

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.12.30 北市法二字第 093319061100 號函

發文日期：民國 93 年 12 月 30 日

要 旨：本案民眾似以所有之意思或使用借貸之意思占有系爭土地，而非以取得地上權之意思占有，則徵諸民法規定及判例之見解，似無權請求登記時效取得地上權，主管機關即可以此為理由提出異議

主旨：有關 楊○○君使用本市文山區興隆段一小段一三三地號市有土地，並向本市申辦時效取得地上權乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局九十三年十二月二十一日北市財五字第 0 九三三三三四八 0 0 0 號函。

二、查本案申請人楊○○君因占有 貴局經管系爭市有土地，遭 貴局訴請拆屋還地，而法院以 貴局並非土地真正所有權人為由，判決貴局敗訴確定在案。茲楊君以其占有系爭土地逾二十年，向本市古亭地政事務所申請時效取得地上權登記，因土地登記規則第一百十八條規定，時效完成申請地上權登記，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。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。據 貴局承辦人員表示，古亭地政事務所已依土地登記之所有權人名義，通知本府為系爭地上權登記之申請案件，前往現場會勘。諒 貴局因前揭判決之故，對本府是否應自居為土地所有權人存有疑惑，查系爭臺灣高等法院九十年重上更一字第○○號之判決理由乃謂：「...該○○地號土地（即重測後之文山區興隆段一小段○○地號系爭土地）經徵收放領後之歸屬，被上訴人（即 貴局）主張該筆土地既經政府徵收放領，其後復經楊○○、楊○等輾轉易手，上訴人（即楊○○君）已非所有權人，而被上訴人目前為系爭土地之登記名義人，上訴人在該土地上之建物，自屬無權占有云云，上訴人則抗辯該筆土地不在放領清冊內，故系爭○○地號仍屬原共有人所有，而上訴人為其中共有人楊○之繼承人，上訴人在其上之建物擁有正當權源，當非無權占有云云，經查系爭土地是否在政府徵收放領後，楊○是否已喪失所有權，兩造雖各有爭執，惟不論何者為是，被上訴人均非系爭土地之所有權人，應無疑義，蓋系爭土地如不在徵收放領之內，該土地仍屬原共有人楊○等十三人所有，如在徵收放領範圍內，則已屬楊○○或其後手楊○、楊○○等人所有，易言之，不論前者抑為後者，被上訴人均非真正所有權人，而被上訴人之所以將之登記為臺北市政府所有，無非考慮將來如遇原土地所有權人以該地號未列入徵收放領清冊，以未經徵收、放領為由，申請發還該土地...或其他利害關係人出面主張權屬之故，審其登記為市有，管理機關為臺北市政府地政處，應屬權宜之策。...基此，系爭土地目前雖登記為台北市政府所有，被上訴人則為管理機關，然終不能因台北市政府所屬地政處作業之疏失而剝奪真正權利人之權利而使台北市政府變相

取得系爭土地之所有權，從而，被上訴人本於所有權人之地位，依民法第七百六十七條及第一百七十九條之規定，請求上訴人遷讓房屋及返還不當得利，自非正當....」

。依上開確定判決對訴訟標的所產生之既判力觀之，貴局固不得再執相同事實對楊君主張拆屋還地及返還不當得利，惟本府是否為系爭土地真正所有權人，抑或孰為真正所有權人，僅為判決理由之一部份，並不在該訴訟確定之範圍內。尤以，本府仍為系爭土地之登記名義人，且並無人否認本府之所有權或向本府主張返還所有權，故除非貴局審酌相關事實，自認應變更錯誤之所有權登記，將權利歸還真正所有權人，否則，本府繼續本於所有權行使各項權能，自非法所不許。

三、次查，民法第七百六十九條規定：「以所有之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第七百七十二條規定：「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」另最高法院六十四年台上字第二五五二號判例謂：「地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行....自不能本於民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條之規定，請求登記為地上權人。」本件如 貴局決定本府以所有權人之立場，對楊君之地上權登記提出異議，其異議理由似可參考系爭臺灣高等法院九十年重上更一字第○○號判決，關於「上訴人（即楊○○君）則抗辯該筆土地不在放領清冊內，故系爭○○地號仍屬原共有人所有，而上訴人為其中共有人楊○之繼承人，上訴人在其上之建物擁有正當權源，當非無權占有云云」之記載，或是關於「上訴人抗辯系爭土地上之房屋於政府徵收放領前即已存在，此為被上訴人所不爭，而系爭土地歷經數人易手，其後手均無人出面主張上訴人無權占有，可見其後手亦同意上訴人使用借貸系爭土地，尤徵上訴人占有系爭土地並非無正當權源。」云云之記載，上二則判決理由之記載如可信為真實，則楊君似係以所有之意思或使用借貸之意思占有系爭土地，而非以取得地上權之意思占有，則徵諸上開民法規定及判例之見解，楊君似無權請求登記時效取得地上權， 貴局即可以此為理由提出異議。

四、末查，關於時效取得地上權應否支付地租乙節，司法院大法官會議第二九一號解釋文謂：「....因取得時效完成而經登記為地上權人者，其與土地所有權人間如就地租事項有所爭議，應由法院裁判之....」其解釋理由謂：「....因時效完成而經登記為地上權人者，土地所有權人既未喪失其所有權，而仍須承受稅捐等之負擔，為平衡雙方權益，參照民法第八百七十六條之法理，當事人如就地租事項有所爭議，應由法院裁判之，併此說明。....」故時效取得地上權，依上開見解，應參照民法第八百七十六條之法理，由地上權人與所有權人協議訂定地租，如協議不成，亦可聲請法院裁判之。

