

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人等 3 人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 101 年 12 月 5 日古登駁字

第 Y00003 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○○○及○○○等 2 人及案外人○○○、○○○、○○○共有之本市文山區○○段○○小段○○建號建物（門牌號碼為本市文山區○○路○○段○○號；下稱系爭建物），坐落於臺北縣（現改制為新北市）木柵鄉○○段○○小段○○地號土地（民國【下同】69 年實施地籍圖重測後為本市文山區○○段○○小段○○地號土地；嗣系爭建物經原處分機關以收件文山字第 27864 號更正登記申請案於 100 年 1 月 17 日辦竣建物坐落基地

號更正登記為本市文山區○○段○○小段○○地號及○○地號【重測前為臺北縣木柵鄉○○段○○小段○○地號土地】；下稱系爭○○地號土地、系爭○○地號土地），前於 39 年 6 月 1 日由原所有權人○○○申請辦竣建物總登記及系爭○○地號土地地上權登記。嗣系爭建物於 69 年 2 月 21 日以木柵字第 1868 號登記案辦理繼承登記予○○○之繼承人

○

○○等 8 人所有，並連件以木柵字第 1869 號登記案辦理和解移轉登記為○○○、○○○、○○及訴願人○○○所有（權利範圍各 1/4），嗣系爭建物復於 92 年 9 月 29 日及 12 月

31

日辦竣贈與登記予○○○（權利範圍 33333/100000）、○○○（權利範圍 8333/100000）、○○○（權利範圍 1/4）及訴願人○○○、○○○等 2 人（權利範圍各 16667/100000）。惟系爭○○地號土地地上權並未隨同建物移轉，地上權人仍為○○○。另訴願人○○○及○○○為系爭○○地號土地之所有權人，系爭○○地號土地前於 38 年 11 月 9 日即分別由地上權人○○○、○○○以建築改良物為目的設定地上權在案。

二、嗣訴願人○○○以訴願人○○○為代理人，檢具戶籍謄本、房屋稅籍證明書、和解筆錄

及地籍圖謄本等影本，以原處分機關 101 年 11 月 9 日收件文山字第 215550 號、第 215560 號

土地登記申請書，連件就系爭○○地號及○○地號土地（權利範圍分別為 2.5/10 及全部）申請時效取得地上權登記及就系爭○○地號土地部分申請抵押權混同登記（按應係地上權塗銷登記之誤植）。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以 101 年 11 月 15 日古補登字 X00236 號補正通知書載明補正事項略以：「……三、補正事項：1. 1/2 件（即前揭收件文山字第 215550 號地登記申請書）依民法 758 條：『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力』，案附補充申明理由書有關主張係以○○○先完成時效取得地上權登記請求權之聲明，查本所地籍資料○君係於民國 38.11.10 設定地上權於○○地號土地並以行使地上權建造建物 xxx 建號於其上，又該建物於民國 69.2.21 和解移轉予○○○、○○○、○○○、○○，復於民國 92.9.29 及 92.12.31 分別贈與○○○（16,667/100,000）、○○○（16,667/100,000）、○○○（33,333/100,000）、○○○（8,333/100,000）、○○○（25,000/100,000），本案請全體建物所有權人會同申請辦理。（內政部 72 年 2 月 7 日台（72）內地字第 138351 號函

、  
臺北市政府地政局 101.8.27 北市地籍字第 10132295700 號）2.1/2 件按民法第 769 條、第

7  
70 條或第 772 條規定，因時效完成所為之登記請求者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件；又本案如以戶籍謄本為占有事實證明文件者，請檢附戶籍謄本正本辦理；又該戶籍謄本如有他遷記載者，請另檢附占有土地四鄰之證明書或公證書等文件；占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力為限。出具證明時應依土地登記規則第 40、41 條規定辦理。（時效取得地上權登記審查要點第 5、6 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點、地籍測量實施規則第 208 條）3. 1/2 件本案時效取得地上權登記案，請檢附以行使地上權之意思而占有之證明文件憑辦；又本案申請人占有之始是否善意、是否以行使地上權之意思而占有，占有之起始日、時效完成日，有無時效中斷之情事及使用有無違反土地使用管制法令之規定？請舉證。（土地登記規則第 118 條、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議、民法第 769、770、771、772 條、時效取得地上權審查要點第 3、12 點）4. 1/2 件『稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權』。為民法第 832 條所明定。至地上權縱之範圍，除於設定時特約限於地上或其他一定之範圍外，應與土地所有權人使用土地之範圍相同；又查本所地籍資料○○地號存有地上權人○○○、○○○等 2 人，與現申請人○○○主張之時效取得地上權範圍是否重疊不明，請

