

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

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 104 年 9 月 3 日士登駁字第 000235 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、訴願人委由代理人○○○檢具身分證、戶籍謄本、印鑑證明、四鄰證明及門牌稅籍證明等影本，前以原處分機關民國（下同） 101 年 7 月 16 日收件北投字第 XXXXX 號土地登記申

請書，就本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○、○○及○○等 5 筆地號土地（下稱系爭土地）申請時效取得地上權登記。經原處分機關審查後，認尚有須補正事項，乃以 101 年 7 月 19 日士登補字第 001494 號補正通知書通知訴願人，請其於接到通知之日起

15 日內補正，經訴願人於 101 年 8 月 3 日向原處分機關補送○○公園管理處（下稱○○處）98 年 11 月 13 日函、○○有限公司台北北區營業處（下稱○○公司台北北區營業處）101 年 8 月 1 日書函及前財政部臺北市國稅局北投稽徵所（下稱前臺北市國稅局北投稽徵所）101 年 7 月 24 日函。案經原處分機關審認，有關陽管處函所述土地非系爭土地、○○公司台北北區營業處書函及臺北市國稅局北投稽徵所函無法證明訴願人係基於行使地上權之意思而占有，且訴願人就上開補正通知書記載之其餘補正事項亦未完全補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 101 年 8 月 14 日士登駁字第 000207 號駁回通知書駁

回訴願人之申請。訴願人不服，向本府提起訴願，案經本府以 101 年 12 月 5 日府訴二字第 10109197000 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、嗣訴願人再委由代理人○○○（即本案訴願代理人）檢具身分證、戶籍謄本、印鑑證明、四鄰證明、房屋稅籍證明書、門牌證明、台電公司台北北區營業處書函、臺北市國稅局北投稽徵所函及陽管處函等影本，以原處分機關 104 年 8 月 17 日收件北投字第 12301 號

土地登記申請書，就系爭土地申請時效取得地上權登記。經原處分機關審查後，認尚有

須補正事項，乃以 104 年 8 月 19 日士登補字第 04145 號補正通知書通知訴願人略以：「

..
....三、補正事項（一）.....依臺端陳述意見書所敘及所附○○局核發之商業登記證、○○處許可核函之證明文件及○○處函，尚與行使時效取得地上權之意思未符，是仍請依上開規定檢附行使地上權意思而占有之證明文件辦理.....（最高法院 64 年度台上字第 2552 號判例、84 年度台上字第 748 號判決、87 年度台上字第 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參照）。（二）.....依登記申請書第(2)欄所載原因發生日期（時效完成之日）為 98 年 8 月 1 日，惟案附門牌證明初編日期為 80 年 12 月

26 日及房屋稅籍證明書所載起課為 85 年 6 月，戶籍謄本所載遷入北投區○○路○○段○○號之日期為 81 年 1 月 13 日、○○有限公司臺北北區營業處書函所載繳費時間、財政部臺北市國稅局北投稽徵所營業稅稅籍證明所載設立日期皆與上開規定時效未符。另本案如係依民法第 770 條規定占有，請提出占有之始為善意之證明文件憑辦。（時效取得地上權登記審查要點第 1 點）（三）臺端所附 102 年 7 月 24 日函說明一所述於 76 年間於系爭

爭

建物居住，與戶籍謄本不符，請補正。（土地登記規則第 56 條）（四）申請書(12)欄義務人為中華民國，管理機關為臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，請訂正。（土地登記規則第 56 條）（五）案附○○局商業登記證所載『北投鎮○○路○○號』與『北投區○○路○○段○○號』（鋼鐵造）是否為同一主體欠明，請檢附證明文件憑辦。（土地登記規則第 56 條）」請其於接到通知之日起 15 日內補正，經訴願人以 104 年 8 月 20 日

書

面向原處分機關就補正事項提出說明，惟仍未依補正事項完全補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 104 年 9 月 3 日士登駁字第 000235 號駁回通知書駁

回訴願人之申請。訴願人不服，於 104 年 10 月 2 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，謂以在他人民地之上下有

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 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。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 條第 1 項規定：「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：……四、逾期未補正或未照補正事項 完全補正者。」第 108 條第 2 項、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 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。」

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……。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 訴願人於系爭土地設立○○小吃店，並經臺北市商業處於 98 年 7 月 7 日立案核准，有○○小吃店商業登記抄本可證；又陽管處亦曾於 99 年 1 月 28 日邀集相關機關辦理會勘，會勘紀錄載明○○小吃店位處臺北市政府工務局公園路燈工程管理處之公有土地，可證訴願人主觀上係以行使地上權意思而占有系爭土地，並有客觀之外部行為表示。

