

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 106 年 3 月 14 日松山駁字第 000084 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○○○（即訴願代理人）檢具使用分區證明、戶籍謄本、他項權利位置圖、稅籍證明，四鄰保證書等影本，以原處分機關民國（下同）106 年 2 月 9 日收件南港字第 xxx xxx 號及第 xxxxxxx 號土地登記申請書，連件就本市南港區○○段○○小段○○及○○地號等 2 筆土地（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，認本案尚有應補正事項，乃以 106 年 2 月 20 日松山補字第 000278 號補正通知書通知訴願人補正事項略以：「
1

．第 1、2 件請檢附足資證明申請人以行使地上權意思而占有之證明文件並檢附其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之證明文件憑辦。（最高法院 64 年台上字第 2552 號判例、最高法院民事裁判 84 年 3 月 30 日台上字第 748 號、土地登記規則第 118 條、民法第 769、770

、772 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點）……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人未依限補正，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 106 年 3 月 14 日松山駁字第 000084 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 106 年 3 月

16 日送達，訴願人不服，於 106 年 4 月 10 日向本府提起訴願，6 月 9 日補充訴願理由，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 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、申請人身分證明。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 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。土地經限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。」

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 年度臺上字第 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）臺北市政府地政處 85 年第 8 次簡化各地政事務所請示案件處理研討會之會議決議略以：「倘若申請人提出四鄰證明書切結其係以行使地上權之意思而占有系爭土地，且土地所有權人亦無法提出占有人係以其他關係占有土地之相關證明文件，則基於舉證責任分配法則之意旨。此際，登記機關得以四鄰證明或申請人切結以行使地上權之意思而占有系爭土地之證明文件（切結書），憑以辦理。」本件訴願人業已檢附係以行使地上權之意思而占有系爭土地之四鄰保證書，應已符合規定。
- （二）最高法院 85 年度台上字第 609 號判決謂：「苟占有人於占有之始，即有於他人土地上有建築物、工作物、竹木目的而使用土地，占有後確有建造房屋或工作物或竹木等情事，自與單純之占有使用土地有別，則依該占有所由發生之事實之性質，自難謂占有人於占有之始無行使地上權之意思表示。」本件訴願人占有系爭土地後確有建造房屋及入住之事實，故原處分機關未經查證及考量有關占有所由發生之事實性質，即逕為認定訴願人所附證件無法證明以行使地上權之意思而占有，其理由顯然

與法令規定不符。

(三) 復依時效取得地上權登記審查要點規定略以：申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能作為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。據此可知除非土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，原處分機關方得以依法不應登記為由駁回申請，否則原處分機關仍應依法審查或調處。

(四) 另參考新北市政府轄區地政事務所申辦時效取得地上權登記公告中，於有土地所有權人提出聲明異議時之作業方式，係於公告期滿後移交不動產糾紛調處委員會辦理調處，惟調處不成立，且因異議人無法提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件，致該委員會決議「促由異議人於期日內向法院提起確認地上權登記請求權不存在之訴」，似可作為原處分機關作業之參考。請撤銷原處分。

三、查訴願人委由代理人○○○檢具使用分區證明、戶籍謄本、他項權利位置圖、稅籍證明，四鄰保證書等影本，以原處分機關 106 年 2 月 9 日收件南港字第 XXXXXX 號及第 XXXXXX 號

土地登記申請書，連件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尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 106 年 2 月 20 日松山補字第 000278 號補正通知書通知訴

願

人依限補正，惟其逾期未補正，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、至訴願人主張業已檢附係以行使地上權之意思而占有系爭土地之四鄰保證書，且其占有系爭土地後確有建造房屋及入住之事實，原處分機關未經查證即駁回申請；另參考新北市政府轄區地政事務所申辦時效取得地上權登記公告有土地所有權人提出聲明異議時之作業方式，經不動產糾紛調處委員會辦理調處，惟調處不成立，且因異議人無法提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件，致該委員會決議「促由異議人於期日內向法院提起確認地上權登記請求權不存在之訴」，似可作為原處分機關作業之參考云云。經查：

(一) 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。

- (二) 查本件依原處分機關答辯書理由三及附件資料顯示，訴願人前以原處分機關 105 年 3 月 29 日收件南港字第 xxxxxx 號至第 xxxxxx 號土地登記申請書就本案系爭土地申請時效取得地上權登記，經原處分機關函詢系爭土地○○地號土地之管理者財政部國有財產署有關○○地號土地是否曾經或現在有出租等情事，經該署北區分署以 105 年 4 月 8 日台財產北租字第 10500087030 號函復略以：「主旨：貴所函請查告臺北市南港區○○段○○小段○○地號土地是否曾經或現在有出租等情事乙案.....說明：... ..二、經查旨述○○地號土地自 97 年 9 月 5 日第一次登記國有迄今，未曾有出租之情事，惟○○○君曾於 103 年 10 月 24 日檢證申請承租，使用面積約 140 平方公尺，

因

逾期未辦妥繳款訂約及補正事宜，本分署 104 年 4 月 15 日台財產北租字第 104800141 20 號函註銷在案.....。」該申請案並經原處分機關以 105 年 5 月 18 日松山駁字第

00

0117 號駁回通知書駁回訴願人之申請在案。復依卷附訴願人全戶戶籍資料（完整姓名）查詢結果影本記載略以：「.....全戶記事：原住四分里 4 鄰○○○路○○段○○號黃平戶內民國 76 年 12 月 3 日住址變更創立新戶.....原住新富里 002 鄰○○

街

○○號○○樓民國 103 年 10 月 20 日住址變更。……遷入日期：民國 103 年 10 月

20 日

……」由上可知，訴願人有以承租之意思承租系爭○○地號土地，且訴願人並非持續設籍於系爭土地上之建築物，則依土地登記規則第 118 條第 1 項規定及最高法院 84 年度臺上字第 748 號、87 年臺上字第 1284 號判決要旨、最高行政法院 95 年 9 月份

庭

長法官聯席會議決議意旨，該四鄰證明尚不足證明其係以「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；況該證明書係 105 年 5 月 30 日作成，並非訴願人占有系爭土地之始即取得之證明文件，尚難證明訴願人確係於占有初始即以行使地上權之意思表示於外部，訴願人亦難以其占有系爭土地後確有建造房屋及入住之事實，即認其係以行使地上權之意思而占有系爭土地。

- (三) 次查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……。」本件訴願人主張原處分機關應參考新北市政府轄區地政事務所申辦時效取得地上權登記公告中，於有土地所有權人提出聲明異議時之作業方式，係於公告期滿後移交不動產糾紛調處委員會辦理調處；惟查上開規定係闡明登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查無誤應即依規定辦理公告等，與本件在審查中尚待補正之情形有別，尚難比附援引。訴願主張各節，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 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 劉 建 宏

委員 劉 昌 坪

中華民國

106

年

7

月

10

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）