告是以所有權之意思占有系爭2號3樓、4號3樓建物完成時效。

㈧臺灣臺北地方法院民事庭106年度訴字第2067號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1次登記後，再移轉登記予該案原告；本件則是原告申請辦理系爭整建住宅所有權第1次登記，二件事實顯然不同，據該判決無從為原告有利

之認定。上開案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。

㈨原告提出讓渡書、鄧王招印鑑證明、陳波印章之印文等，無非在證明其父樊煥文為最後一次移轉契約書所載權利人，並據樊煥文83年10月10日「遺囑」（本院卷第95頁，下稱系爭遺囑），主張系爭兩間房屋全部由原告繼承取得，原告以法定繼承人身分繼承系爭2號3樓、4號3樓建物，其他繼承人對此份遺囑未有任何質疑，亦未生法律糾紛，足證系爭建物係原告繼承占有云云。惟本院於準備程序中詢問原告：「原告父親樊煥文之子女有幾人？辦理遺產申報時有無申報系爭建物？」原告答稱：「有8人，……沒有辦理遺產申報。」（本院卷第253頁筆錄）；按遺囑應依下列方式之一為之：一、自書遺囑。二、公證遺囑。三、密封遺囑。四、代筆遺囑。五、口授遺囑。」民法第1189條定有明文，觀諸原告所提「遺囑」，其形式不符合民法第1189條規定之任一種遺囑方式，非屬民法所定之遺囑，且樊煥文其他子女是否知悉有該遺囑，亦未可知，茲樊煥文已經死亡，系爭建物為樊煥文遺產，原告主張為遺產繼承人自應依民法繼承編規定辦理，尚難憑上開原告所提資料認系爭建物屬原告一人繼承占有。從而系爭補正通知書通知原告「現所有人如為最後一次移轉契約書所載權利人之繼承人，於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。」即無不合，嗣因原告未補正，遂駁回原告申請，亦無不合。

㈩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。原告猶執前詞，提起課予義務訴訟，先位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，即無理由；備位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登記之公告，亦無理由，均應予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　29　　日

審判長法　官　陳心弘

法　官　鄭凱文

法　官　林妙黛

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。<br>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。<br>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。<br>2.稅務行政事件，具備會計師資格者。<br>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。<br>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　　113　　年　　8　　月　　29　　日

書記官　李建德