

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人等 2 人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 25 日安登駁字第 00

0175 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 2 人委由代理人○○○檢具身分證、門牌證明書、自來水裝置紀錄表、用電資料、房屋（地價）稅繳款書、他項權利位置圖及案外人○○○、○○○證明書等影本，分別以原處分機關民國（下同）104 年 11 月 3 日收件大安字第 xxxxxx 及第 xxxxxx 號土地登記申請書，分

別就浙江省銀行所有本市大安區○○段○○小段○○、○○地號土地（下合稱系爭土地）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 11 月 18 日安登補字第 001236 號補正通知書通知訴願人等 2 人略以：「……三、補正事項：1. 第 249830 至 249840 號案請檢附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；或已為申請地上權設定登記而未完成登記；或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人於占有他人土地之始，即將已行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等相關證明文件）憑辦。【土地登記規則第 118 條】……。」並請訴願人等 2 人於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書經代理人○○○於 104 年 12 月 8 日領回。嗣訴願人等 2 人雖檢附相關資料提出說明，惟仍難認訴願人等

2 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，原處分機關爰審認訴願人等 2 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 104 年 12 月

25 日安登駁字第 000175 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請。該駁回通知書於 105 年 1 月 5 日

送達，訴願人等 2 人不服，於 105 年 1 月 29 日經由原處分機關向本府提起訴願，2 月 15 日補正訴

願程式，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 年台上字第 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 年度台上字第 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 年度台上字第 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 年度台上字第 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……。」

內政部 89 年 9 月 21 日台內中地字第 8917295 號函釋：「……查『稱使用借貸者，謂當

事

人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。』、『以所有之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。』、『以所有之意思，十年間和平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。』及『前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。』、『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。』為民法第 464 條、第 769 條、第 770 條、第 772 條及第 832 條所明定，另查

『

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 年度台上字第 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。』為最高法院 84 年度臺上字第 748 號民事判決裁判要旨所明示，參依上開規定，本案公有宿舍配住人因任職關係獲准配住房屋，應屬使用借貸之性質，嗣後其所增建之房屋已自願切結產權歸屬省有，故申請人尚難以行使地上權之意思而主張時效取得權利。」

二、本件訴願理由略以：訴願人等 2 人依時效取得相關規定提出申請，並附有案外人○○○及○○○證明書、自來水裝置紀錄表、房屋稅繳款書及土地權狀影本等佐證資料，況系爭土地所有權人○○銀行已不存在，原處分機關應依訴願人等 2 人之申請登記為地上權人。

三、查訴願人等 2 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 11 月 18 日安登補字第 001236 號補正通知書通知訴願人

等 2 人依限補正；惟訴願人等 2 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、至訴願人等 2 人主張依時效取得相關規定提出申請，並附有相關佐證資料，且系爭土地所有權人○○銀行已不存在，原處分機關應依訴願人等 2 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 年台上字第 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。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 年度台上字第 748 號、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可資參照。查本件依卷附系爭土地地籍資料顯示，系爭土地係○○銀行於 40 年 12 月 20 日因買賣取得所有權，前占有人之一○○（即訴願人○○○之配偶）於 89 年 7 月 10 日以書面向原處分機關申請時效取得系爭土地所有權登記，其申請說明書記載略以：「一、本人於民國三十九年，任職於○○銀行，隨政府奉撤來臺，當時由浙江省銀行購得台北市○○○路○○段○○巷○○號房地產作為本人等宿舍，同年五月即遷入現址.....。二、緣由台北市稅捐稽征（徵）處，為催收歷年積欠地價稅.....稅捐處即函請中央銀行、財政部國庫署等相關單位查詢，均無○○銀行名稱函復在案.....。三、.....是筆土地.....所有權人已不復存在.....。」案經原處分機關審認與時效取得所有權之要件不符，爰以 89 年 7 月 13 日北市大地一字第 8960909300 號函否准在案。是依上開申請說明書所載內容，前占有人○○等人（含訴願人○○○二配偶○○○）係以使用借貸之意思而占有系爭土地及其上建物，依內政部 89 年 9 月 21 日台內中地字第 8917295 號函釋意旨，訴願人等 2 人尚難以行使地上權之意思而主張時效取得權利。

五、次查訴願人等 2 人檢附案外人○○○之證明書雖記載○○及○○○等人自 90 年 5 月 21 日起即向其表示係以行使地上權之意思而占有系爭土地，惟該證明書係 104 年 9 月 19 日作成，並非訴願人等 2 人占有系爭土地之始即取得之證明文件，尚不足證明訴願人等 2 人確係於占有初始即以行使地上權之意思表示於外部；又訴願人等 2 人所附案外人○○○證明書、門牌證明書、自來水裝置紀錄表、用電資料、房屋稅繳款書、他項權利位置圖等資料，縱能證明訴願人等 2 人有占有系爭土地之事實，亦不足以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。另查申請時效取得地上權登記之要件與土地所有權人是否存在無涉，且原處分機關駁回通知書所載未依補正事項完全補正之內容，亦未因系爭土地之所有權人欠明而據以駁回訴願人等 2 人之申請。訴願主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關審認訴願人等 2 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 款規定駁回訴願人等 2 人

之申請，揆諸前揭規定、判例（決）、決議及函釋意旨，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 楊 芳 玲
委員 張 慕 貞
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯
15 日

中華民國 105 年 4 月

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）