查明補正。(民法第 832 條) 5. 1/2 件案附 101.10.15 申明書與 101.11.9 再申明補充理由  
書第 6 點主張原 147 號建物已於民國 57.09.06 歸於消滅，並在民國 99.3.3 辦竣滅失登記，

該地上建物雖已滅失，惟地上權應依民法 833-1 條訴請法院終止，並持法院判決辦理塗銷登記。(民法 833-1 條) 6. 本案申請○○、○○地號土地時效取得地上權，請檢附依申請人所主張○○地號占有範圍測繪之位置圖，並於登記清冊載明地上權之面積及權利範圍憑辦。(時效取得地上權登記審查要點第 2 點、地籍測量實施規則第 231 條之 1) 7. 1/2 件 503 地號土地前經臺端以 101 年 10 月 5 日文山字第 059280 號土地登記案件申請和解

移轉登記且於訴願中，臺端究以時效取得或和解移轉申請系爭土地地上權不明，請釐正。」通知代理人即訴願人○○○於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 101 年 11 月 19 日送達，訴願人○○○雖以 101 年 11 月 19 日及 11 月 28 日異議書、再異議書提出補

正，惟就補正事項則未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 101 年 12 月 5 日古登駁字第 Y00003 號駁回通知書駁回訴願人○○○之申  
請。該駁回通知書於 101 年 12 月 7 日送達，訴願人○○○及○○○等 2 人不服，於 101 年

12 月 19 日向本府提起訴願，102 年 1 月 4 日補充訴願理由及 102 年 1 月 22 復追加○○○為訴  
願人及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、查上開 101 年 12 月 5 日古登駁字第 Y00003 號駁回通知書之處分相對人為訴願人○○○；惟

查訴願人○○○為系爭建物共有人之一，另訴願人○○○為系爭○○地號土地共有人之一，是其等 2 人就本件申請時效取得地上權登記案件，應認有法律上利害關係，其等 2 人向本府提起訴願，應認當事人適格，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。」第 772 條規定：「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。」第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有

建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」第 833 條之 1 規定：「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」

土地法第 37 條第 2 項規定：「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。」

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 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者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。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者。四、未依規定繳納登記規費者。」第 57 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及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第 108 條第 2 項及第 3 項規定：「因主張時效完成，申請地上權.....登記時，應提出占有範圍位置圖。」「前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」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 2 點規定：「占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。」第 5 點規定：「以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」第 6 點規定：「占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之證明人。第一項證明人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第六款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。」第 11 點規定：「占有人主張與前占有之占有時間合併計算者，須為前占有之繼承人或受讓人。

前項所稱受讓人指因法律行為或法律規定而承受前占有之特定權利義務者。」

最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例：「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……。」

84 年度臺上字第 748 號判決要旨：「主張時效取得地上權者，須為以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，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（最高法院 64 年度臺上字第 2552 號判例參照）。又占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任。」

最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議：「……稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權，民法第 832 條定有明文。又占有土地建築房屋或種植竹木，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任；另主張時效取得地上權者，須以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，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。申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。」

### 三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭建物係由案外人○○○於 38 年 11 月 10 日起造，且於系爭○○地號土地設定地上權，並以行使地上權之意思占有系爭○○地號土地作為系爭建物之基地，系爭建物自建造成，由○○○善意和平且以行使地上權之意思，占有至 57 年 5 月 8 日時效完成取得地上權登記請求權後，以和解成立買賣移轉於訴願人○○○等 4 人，復經繼承、贈與，由現在所有權人繼受該建物所有權，訴願人○○○既為系爭建物之共有人之一，自符合申請時效取得地上權之要件。
- （二）系爭建物部分共有人曾在他案庭訊時表示拋棄其優先購買權，據此可推定其等亦拋棄得請求登記地上權之權利無異，是本件時效取得地上權登記事件，自無須由全體共有人會同申請。
- （三）民法第 769 條、第 770 條、第 772 條等並無規定應提出四鄰證明或公證書等文件，且本案既有系爭建物所有權狀為憑，並已檢附房屋稅設籍證明，自無須再檢附四鄰證明。
- （四）系爭○○及○○地號土地地籍圖已劃分清楚為整筆土地，並非於 1 宗土地之特定部分主張地上權，顯然無須再申請測繪地上權位置圖。

