

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第六庭

114年度訴字第804號

115年3月5日辯論終結

原告 簡鳳英
訴訟代理人 王逸青律師
被告 新北市樹林地政事務所

代表人 黃美娟
訴訟代理人 尤筱鈞
廖庭卉
林姿吟

上列當事人間所有權登記事件，原告不服新北市政府中華民國114年6月17日新北府訴決字第1140576583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：

緣新北市樹林區大安段535地號土地（重測前為新北市樹林區潭底段68地號，下稱系爭土地）所有權登記名義人為「劉老」。原告於民國113年11月4日委託代理人以時效取得系爭土地所有權為由，向被告申請所有權登記（下稱系爭申請）。經被告審認系爭土地登記名義人為「劉老」，依民法第769條規定，因取得時效得請求登記為所有人者，應以未登記之不動產為限，系爭土地已辦妥土地總登記，即不得為取得時效之標的，乃以114年2月6日樹登駁字第22號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請。原告不服，循序提起本件行政訴訟。

二、原告主張略以：

01 (一)系爭土地從80年11月4日起由原告之父簡金水登載為系爭土
02 地使用人，即以所有權人自居繳稅並在系爭土地上興建房
03 屋，91年7月起，改由原告為房屋稅納稅義務人，於99年起
04 系爭土地使用人改為原告，且臺北縣樹林鎮公所於84年間因
05 道路拓寬需拆除部分建物亦曾通知原告之母簡闕買領取補償
06 金，當已符合以所有意思，和平、公然、繼續占有系爭土地
07 達20年之久。又依司法院大法官釋字第291號解釋意旨指
08 出：「……他人未登記之不動產，其涵義如何，應包括下列
09 三種情形：（一）於土地總登記時，未為登記。（二）其土
10 地所有人不得由登記簿而認知，例如為已解散或不存在之公
11 司所有。（三）不動產雖已登記，然依法取得所有權之人，
12 則未為登記。」本件系爭土地雖登記所有權人為「劉老」，
13 身分證字號「F00000000」，經向戶政機關申請調閱資料，
14 查無「劉老」資料，故當初土地總登記應係日據時代資料轉
15 載，無法得知是否有「劉老」，本件系爭土地應已符合上開
16 司法院大法官釋字第291號解釋意旨所指，屬於他人未經登
17 記之不動產。又系爭土地前經新北市政府112年4月12日新北
18 府地籍字第1120664844號函主旨：「本府代為標售112年度
19 第1批地籍清理未能釐清權屬土地……」通知原告，可見系
20 爭土地確實查無所有權人為何人，符合土地所有人不得由登
21 記簿而認知之要件，系爭土地應屬「未登記不動產」。原告
22 已符合民法第769條及第770條之要件，被告應作成准許原告
23 系爭申請之處分。

24 (二)並聲明：1. 訴願決定及原處分均撤銷。2. 被告對於原告系爭
25 申請，應作成准予系爭土地所有權登記的行政處分。

26 三、被告答辯略以：

27 (一)按民法第769條、第770條規定已明定僅以他人未登記之不動
28 產，始得請求時效取得登記為所有人，且最高行政法院102
29 年度判字第808號判決意旨、法務部88年4月29日法律字第01
30 1845號函及法務部108年3月5日法律字第10803500870號函意

旨亦同認此，系爭土地既為已辦妥土地總登記之土地，自不得為時效取得所有權之客體。至原告援引之大法官意見僅係大法官李鐘聲於「不同意見書」所引用史尚寬學者之學術見解，顯非司法院大法官釋字第291號解釋之「意旨」，況亦有其他學者諸如謝在全、王澤鑑等提出不同看法，認為所謂「未登記」不包括雖有登記但不能由登記簿上確知誰為真正權利人者。復依最高法院110年度台上大字第1153號民事裁定意旨，縱土地於日據時期已依日本國法為登記，於臺灣光復後，該土地所有權人仍應依斯時我國土地法相關法令規定，踐行繳驗土地權利憑證，經審查公告無異議後換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿，確定其產權程序之後，該土地始為已登記之不動產，原告主張「土地總登記只是照日據時代資料轉載」應屬誤解。至系爭土地雖因權利歸屬不詳而報經改制前臺北縣政府公告屬地籍清理清查辦法第3條第10款之土地，並註記於登記簿所有權部之其他登記事項欄，惟此僅生系爭土地須依地籍清理條例第32條申請更正登記以釐正權屬之問題，而非認系爭土地為未經登記之土地。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

四、上開事實概要欄所述之事實，為兩造所不爭執，並有系爭申請書及所附登記理由陳述書影本（本院卷第301-306頁）、系爭土地登記第一類謄本、公務用謄本影本（訴願卷第64、69頁）、原處分影本（訴願卷第9-10頁）及訴願決定影本（本院卷第27-31頁）在卷可稽，堪認屬實。

五、本院之判斷：

(一)本件應適用之法令：

1. 民法第769條規定：「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。」
- 第770條規定：「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。」

