

訴 願 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所有權及時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 105 年 11 月 1 日士登補字第 X06069 號補正通知書及 105 年 11 月 25 日士登駁字第 Y00046 號駁回通知書，提起

訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 105 年 11 月 1 日士登補字第 X06069 號補正通知書部分，訴願不受理。

二、關於 105 年 11 月 25 日士登駁字第 Y00046 號駁回通知書部分，訴願駁回。

事實

一、訴願人及案外人○○○委由代理人○○○，檢具戶籍謄本、他項權利位置圖、陽明山管理局修建證及身分證等影本，以原處分機關民國（下同）105 年 10 月 27 日收件士林字第 163000 號、第 163010 號土地登記申請書，連件就本市士林區○○段○○小段○○地號土地（權屬未定地，權利範圍 86/43933）申請時效取得所有權登記及就案外人○○○所有本市士林區○○段○○小段○○1 地號土地（權利範圍 19379/96482）申請時效取得地上權登記。經原處分機關審查後，認本案尚有應補正事項，乃以 105 年 11 月 1 日士登補字第 X06069 號補正通知書載明補正事項略以：「……三、補正事項（一）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。』為土地登記規則第 118 條第 1 項所定。另主張時效取得地上權者，依民法第 772 條準用同法第 769 條或第 770 條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一段之期間，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，非有變更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。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占有，故主張以行使地上權之意思而占有，應負舉證責任（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），先予敘明。次按本案 2/2 件主張登記時效取得地上權標的土地○○段○○小段○○地號，係於 101 年 5 月 30 日分割自同地段同小段○○地號，併予敘明。（二）本案 1/2 件：請檢附以所有之意思而占有土地四鄰證明

或其他足資證明繼續占有事實之文件憑審。（民法第 769、770 條及地籍測量實施規則第 208 條）（三）本案 2/2 件：請檢附『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』憑審。（土地登記規則第 118 條第 1 項）（四）本案 1/2 及 2/2 件：申請書（2）欄應為主張時效完成之日，

請訂正。（民法第 769 條）（五）本案 1/2 及 2/2 件：請填明土地所有權人現在住址及登記簿所載住址（時效取得地上權登記審查要點第 7、16 點）」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人雖提出○○○君為證明人之時效占有證明書及土地四鄰證明書為補正，惟仍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，以 105 年 11 月 25 日士登駁字第 Y00046 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁

回

通知書於 05 年 11 月 25 日送達，訴願人不服，於 105 年 12 月 19 日向本府提起訴願，106 年 1

月 16 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 105 年 11 月 1 日士登補字第 X06069 號補正通知書部分：

一、按訴願法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院 62 年裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、查原處分機關 105 年 11 月 1 日士登補字第 X06069 號補正通知書，係審認系爭申請案件尚有

需補正事項，乃通知訴願人於接到該通知之日起 15 日內補正，核其性質係觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

貳、關於 105 年 11 月 25 日士登駁字第 Y00046 號駁回通知書部分：

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 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身份證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」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。」第 7 點規定：「占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址……若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。……。」第 16 點規定：「第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。」

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 號判決要旨：「……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……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人先父○○○於 58 年間占有溪溝北側小面積土地並構築堤岸建屋以防洪及居住為目的使用，被占有之所有權人○○在管理土地的○姓佃農告知後，知情默許占有之事實持續 22 年之久，爾後系爭土地再經過 25 年時程至今，直到本案土地複丈鑑界前，南北土地所有權人以天然界溪溝作為雙方界址並無爭執，因此時效占有之以所有意思、和平、公然繼續的條件皆已吻合。
- (二) 本案並非起因於○○○占有實地溪溝北側約 12 平方公尺之土地面積，主因為臺北市政府地政局土地開發總隊未確切實施地籍圖重測作業的錯誤，導致地籍圖溪溝向南偏移約 650 公分，讓位於溪溝南側原屬○姓家族的百年建物約 190 平方米面積，反而歸入地籍圖溪溝北側的土地範圍內。

三、查訴願人及案外人○○○委由代理人○○○，以原處分機關 105 年 10 月 27 日收件士林字第 163000 號、第 163010 號土地登記申請書，連件就本市士林區○○段○○小段○○地號

土地（權屬未定地，權利範圍 86/43933）申請時效取得所有權登記及就案外人○○○○所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 19379/96482）申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查尚有事實欄所載應補正事項，乃以 105 年 11 月 1 日士登補字第 X06069 號補正通知書通知訴願人依限補正，惟其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，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其先父○○○於 58 年間即占有溪溝北側小面積土地並構築堤岸建屋以防洪及居住為目地使用，占有系爭土地持續 22 年之久，爾後系爭土地再經過 25 年時程至今；又本案並非起因於○○○占有實地溪溝北側約 12 平方公尺之土地面積，主因為臺北市政府地政局土地開發總隊未確切實施地籍圖重測作業的錯誤云云。按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，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 15 日內補正；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；又土地總登記後，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，分別為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款及第 118 條第 1 項所明定。復按申請時效取得所有權及時效取得

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。其主張時效取得所有權登記依前開民法第 769 條、第 770 條規定其首要者厥為以所有意思而占有始足當之；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民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。查本件訴願人申請時效取得所有權及時效取得地上權登記，經原處分機關審認本件有如事實欄所述應補正事項，前經原處分機關以 105 年 11 月 1 日士登補字第 X06069

號補正通知書通知訴願人依限補正，已如前述，訴願人雖提出何○○○為證明人之時效占有證明書及土地四鄰證明書為補正，惟經原處分機關審認前揭證明書究其性質實同於土地登記規則 118 條及上開最高行政法院庭長法官聯席會議決議所揭之「占有土地四鄰證明」，僅能證明其等占有系爭土地之事實，尚無法證明訴願人係基於行使所有權之意

思或行使地上權之意思而占有，訴願人就上開補正通知書記載之補正事項未完全補正，則原處分機關依前述規定以 105 年 11 月 25 日士登駁字第 Y00046 號駁回通知書駁回訴願人

之申請，並無違誤。訴願所訴，尚難對其為有利之認定。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。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	柯	格	鐘
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	劉	昌	坪

中華民國 106 年 3 月 31 日
市長 柯文哲請假
副市長 陳景峻代行
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）