

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

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 103 年 9 月 1 日中登駁字第 00015

4 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人檢附戶籍謄本、土地複丈成果圖、他項權利位置圖、房屋稅籍證明書、中國國民黨 94 年 4 月 29 日出具之證明書、四鄰證明書、臺灣高等法院 99 年度上字第 532 號、100 年度上易字第

第 557 號民事判決、台灣電力公司電費收據、臺北市稅捐稽徵處中南分處房屋稅繳款書及臺北自來水事業處用水繳費證明等文件，以原處分機關民國（下同）103 年 7 月 17 日收件中山字第 XXXXX 號土地登記申請書，就中華民國所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地【下稱系爭土地，管理機關：財政部國有財產局臺灣北區辦事處（已更名為國有財產署北區分署）；面積 336 平方公尺；權利範圍：33600 分之 26335】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 8 月 1 日中登補字第 001471 號補正通知書通知訴

願人略以：「……三、補正事項（一）按最高法院 64 年台上字第 2552 號判例要旨：『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。上訴人占有系爭土地之始，即係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第 945 條所定變為以地上權之意思而占有，自不能本於民法第 772 條準用同法第 769 條之規定，請求登記為地上權人。』，經查申請人於 98 年間曾向財政部國有財產局提起確認土地租賃關係存在之訴訟（臺灣臺北地方法院 98 年度重訴字第 360 號請求申租公有土地事件），似與行使地上權之意思不符，且案附○○○、○○○○、○○○『四鄰證明書』非屬行使地上權之主觀意思而占有之證明文件，故仍請檢附占有人占有之始以行使地上權意思而占有之證明文件及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供審；另本案占有時效期間之起訖時間應由占有人主張並註明於書面文件。（土地登記規

則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 10 點、最高法院 64 年台上字第 2552 號判例）（

二）申請書：第（2）欄原因發生日期請依時效完成日填寫。（時效取得地上權登記審查要點第 1 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 103 年 8 月 4

日送達，嗣訴願人雖於 103 年 8 月 18 日補附案外人○○○、○○○等 2 人出具之證明書等資料

供核，惟仍難認訴願人已依限提出其占有之始以行使地上權之意思而占有之證明文件及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，原處分機關爰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，以 103 年 9 月 1 日中登駁字第 000154

號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 103 年 9 月 3 日送達，訴願人不服，於 103 年

9 月 22 日向本府提起訴願，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 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 年度臺上字第 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。上訴人占有系爭土地之始，即係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第九百四十五條所定變為以地上權之意思而占有，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。」

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 年度臺上字第 1284 號判決：「……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、本件訴願理由略以：

(一) 訴願人前以原處分機關 102 年 2 月 7 日土地登記申請書，就系爭土地申請地上權登記，迭經原處分機關駁回申請及臺北市政府駁回訴願後提起行政訴訟，業經臺北高等行政法院 102 年 10 月 30 日 102 年度訴字第 1077 號及最高行政法院 103 年 2 月 27 日 103 年度判字

第 102 號判決，撤銷原處分及訴願決定，命原處分機關須再通知訴願人提出因時效完成而取得地上權登記請求權之證明文件，進行實質審查後，另行作成適法之決定，及駁回原處分機關上訴；惟原處分機關未為實質審查即駁回本件申請。

(二) 查現有臺北市中山區○○○路○○段○○巷○○號之系爭房屋，係 65 年 5 月間訴願人獲得原土地所有人中國國民黨同意自費興建，迄今已歷 37 年；上揭房屋既坐落於系爭土地上，則訴願人和平、公然、繼續占有系爭土地，自得單獨申請取得地上權登記；又臺灣高等法院 99 年度上字第 532 號申租公有地事件及 100 年度上易字第 557 號確認所

有權事件，法院雖判決訴願人等敗訴，然皆認定訴願人為系爭房屋所有權人；訴願人自 65 年間在系爭土地上興建房屋時起，即係以行使地上權之意思占有系爭土地，其後申租公有地，係認為租地較時效取得地上權容易，但不能謂訴願人已拋棄原有得行使地上權權利之意思，請撤銷原處分。