四、查訴願人○○○以原處分機關 101 年 11 月 9 日收件文山字第 215550 號、第 215560 號土地登

記申請書，連件就系爭○○及○○地號土地申請時效取得地上權登記及抵押權混同登記（按應係地上權塗銷登記之誤植），案經原處分機關審查尚有事實欄所載應補正事項，乃以 101 年 11 月 15 日古補登字第 X00236 號補正通知書通知訴願人○○○依限補正；惟

其

逾期未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

五、至訴願人等 3 人主張系爭建物係由案外人○○○於 38 年 11 月 10 日起造，且於系爭○○地

號土地設定地上權，並以行使地上權之意思占有系爭○○地號土地作為系爭建物之基地，系爭建物自建造完成，由○○○善意和平且以行使地上權之意思，占有至 57 年 5 月 8 日時效完成取得地上權登記請求權後，以和解成立買賣移轉於訴願人○○○等 4 人，復經繼承、贈與，由現在所有權人繼受該建物所有權，訴願人○○○既為系爭建物之共有人之一，自符合申請時效取得地上權之要件乙節。按「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。」「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。」「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……。」分別為土地登記規則第 118 條第 1 項、時效取得地上權登記審查要點第 1 點及最高法院 64 年度臺上字第 2552 號判例所明示。查系爭建物係由原所有權人○○○於 39 年 6 月 1 日申請辦竣建物總登記及系爭○○地號土地地上權登記。惟查系爭建物於 69 年 2 月 21 日以木柵字第 1868 號登記案辦理繼承登記予

○

○○之繼承人○○○等 8 人所有，並連件以木柵字第 1869 號登記案辦理和解移轉登記為○○○、○○○、○○及訴願人○○○所有時，地上權人仍登記為○○○，前揭登記於系爭○○地號土地地上權並未隨同移轉，且○○○係本於「設定」地上權之意思而占有系爭○○地號土地，與基於「時效取得」而行使地上權之意思者仍屬有別，則○○○、○○○、○○及訴願人○○○等 4 人因和解而受讓系爭建物時，是否即有基於時效取得而於系爭○○地號土地行使地上權之意思？即有未明。再者，系爭建物復於 92 年 9 月 29 日及 12 月 31 日辦竣贈與登記予訴願人○○○及○○○等 5 人時，訴願人○○○是否亦係基於時效取得而於系爭○○地號土地行使地上權之意思？亦有未明。則原處分機關以前

揭補正通知書通知訴願人○○○補正，並無違誤。又訴願人等 3 人主張系爭○○及○○地號土地地籍圖已劃分清楚為整筆土地，並非於 1 宗土地之特定部分主張地上權，顯然無須再申請測繪地上權位置圖云云。復按「因主張時效完成，申請地上權.....登記時，應提出占有範圍位置圖。」「前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」「占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。」亦分別為土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項及時效取得地上權登記審查要點第 2 點所明定。經查本件時效取得地上權登記申請案，訴願人○○○並未依前揭規定就占有範圍申請測繪位置圖，經原處分機關以前揭補正通知書通知補正，訴願人○○○雖以自行書繪之系爭建物基地圖說明代替補正，惟仍與前揭規定不符，訴願主張，不足採憑。另訴願人等 3 人主張系爭建物部分所有權人於法院協調時表示拋棄其優先承買權，據此可推定其等亦拋棄得請求登記地上權之權利云云。查依訴願人等 3 人所提出之臺灣臺北地方法院民事執行處訊問筆錄及執行（調查）筆錄，係就案外人○○有限公司等與○○○間因給付租金強制執行事件所為之調查，與本案無涉，訴願主張，不足採據。再者系爭○○地號土地上存有案外人○○○、○○○等 2 人以建築改良物為目的設定之地上權，訴願人○○○並未依照原處分機關前揭通知補正意旨釐清補正上開地上權之範圍與訴願人○○○主張之時效取得地上權範圍是否重疊，則原處分機關以訴願人○○○未照補正事項完全補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自無違誤。

六、另按行政處分之相對人或有利害關係之第三人提起訴願時，須主張其權利或利益受有損害，如其權利或利益並未因行政處分之作成受有損害，即欠缺訴願之權利保護要件。查訴願人○○○係系爭○○地號土地所有權人之一，本件申請時效取得地上權案件，關於系爭○○地號土地之權利狀態，既不因前揭駁回通知之作成而有所變更，是對於訴願人○○○之權益並無影響，尚無權利保護必要。訴願主張，尚不足採。從而，原處分揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

七、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	丁	庭	宇
委員	蔡	立	文
委員	王	曼	萍
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹

委員 覃 正 祥

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 3 月 27 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）