

訴 願 人 ○○○

送達代收人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 104 年 11 月 19 日中登駁字第 000265 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人檢附身分證、印鑑證明、他項權利位置圖、戶籍謄本、切結書、倉庫租賃契約書、臺灣臺北地方法院 52 年 3 月 20 日 52 年訴字第 272 號民事判決、判決確定證明書等影本，以原處分

機關民國（下同）104 年 9 月 25 日收件內湖字第 18110 號土地登記申請書，就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（面積 85 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 104 年 10 月 12 日中登補字第 001692 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項 1. 按土地登記規則第 118 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。』，故申請人如申請時效取得地上權登記應檢附『以行使地上權意思而占有之證明文件』憑辦，再查最高法院民事判例 64 年台上字第 2552 號要旨，時效取得地上權要件為以行使地上權意思而占有，若僅有占有之事實而無行使地上權之意思者，其時效取得不能開始進行；查案附○○○○切結書僅得證明申請人有占有使用之事實而無法證明其是否有以行使地上權之意思；次查案附租約影本所載，出租人為第三人○○○（並非土地所有權人）且出租標的係倉庫 1 座而非土地，是該租約僅屬私人間倉庫租賃關係之文件，尚無從證明申請人有行使地上權之意思；再查案附判決書及其確定證明書影本內文所載，僅原告○○○得依該判決書就被告○○○之土地設定地上權，該判決內容實與申請人○○○有無以行使地上權之意思占有並無關聯；綜上，前述切結書、租約、判決書均非屬土地登記規則第 118 條所稱『以行使地上權意思而占有之證明文件』，故仍請依規定檢附相關文件供審。 2. 按民法第 832 條規定，所謂地上權，指『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。』，本案如主張時效取得地上權，有關申請人自占有之始（民國 76 年 4 月間）有無違反土地使用分區管制，請檢附相關文件查明釐清。（民法第 832 條、時效取得地上權登記審查要點

第 3 點) 3. 請敘明申請人主張時效完成之期間，如係主張民法第 770 條規定之期間 (10 年)，請檢附占有之始為善意無過失之證明文件。(民法第 770 條).....7. 按時效取得地上權登記審查要點第 6 點規定，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之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力，案附切結書立切結書人○○○○於證明申請人占有之期間是否具備前開規定之證明人資格，請檢附相關文件查明釐清。」並請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人於 104 年 11 月 6 日以補正敘明書敘明補正事項，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等之證明文件，原處分機關審認訴願人未按補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 104 年 11 月 19 日中登駁字第 000265 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 104 年 11 月 23 日送達，訴願人不服，於 104 年 12 月 16 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 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.....。」

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：

(一) 系爭土地上建物所有人○○○與訴願人於76年4月16日簽訂倉庫租賃契約，雙方約定租期自76年4月16日起至78年4月16日止，租金約定為新臺幣(下同) 180萬元；  
租期

屆滿後訴願人應騰空倉庫交還出租人○君，○君則應退還訴願人180萬元。惟租期屆滿後，出租人○君無力返還180萬元，乃讓與其依臺灣臺北地方法院52年訴字第272號民事判決所取得系爭土地地上權予訴願人，訴願人因而認定已有○君讓與之地上權存在，進而繼續占有管理使用系爭土地及其上建物迄今，足可確認訴願人主觀上係基於「以行使地上權之意思而占有」系爭土地。

(二) 又系爭土地於76年之公告現值為123萬2,500元，與雙方約定租金之180萬元相差甚遠

，實因當時訴願人提供180萬元供○君週轉金運用，若期間屆滿無法償還該筆金額，則○君將會把使用收益系爭土地之權利讓與訴願人，○君也因此將其所擁有之地上權民事判決及確定證明書讓予訴願人，訴願人亦基此地上權之讓與而持續占有系爭土地並使用地上建物。原處分機關不察逕為駁回處分，顯有違行政程序法第9條對當事人有利不利事項應一律注意、第10條裁量濫用及第43條違反論理及經驗法則之不當及違法之瑕疵。

三、查訴願人以原處分機關104年9月25日收件內湖字第18110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104年10月12日中登補字第001692號補正通知書通知訴願人依限補正；惟訴願人

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、至訴願人主張其與案外人○○○簽訂倉庫租賃契約，且系爭土地租金與公告現值差異甚遠，嗣租期屆滿後，案外人○○○無力返還180萬元，乃讓與其依臺灣臺北地方法院52年訴字第272號民事判決所取得系爭土地地上權予訴願人，訴願人因而認定已有案外人○○○讓與之地上權存在，進而繼續占有管理使用系爭土地及其上建物迄今，足可確認訴願人主觀上係基於「以行使地上權之意思而占有」系爭土地，原處分機關不察而逕為

駁回處分，有違行政程序法第 9 條對當事人有利不利事項應一律注意、第 10 條裁量濫用及第 43 條違反論理及經驗法則之不當及違法之瑕疵云云。按土地登記規則第 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.....。」其立法理由略以：「一、.....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 年度臺上字第 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。查訴願人所檢附與案外人○○○於 76 年 4 月 16 日簽訂之倉庫租賃契約，僅係約定倉庫租賃之相關事項，並未載有地上權讓與之相關內容，尚難證明訴願人基於此契約而受讓地上權或有行使地上權之意思；次查訴願人所檢附臺灣臺北地方法院 52 年 3 月 20 日 52 年訴字第 272 號民事判

決

及判決確定證明書，其內容雖記載案外人○○○應為案外人○○○設定地上權，惟依民法第 73 條及第 758 條規定，不動產物權之移轉應以書面為之，並向登記機關完成登記始生效力。是該判決僅表示案外人○○○可持該判決書及確定證明書向地政機關登記為地上權人，在未完成登記前，案外人○○○僅有得登記為地上權人之執行名義，並未取得系爭土地之地上權，且持有他人地上權訴訟判決書影本與有無行使地上權之意思二者並無必然之關聯。是本件縱令訴願人持有前述判決書及其確定證明書，亦不得作為案外人○○○有將系爭土地地上權讓與訴願人之證明。復查土地公告現值僅為計算稅額或徵收補償等之參考，與實際成交金額並無直接關聯，當事人間若達成合意，現行法令並無規定須依公告現值訂定價額，故縱使系爭土地之公告現值為 123 萬 2,500 元與實際價額 180 萬元不符，亦不表示差額部分係案外人○○○有將系爭土地地上權讓予訴願人。未查訴願人所提出之補正敘明書、他項權利位置圖、戶籍謄本及切結書等文件影本，均僅能證明其占有系爭土地之事實，尚不足證明其係本於行使地上權之意思而占有他人之土地，與時效取得地上權之要件不符。訴願主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機

關以訴願人未能提出其係以行使地上權意思而占有之證明文件而未完全補正，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  
委員 張 慕 貞  
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 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 3 月 11 日

市長 柯文哲請假

副市長 鄧家基代行

法務局局長 楊芳玲請假

副局長 林淑華代行

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）