(二) 系爭土地上之房舍現仍作為○○小吃店及住家使用，係屬原始取得，核屬有權占有，於占有之客觀事實上，有四鄰證明、門牌證明、台電公司台北北區營業處 101 年 8 月 1 日書函及臺北市國稅局北投稽徵所 101 年 7 月 24 日函等資料，且訴願人自 90 年 1 月至

10

1 年 5 月止並無歇業情形；是本案已具備時效取得地上權之要件，原處分機關應依訴願人之申請登記為地上權人。

(三) 又依最高法院 83 年臺上字第 3252 號判例，占有他人之土地，依民法第 772 條準用第 769

條、第 770 條規定主張依時效取得地上權者，土地所有人固不負擔同意占有人登記為地上權人之義務。然占有人若依土地登記規則第 113 條規定，由其一方申請登記為地上權人，經登記機關受理，在公告期間，土地所有人提出異議者，登記機關應依土地法第 59 條第 2 項規定予以調處；不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內，向司法機關訴請處理。調處結果，若對占有人不利，占有人對土地所有人提起之訴訟，即得請求該所有人容忍其辦理地上權登記，以排除土地所有人之異議，使登記程序之障礙除去，俾完成地上權登記。

三、查訴願人就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有如事實欄所述應補正事項，乃以 104 年 8 月 19 日士登補字第 04145 號補正通知書通知訴願人依限補正

；惟訴願人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。

四、至訴願人主張其主觀上有行使地上權之意思而占有系爭土地，客觀上復有相關資料可資證明及依最高法院 83 年臺上字第 3252 號判例意旨等，原處分機關應依訴願人之申請登記為地上權人云云。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 條等規定，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 號判例可參。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，尚難僅以占有人在他人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，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。查本件原處分機關前以 102 年 6 月 13 日北市土地登字第 10231012100 號函請本府工務

局公園路燈工程管理處協助查明訴願人承租系爭土地之時間，經該處以 102 年 6 月 17 日北市工公配字第 10233150900 號函查復略以：「……說明：……二、經查旨揭土地，係屬本處經營，○○○○君於 100 年 6 月 20 日申請承租旨揭土地，案經本處於 100 年 8 月 8

日北市工公配字第 10034034300 號函通知，旨揭土地皆以無權占用處理，並自 94 年 9 月 1 日起追收無權占用使用補償金（並經臺灣士林地方法院判決本處勝訴確定），惟許○○○君尚未繳納無權占用使用補償金。三、另本處不同意○○○○君於旨揭土地，設定地上權，以維市產。」是訴願人占有系爭土地之始顯非善意，依民法第 769 條及第 772 條規定，其對系爭土地地上權取得時效為 20 年。次查本件依卷附系爭登記申請書第（2）欄所載原因發生日（時效完成之日）為 98 年 8 月 1 日，案附門牌證明初編日期為 80 年

12 月 26 日及房屋稅籍證明書所載起課年月為 85 年 6 月，戶籍謄本所載遷入北投區○○路○○段○○號之日期為 81 年 1 月 13 日、○○公司台北北區營業處書函所載繳費時間（95

年 8 月 4 日新設用電）、臺北市國稅局北投稽徵所營業稅稅籍證明所載設立日期（85 年 6 月 1 日），均與上開規定時效未符；另訴願人所附○○小吃店商業登記抄本、○○處會勘紀錄、○○公司台北北區營業處 101 年 8 月 1 日書函及前臺北市國稅局北投稽徵所 101 年

7 月 24 日函等資料，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。未按時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 1 項規定：「登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查無誤後，應即公告三十日，並同時通知土地所有權人或管理者……。

」訴願人引據最高法院 83 年臺上字第 3252 號判例內容，主張原處分機關應依訴願人之申請登記為地上權人；惟查該判例係闡明登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查無誤依規定辦理公告及調處後，如占有人不服調處結果提起訴訟，得請求所有人容忍其辦理地上權登記，以排除土地所有人之異議，使登記程序之障礙除去，俾完成地上權登記。其與本案情形有別，尚難比附援引。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、判例、判決及決議意旨，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 楊芳玲（公出）

委員 王曼萍（代理）

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 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國

104

年

12

月

21

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）