

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願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 4 日建登駁字第 Y0001 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委由代理人○○○檢附他項權利位置圖、戶籍謄本、○○公司台北市區營業處用電繳費證明、切結書等影本，以原處分機關民國（下同）101 年 11 月 7 日收件萬華字第 14868 號土

地登記申請書，就其所有本市萬華區○○大道○○巷○○號之建物（下稱系爭房屋）坐落之本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）部分（權利範圍：71 平方公尺）申請時效取得地上權登記。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 日建登補字 001860 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項（一）登記清冊第（5）及第（6）欄之意思表示與本案登記原因不符，請釐清。（土地登記規則第 56 條）（二）本案以建築物占用之事實主張，惟臺灣係於 101 年 10 月 31 日取得本案建物之用電過戶，請說明是否主張與前占有人合併計算占有時間，並提出足資證明與前占有人係以行使地上權之主觀意思及目的而占有之證明文件。（民法第 769、770、832 條、土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 11 點）（最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議）（三）依民法時效取得規定之年限為 10、20 年，本案請敘明時效取得系爭土地起訖時點及主張適用之民法法條，且申請書之原因發生日期請依時效完成日填寫。（民法第 769、770、772 條，時效取得地上權登記審查要點第 1.10 點）……」並請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 16 日送達，惟訴願人逾期未補正，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 4 日建登駁字第 Y00001 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，訴願人不服，於 101 年 12 月 26 日經由

本府地政局向本府提起訴願，102 年 2 月 22 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、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。」

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 條規定：「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 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。」

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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人已提出系爭房屋位置圖、水電裝置證明書、戶籍謄本、四鄰證明書及切結書等文件，有客觀事實足以證明在他人土地上有建築物，顯然與單純使用他人土地有別，自應認建築伊始即有以行使地上權之意思及目的占有他人土地，原處分機關依最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議，命訴願人補正變更占有意思為以行使地上權之意思而占有之證明文件，且未具體命補正何種證明文件，違反法律保留原則及明確性原則。

三、查訴願人以原處分機關 101 年 11 月 7 日收件萬華字第 14868 號土地登記申請書，就系爭土

地申請時效取得地上權登記，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 日建登補字 001860 號補正通知書通知訴願人依限補正；惟訴願人逾期未補正

，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。

四、至訴願人主張其已提出系爭房屋位置圖、水電裝置證明書、戶籍謄本、四鄰證明書及切結書等文件，有客觀事實足以證明在他人土地上有建築物，顯然與單純使用他人土地有別，自應認建築伊始即有以行使地上權之意思及目的占有他人土地，原處分機關依最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議，命訴願人補正變更占有意思為以行使地上權之意思而占有之證明文件，且未具體命補正何種證明文件，違反法律保留原則及明確性原則云云。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……。」為土地登記規則第 118 條第 1 項所明定。復按申請時效取得地上權登記，應符合前揭民法第 769 條、第 770 條及第 772 條規定，並就相關法定要件是否已具備提出相關事證，俾供該管地政機關審查。而主張時效取得地上權之第一要

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，此有前揭最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例可稽。又占有他人土地建築房屋，其情形多端，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。查訴願人所送之戶籍謄本及用電繳費證明等文件，至多僅能證明其占有系爭土地之事實，尚不足證明其係屬無權利人以「行使地上權之意思」而占有他人之土地，即與時效取得地上權之要件不符，此亦有前揭最高法院 84 年度臺上字第 748 號判決及 95 年 9 月

份庭長法官聯席會議決議可資參照。又 99 年 8 月 28 日修正土地登記規則第 118 條條文說明略以：「……又所稱『以行使地上權意思而占有之證明文件』，例如當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記；或已為申請地上權設定登記而未完成登記；或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件……。」復以本案原處分機關駁回訴願人之申請，係以訴願人未依前揭補正通知書意旨依限提出其係以行使地上權意思而占有之證明文件為據，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，於法即無違誤。再以，有關本件駁回申請之法令依據、事實及理由，於駁回通知書及答辯書卷證中均有載明，與明確性及法律保留原則無違。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關駁回訴願人申請案，揆諸前揭規定、裁判及決議意旨，並無不合，原處分應予維持。

五、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 葉廷鐘  
委員 范建廷  
委員 王清文  
委員 蕭正茹  
委員 傅祥靜  
委員 吳靜雯  
委員 秦龍斌

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）