

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 000086 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○○○檢附相關資料，以民國（下同）106 年 2 月 9 日收件南港字第 xxxxxx、xxxxxx 號土地登記申請書，向原處分機關申請本市南港區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆土地（下合稱系爭土地）時效取得地上權登記，案經原處分機關審認有待補正事項，乃以 106 年 2 月 21 日松山補字 000296 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正

事項：1.……請檢附足資證明申請人開始占有至申請登記時繼續以行使地上權意思而占有之證明文件憑辦。（民法第 769、770、772 條、土地登記規則第 118 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，該補正通知書經代理人○○○於 106 年 2 月 23 日至原處分機關親領。嗣原處分機關審認訴願人未依上開補正通知書所定期限補正，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 0000

86 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 10

6 年 4 月 10 日向本府提起訴願，4 月 28 日補正訴願程式，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 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 項第 4 款規定：「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 118 條第 1 項至第 4 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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。」

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。」

最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議：「……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、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本件依臺北市政府地政處（按：100 年 12 月 20 日起更名為臺北市政府地政局）85 年第 8 次會議決議意旨，訴願人於土地登記申請書所附之戶籍謄本及切結理由書等文件，足證訴願人係以行使地上權之意思而占有系爭土地；原處分機關未經查證及考量占有所由發生之事實性質，即以主觀意思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，其駁回理由於法不符；且駁回理由援引之最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議僅係法院審理案件時之參考，對行政機關並無拘束

力，顯與五權分立原則相牴觸。

- (二) 另本件申請案並無土地所有權人提出異議，原處分機關仍應依法審查或調處而不應駁回；然原處分機關卻以土地所有權人及球員兼裁判之立場質疑訴願人檢具文件之合法性，令人不解。請撤銷原處分。

三、查訴願人委由代理人○○○檢具相關資料，向原處分機關就系爭土地申請時效取得地上權登記，案經原處分機關查認本案有如事實欄所述應補正之事項，乃通知訴願人依限補正。嗣因訴願人逾期未補正，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，自屬有據。

四、至訴願人主張其係以行使地上權之意思占有系爭土地；且系爭土地所有權人未就其申請提出異議，原處分機關仍應依法審查或調處而不應駁回云云。經查：

- (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 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。」復按土地登記規則第 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。」又按占有土地建築房屋，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；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（最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議意旨參照）。是依上開規定及決議意旨，本件訴願人就其係以行使地上權之主觀意思而占有系爭土地之事實，負有舉證責任。

(二) 查本件依卷附 106 年 2 月 9 日收件南港字第 xxxxxx、xxxxxx 號土地登記申請書影本之

附繳證件欄所載，訴願人係以其立具之切結理由書、他項權利位置圖、戶籍謄本等資料，佐證其直系血親尊親屬○○○自 75 年 7 月 2 日以行使地上權意思占有系爭土地及訴願人於申請登記時繼續占有系爭土地之事實；然訴願人所提之他項權利位置圖

、戶籍謄本等資料，僅能佐證系爭土地上現有建築物（門牌：臺北市南港區○○○路○○段○○號）坐落其上而訴願人戶籍設於該址之事實；至該建築物係何人興建？何時興建？基於何種法律關係之意思占有系爭土地建築房屋？均有未明。

(三) 復依卷附訴願人之切結理由書影本記載：「……理由：一、查立理由人先父○○○先生於民國 52 年間即占有…… 3 筆土地建築房屋居住……先父於本人成年後之民國 75 年 7 月 2 日時明確告知其係以行使地上（權）意思而占有上開 3 筆土地建

築

房屋……三、……申請人……繼受該權利後，仍繼續以行使地上（權）之意思而占有……至今不變……」等內容觀之，縱認訴願人之直系血親尊親屬於系爭土地上建築房屋，然依最高行政法院上揭決議之意旨，四鄰證明書尚不足以證明申請人係以行使地上權之意思占有土地，遑論本件訴願人以上開切結理由書轉述其聽聞他人陳述之傳聞證據作為其係以行使地上權之意思占有系爭土地之證明；且訴願人於提起訴願後，仍未能提出被繼承人或其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地之具體事證供核；則原處分機關依前揭規定及代表最高行政法院法律見解、與命令相當（司法院釋字第 620 號解釋及法務部 105 年 5 月 13 日法律字第 10503508280

號

函釋意旨參照）之最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議意旨，審認訴願人提出之上揭資料，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思占有系爭土地，而以訴願人逾期未依補正事項補正為由駁回所請，應無違誤。

(四) 另按時效取得地上權登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告；土地所有權人在公告期間內，如有異議，依土地法第 59 條第 2 項規定處理；觀諸土地登記規則第 118 條第 1 項至第 4 項規定自明。經查本件訴願人申請時效取得系爭土地地上權登記，既經原處分機關以訴願人未依限補正駁回在案，自不生原處分機關應依上開規定公告或有土地所有權人提出異議等情；則訴願人主張所有權人未提出異議、原處分機關仍應依法審查或調處而不應駁回申請案等語，核屬對法規有所誤解。訴願主張，不足採據。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 款規定駁回訴願人所請，揆諸前揭規定及決議意旨，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
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 建 宏

中華民國 106 年 8 月 29 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 執行

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：臺北市士林區福國路 101 號）