

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

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 10 月 16 日士登駁字第 000247 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同） 103 年 10 月 13 日以原處分機關收件北投字第 169550 號申請書，檢附戶

口名簿影本等資料，向原處分機關申請辦理本市北投區○○段○○小段○○地號（下稱系爭土地）時效取得地上權登記（權利範圍為 232.81 平方公尺）。嗣經原處分機關審查發現，系爭土地於 87 年 4 月 15 日即辦竣地上權登記，其權利人為○○○（義務人即所有權人為○○○，權利範圍為全部），而○○○復於 103 年 4 月 15 日辦竣登記將地上權讓與○○○（權利範圍為全部）。原處分機關以系爭土地於 87 年 4 月 15 日已設定地上權權利範圍為全部，基於地上權屬於用益物權，對標的物具有獨占性及排他性，同一標的同一位置經設定地上權後，不得再設定其他地上權等為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 103 年 10 月 16

日士登駁字第 000247 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該通知書於 103 年 10 月 20 日送達，訴

願人不服，於 103 年 11 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按民法第 758 條規定：「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。前項行為，應以書面為之。」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 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：……二、依法不應登記者。……申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。……。」

最高法院 27 年抗字第 820 號判例：「物權有排他性，在同一標的物上，不能同時成立兩個以上互不相容之物權。故同一不動產設定兩個互不相容之同種物權者，惟其在先之設定為有效。」

- 二、本件訴願理由略以：依民法第 832 條規定，所有權人無法亦無必要設定地上權予自己，系爭土地於 87 年設定地上權未提供地上權相關證明文件，與設定要件不符，應為無效。又依民法第 772 條準用第 769 條、第 770 條、最高法院 60 年台上 1317 號判例，縱使 87 年地

上權設定為有效，占有人亦得依時效取得之規定請求登記為地上權人。訴願人之先祖父於 59 年即於系爭土地興建建築物與竹木等，有繳納房屋稅單及 69 年空照圖可佐證，該當時效取得所有權之規定。請撤銷原處分。

- 三、查訴願人檢具相關資料就系爭土地向原處分機關申請時效取得地上權登記，經原處分機關審查後，審認系爭土地於 87 年間已設定地上權（權利範圍為全部），乃駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張所有權人無法亦無必要設定地上權予自己，系爭土地於 87 年設定地上權應為無效；縱使 87 年地上權設定為有效，占有人亦得依時效取得之規定請求登記為地上權人云云。按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。所稱普通地上權，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。又物權具有排他性，在同一標的物上，不能同時成立兩個以上互不相容之物權，故同一不動產設定兩個互不相容之同種物權者，以在先之設定為有效。揆諸前揭民法第 758 條、832 條及最高法院 27 年抗字第 820 號判例意旨自明。查原處分機關答辯書及提供資料可知，系爭土地於 87 年 4 月 15 日即辦竣地上權登記，其權利人為○○○（義務人即所有權人為○○○○，權利範圍為全部），嗣○○○復於 103 年 4 月 15 日將地上權讓與○○○並辦竣登記在案。而系爭土地於 87 年 4 月 15 日辦竣地上權登記時，其土地所有權人為○○○○而非地上權權利人○○○；故訴願人所稱所有權人無法亦無必要設定地上權予自己等語，不足採據。次查原處分機關答辯書理由三所載，前開 87 年 4 月 15 日登記案件因逾保存年限，業依規定銷毀；然亦不得逕認 87 年間之設定地上權為無效。末查系爭土地既經辦竣前述地上權登記事宜，訴願人復請求依時效取得規定辦理同一標的同一位置之地上權登記，此屬互不相容之物權，其請求自屬無據。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，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 楊 芳 玲
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
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 1 月 23 日
市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）