

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 103 年 4 月 11 日古登駁字第 000069 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委任代理人○○○檢附戶籍謄本、印鑑證明、建物測量成果圖、公司變更登記表、四鄰證明書、○○公司台北南區營業處民國（下同）99 年 4 月 27 日北南費核代字第 A9900103 號書函及他項權利位置圖影本等文件，以原處分機關 103 年 3 月 4 日收件文山字第 10000000 號土地

登記申請書，就本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○及○○地號等 6 筆土地（面積合計 2,515 平方公尺，權利範圍：全部；下稱系爭土地）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 103 年 3 月 25 日古登補字 000276 號補正

通知書通知訴願人略以：「.....三、補正事項： 1. 申請書(3)申請登記事由請更正為『地上權登記』。（土地登記規則第 56 條） 2. 申請書(4)登記原因請更正為『時效取得』。（土地登記規則第 56 條、登記原因標準用語） 3. 請補繳登記費。（土地法第 76 條） 4. 請補繳書狀費新台幣 480 元。（土地法第 77 條） 5. 請檢附自始以行使地上權意思而占有之證明文件。（土地登記規則第 118 條） 6. 申請書請填寫土地所有權人現住址及登記簿地址（或繼承人地址），如確實證明客觀無法查明，請於備註欄切結不能查明之事實。（時效取得地上權登記審查要點第 7 點） 7. 請檢附占有事實及時間之證明文件。（時效取得地上權登記審查要點第 11 點） 8. 本案標的使用分區為行水區，請洽主管機關是否為土地法第 14 條第 1 項不得私有之土地。（時效取得地上權登記審查要點第 3 點） 9. 全案申請書及登記清冊請權利人用印；另清冊面積欄請依位置圖面積情形填載。（土地登記規則第 56 條） 10. 本案代理人非屬專業代理人，請權利人於申請書切結是否有給付報酬予代理人，並認章。（內政部 94 年 8 月 16 日內授中辦地字第 0940050417 號函）。」並請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人之代

理人於 103 年 3 月 25 日就補正事項部分補正，且認為前開補正事項第 5、7、8、9 點已檢附相關

證明文件無需補正，原處分機關審認訴願人未照補正事項完全補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 103 年 4 月 11 日古登駁字第 000069 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該

駁回通知書於 103 年 4 月 14 日送達，訴願人不服，於 103 年 5 月 12 日經由原處分機關向本府提起

訴願，7 月 8 日補充訴願理由，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 條規定：「於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，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……。」

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 3 點第 1 款規定：「占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：（一）屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。」第 5 點規定：「以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，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 點第 1 項規定：「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。」

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：「……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……。」

87 年臺上字第 1284 號判決：「……按主張因時效取得地上權者，依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條或第七百七十條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一定之期間，始得請求登記為地上權人。此項意思依民法第九百四十四條第一項之規定既不在推定之列，故須由占有人負證明之責。又占有人無法律上之權源在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用，尚難僅以占有人在他土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而占有……。」

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、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 有關補正事項第 5 點：訴願人已檢附原處分機關他項權利位置圖，於系爭土地已興建有不動產，並經原處分機關到場進行繪測，且訴願人於 55 年間經系爭土地所有人祭祀公業林○○交付訴願人土地使用證明書以申請營造執照，並經當時臺灣省政府建設廳核發工廠登記證，可證明自始即有行使地上權意思而占有。
- (二) 補正事項第 7 點：訴願人已提出系爭土地之四鄰○○○之證明書，證明訴願人自 71 年起繼續占有使用系爭土地，從無他遷；訴願人並提供○○公司台北南區營業處書函，證明「文山區○○路○○段○○號」裝表供電日期為 55 年 10 月，可證明訴願人自 55 年 10 月起已占有系爭土地行使地上權。
- (三) 補正事項第 8 點：系爭土地所有權人為祭祀公業○○○，為私有土地，並領有土地登記謄本為證，且土地法第 14 條第 1 項為法律規定，並非訴願人應補正事項。
- (四) 補正事項第 9 點：訴願人均已依規定用印及填載。
- (五) 訴願人已依原處分機關通知補正事項依限補正，符合法律規定時效取得地上權申請登記，原處分機關未敘明駁回理由，逕以訴願人未照補正事項完全補正而駁回訴願人之申請，於法不合，請撤銷原處分。

三、查訴願人以原處分機關 103 年 3 月 4 日收件文山字第 039450 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 10 3 年 3 月 25 日古登補字 000276 號補正通知書通知訴願人依限補正；經訴願人之代理人於 10

3 年 3 月 25 日補正，惟原處分機關審認訴願人未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人檢附相關資料主張其自 55 年 10 月起即有行使地上權意思而占有系爭土地，且系爭土地為私有土地，並非訴願人應補正事項，訴願人已依通知補正事項補正，符合申請登記之規定云云。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，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，尚難僅以占有在他土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，即

認占有人係基於行使地上權之意思而占有。另申請人提出之四鄰證明書，如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，此亦有前揭最高法院 84 年度臺上字第 748 號、87 年臺上字第 1284 號判決及最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議可資參照。查本件依卷附訴願人所送系爭土地四鄰○○○之證明書雖記載訴願人自 71 年起即繼續占有使用系爭土地，惟依卷附○○○戶籍謄本顯示，○君係於 88 年 5 月 7 日遷入本市文山區○○路○○段○○號，是該四鄰證明尚無法據以認定訴願人於 88 年 5 月以前即繼續占有使用系爭土地，其地上權取得時效，尚有疑義；另訴願人所附○○公司台北南區營業處 99 年 4 月 27 日北南費核代字第 A9900103 號書函雖記載本市文山區○○路○○段○○號（即訴願人營業地址）裝表供電日期為 55 年 10 月，及所附臺灣省政府建設廳 55 年 11 月發給之工登字第 10398 號工廠

登記證影本，縱能證明訴願人有占有系爭土地之事實，惟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。次按土地登記規則第 108 條規定：「於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，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。」查本件訴願人所附原處分機關他項權利位置圖，僅係申請本案時效取得地上權登記所應備文件，並非得據以認定訴願人於系爭土地興建不動產，自始即有行使地上權意思而占有。未查系爭土地使用分區載明為行水區，有系爭土地分區查詢結果在卷可憑。是系爭土地是否屬時效取得地上權登記審查要點第 3 點規定不得申請時效取得之土地，自有洽請主管機關釐清之必要，此部分原處分機關於答辯理由中併敘，若訴願人檢附相關證明有困難，原處分機關將協助發文請主管機關釐清。本案既有上述疑義尚待釐清，則原處分機關請訴願人依限補正相關資料，於法即無違誤。訴願主張各節，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人未依限照補正事項完全補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，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 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘
委員 葉建廷

中華民國

103

年

8

月

7

日

委員 范文清

委員 傅玲靜

委員 吳泰雯

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：臺北市士林區文林路 725 號）