三、查訴願人以原處分機關 103 年 7 月 17 日收件中山字第 16539 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，訴願人尚有事實欄所載應補正事項，乃以 103 年 8 月 1 日中登補字第 001471 號補正通知書通知訴願人依限補正；惟訴願人未

依補正事項完全補正，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。

四、至訴願人主張其於前地上權登記申請案（原處分機關 102 年 2 月 7 日收件中字第 3837 號土

地登記申請案，下稱前申請案）迭經原處分機關駁回申請及臺北市政府駁回訴願後提起行政訴訟，臺北高等行政法院命原處分機關通知訴願人提出因時效完成而取得地上權登記請求權之證明文件，進行實質審查後，另行作成適法之決定，惟原處分機關未遵照辦理一節。經查前申請案因訴願人於申請書上勾選「設定」地上權並檢附地上權設定契約書，其後於補正程序中方主張其係時效取得地上權，而上開行政訴訟判決之意旨，係指明原處分機關應在訴願人於補正程序中提出時效取得地上權之新主張時，應再給予補正機會之程序保障。另查前申請案經行政法院判決撤銷原處分（原處分機關 102 年 3 月 19 日中登駁字第 Y00015 號駁回通知書）及訴願決定（本府 102 年 6 月 26 日府訴二字第 10209098

500 號訴願決定書）確定後，經原處分機關改列為 103 年 3 月 18 日收件中山字第 038371 號

，並依前揭行政法院判決意旨以 103 年 5 月 5 日中登補字第 000590 號補正通知書請訴願人

於接到該通知之日起 15 日內補正因時效完成而取得地上權登記請求權之證明文件；該補正通知書於 103 年 5 月 6 日送達，嗣因訴願人未依限補正，原處分機關乃以 103 年 5 月 28 日

中登駁字第 000103 號駁回通知書駁回前申請案。至本件申請案係訴願人另行提起之新案，並已於申請書上勾選「時效取得」地上權，而原處分機關亦已就訴願人時效取得地上權之主張命訴願人補正，已與前開判決指明事項無關。是此部分訴願主張顯有誤解，不足採據。

五、訴願人復主張臺灣高等法院 99 年度上字第 532 號申租公有地事件及 100 年度上易字第 557 號確認所有權事件，認定訴願人為系爭房屋所有權人，其自 65 年建屋時起即以行使地上權之意思占有系爭土地，其後主張申租公有地乃請求權競合時擇一行使一節。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……。」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。況地上權與租賃關係，分屬物權與債權關係，其等法律效力迥異，非謂占有人有長期占有使用之事實，即可就其主觀有行使地上權之意思或有租賃之意思擇一主張，有前揭最高法院 64 年度臺上字第 2552 號判例可稽。又占有他人土地建築房屋，其情形多端，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。查訴願人建屋之事實及其所檢附之房屋稅及用水、電繳費證明、四鄰證明等文件，至多僅能證明其占有系爭土地之事實；另有關 103 年 8 月 15 日及 16 日案外人○○○及○○○出具之證明書，內容雖敘及「重建時曾向

律師朋友請教，認為房子要蓋好一點，堅固一些，在法律上滿二十年以上可申辦地上權之法益」等語，惟此證明書既分別於 103 年 8 月 15 日及 16 日作成，尚不足證明訴願人確係

於占有初始即以行使地上權之意思表示於外部；且訴願人亦未就案外人於證明書所稱情事提出客觀上足資證明之文件，善盡舉證之責，難謂可採。是本案原處分機關以訴願人未依前揭補正通知書意旨，依限提出其占有之始以行使地上權意思而占有之證明文件及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等予以完全補正，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，並無違誤。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。

六、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（公出）

委員 蔡立文（代理）

委員 王曼萍

委員 劉宗德

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 吳秦雯

中華民國 103 年 12 月 2 日

市長 郝龍斌請假

副市長 丁庭宇代行

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）

