

訴 願 人 國家安全局

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 105 年 7 月 1 日士登駁字第 000164 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委由代理人○○○（○○○）檢具建物登記謄本、建築改良物所有權狀、占有範圍位置圖、用水及用電資料、本府民國（下同）73 年 4 月 9 日 73 府工建字第 10269 號同意免辦建築

執照函、他項權利位置圖及案外人○○○、○○○、○○○證明書等影本，以原處分機關 105 年 6 月 4 日士林字第 079870 號土地登記申請書，就案外人○○○（已故，遺產管理人：財政部國有財產署）所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 14 筆土地（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 105 年 6 月 8 日士登補字第 000796 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項：……（二）……貴局稱『出於行使地上權之意思而占有』，如貴局與當事人間已有設定地上權之約定，或貴局於占有該土地之始，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，因案附資料尚與行使時效取得地上權之意思未符，是仍請……檢附行使地上權意思而占有之證明文件辦理。（三）『以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者……』、『前 5 條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。……』為民法第 769 及 772 條所規定，爰登記申請書第（2）欄原因發生日期應填寫時效完成日期。（時效取得地上權登記審查要點第 1 點）（四）位置圖僅測繪案附登記清冊 14 筆土地中的 8 筆土地，請刪除未測繪○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 6 筆土地。（土地登記規則第 118 條）（五）四鄰保證人○○○，依案附現戶全戶之戶籍謄本『戶長變更及全戶動態記事』記載，○君原住桃園縣於 93 年遷入本市士林區○○大道○○段○○巷○○號，與其證明書所述『……

自民國 69 年起即居住於此地至今已逾 36 年並未間斷.....』不符，請補正。（時效取得地上權登記審查要點第 1 點）」，請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 105 年 6 月 13 日送達。嗣訴願人雖修正申請書並檢附相關資料提出說明，惟仍難認訴願人已依限提出其占有系爭土地之始以行使地上權之意思而占有之證明文件，且案外人○○○補正之證明書仍與其戶籍登記不符，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 105 年 7 月 1 日士登駁字第 000164 號駁回通知書駁回訴願人之

申請。該駁回通知書於 105 年 7 月 6 日送達，訴願人不服，於 105 年 7 月 27 日經由原處分機關向

本府提起訴願，10 月 3 日補充訴願理由並補正訴願程式，10 月 6 日及 11 月 2 日補正訴願程式，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人之代表人於 105 年 10 月 26 日由「○○○」變更為「○○○」，訴願人並於 105 年 11 月 2 日具狀聲明由變更後代表人○○○承受訴願，合先敘明。

二、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……。」

三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）訴願人自 72 年起交接系爭土地後，於 73 年間進行現存建物興建，並於 74 年間申請水電，嗣於 75 年間完成現存建物興建，是由前揭事實，輔以鄰人○○○、○○○、○○○及○○○出具之證明書，可知訴願人自 72（或至少 73 年）起，即和平、公然、繼續占有系爭土地至今，期間已逾 20 年，符合時效取得地上權之客觀要件。
- （二）又主觀上「以行使地上權意思而占有」乙節，觀諸訴願人於 72 年間已明悉系爭土地登記為○○○所有，嗣後並知悉○○○業已亡故，復無從與○○○之繼承人取得聯繫等事實，可知訴願人於占有之始絕非基於取得所有權或成立使用借貸、租賃關係之意思而為。從而，排除前述取得所有權、租賃、使用借貸等主觀意思，復依經驗論理法則予以綜合判定，可知訴願人係以行使地上權意思而占有系爭土地。原處分機關以訴願人無法提出與案外人○○○家族設定地上權之約定，證明係以行使地上權意思而占有，標準過苛，亦不符經驗論理法則。
- （三）案外人○○○實際上自 69 年起即居住於臺北市士林區○○大道○○段○○巷○○號，未因戶籍設於桃園而有中斷，原處分機關僅以其 93 年前之戶籍登記地非於臺北市士林區，即否定其補正之四鄰證明書，昧於事實，難謂適法。

四、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 105 年 6 月 8 日士登補字第 000796 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。

五、至訴願人主張其自 72（或至少 73 年）起，即和平、公然、繼續占有系爭土地至今，符合時效取得地上權之客觀要件；訴願人已明悉系爭土地登記為已故之案外人○○○所有，復無從與其繼承人取得聯繫，可知訴願人於占有之始絕非基於取得所有權或成立使用借貸、租賃關係之意思而占有系爭土地，依經驗論理法則可知訴願人係以行使地上權意思而為；原處分機關要求訴願人提出與○○○家族設定地上權之約定以證明係以行使地上權意思而占有，標準過苛，亦不符經驗論理法則；案外人○○○實際上自 69 年起即居住於○○大道現址，未因 93 年前戶籍設於桃園而有中斷，原處分機關否定其補正之四鄰證明書，昧於事實，難謂適法云云。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，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。查訴願人所提出案外人○○○、○○○、○○○及○○○出具之證明書，內容雖證稱訴願人自 73 年開始在系爭土地動工興建辦公廳舍，並和平、公然、繼續占有使用迄今，從無他遷，惟該等證明書係分別於 105 年 3 月間及同年 6 月 21 日作成，

並

非訴願人占有系爭土地之始即取得之證明文件，是原處分機關審認該證明書非屬「以行使地上權之意思而占有之證明文件」，於法並無違誤。次查訴願人所提出之建物登記謄本、建築改良物所有權狀、占有範圍位置圖、用水及用電資料、本府 73 年 4 月 9 日 73 府

工

建字第 10269 號同意免辦建築執照函、他項權利位置圖及四鄰證明書等文件，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，即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，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 袁 秀 慧（請假）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

中華民國 105 年 12 月 6 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）