01 2. 土地登記規則第34條第1項規定：「申請登記，除本規則另
02 有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原
03 因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明
04 書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應
05 提出之證明文件。」第57條第1項第2款規定：「有下列各款
06 情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回
07 登記之申請：……二、依法不應登記。」

08 3. 準此，依上開民法規定，得請求登記為所有人者，應以未登
09 記之土地為限，如其土地已辦妥土地總登記，其所有權已有
10 歸屬，不問其土地為公有或私有，登記是否屬實，即不得再
11 為取得時效之標的。是以，經地政機關於土地登記總簿為所
12 有權歸屬登記之土地，第三人以因占有取得時效為由，請求
13 登記為所有人，登記機關於法自得以「依法不應登記」駁回
14 其申請（最高行政法院102年度判字第808號判決意旨參
15 照）。

16 (二)經查，稽之前揭系爭土地謄本資料記載（訴願卷第64、69
17 頁），系爭土地總登記日期為36年7月1日、所有權人為「劉
18 老」，雖關於統一編號、地址之登記內容有所缺漏（統一編
19 號為「F00000000」，地址為空白），惟已可徵系爭土地已
20 經於土地總登記時登記所有權人為「劉老」，足認系爭土地
21 為已辦理土地所有權登記之土地，即屬他人已登記之土地，
22 自與民法第769條及第770條規定「他人未登記之不動產」之
23 情形有別，被告審查後據此理由，依土地登記規則第57條第
24 1項第2款規定，作成原處分駁回原告系爭申請，洵屬有據，
25 核無違誤。

26 (三)至司法院大法官釋字第291號解釋文及理由書，係關於占用
27 他人土地設置建物之人民，申請時效取得地上權，因內政部
28 77年8月17日函頒之時效取得地上權登記審查要點第5點第1
29 項規定需提出該建物為合法建物之證明文件，致使無從提出
30 者無法完成其地上權之登記，有違憲法保障人民財產權之意
31 旨，故宣告此部分應停止適用，核與民法第第769條及第770

01 條規定關於時效取得所有權之標的係以「他人未登記之不動
02 產」為限無涉，原告前揭主張所援引僅係該號解釋大法官李
03 鐘聲於「不同意見書」所引用史尚寬學者之個人學術見解，
04 且與民法第769條及第770條之明文規定有異，自難採憑。又
05 按地籍清理條例第32條規定：「已登記之土地權利，除第十
06 七條至第二十六條及第三十三條規定之情形外，土地總登記
07 時或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓
08 名、名稱或住址記載不全或不符者，土地權利人或利害關係
09 人應於申請登記期間內檢附證明文件，申請更正登記。」考
10 其立法目的係為土地總登記時或金門馬祖地區實施戰地政務
11 終止前，所載登記名義人之姓名與戶籍所載有同音異字、筆
12 劃錯誤，或住址與戶籍記載不符、不全等情形，至今仍有不
13 少未能解決者。因時間久遠，土地所有權人或其繼承人之有
14 無未明，對於土地利用、地籍管理及國家稅賦均有不利影
15 響，亦有予以清理之必要，爰規定此種情形除第十七條至第
16 二十六條及第三十三條已有規定者，依其規定辦理外，土地
17 權利人或利益關係人應於申請登記期間內，檢附證明文件，
18 申請更正登記（參見立法理由），係為督促土地權利人或利
19 害關係人申請登記名義人之姓名、名稱或住址更正登記，以
20 確認其土地權利之權屬並釐正地籍，尚不涉及權利主體之變
21 更。又系爭土地即係因「登記名義人之姓名、名稱或住址記
22 載不全或不符者」而為改制前臺北縣政府公告屬此類應清查
23 土地（按地籍清理清查辦法第3條第10款：「土地地籍清查
24 之分類如下：……十、本條例第三十二條所定土地總登記時
25 或金門、馬祖地區實施戰地政務終止前，登記名義人之姓
26 名、名稱或住址記載不全或不符者。」），有系爭土地謄本
27 資料「其他登記事項」欄之記載（訴願卷第64、69頁）可
28 明，此當僅生系爭土地之土地權利人或利害關係人應依地籍
29 清理條例第32條申請更正登記以釐正權屬，及屆期無人申請
30 登記等情形時主管機關依同法第11條第1項規定代為標售，
31 而非得依此即謂系爭土地為未經他人登記所有權之土地甚

明，原告執此主張洵屬誤會，難以採憑。又原告聲請向新北市政府稅捐稽徵處調查系爭土地上存有門牌為○○市○○區○○街0段000號房屋，核與前揭認定無涉，無調查必要，未此敘明。

六、綜上所述，被告以原處分駁回原告系爭申請，認事用法，並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷原處分，並判命被告應依原告系爭申請作成准予系爭土地所有權登記予原告之行政處分，為無理由，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，核與判決結果不生影響，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，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 2 日

審判長法官 侯志融

法官 黃子濫

法官 陳雪玉

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 115 年 4 月 2 日

書記官 高郁婷