

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

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 7 月 5 日安登駁字第 000083 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人檢具登記清冊、身分證明文件、人力建材估價單等影本，以原處分機關民國（下同）106 年 5 月 31 日收件大安字第 112250 號土地登記申請書，就本市大安區○○段○○小段○○地

號土地中之 52.77 平方公尺部分（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 6 月 2 日安登補字第 000486 號補正通知書通知訴

願人補正事項略以：「1. 本案應另提出占有範圍位置圖，請依地籍測量實施規則第 204 條、205 條規定同時申請土地複丈。（土地登記規則第 108 條、時效取得地上權登記審查要點第 2 點）2. 本案主張時效取得地上權，須為以行使地上權之意思而為占有始足當之，申請人是否以行使地上權之意思而占有欠明，請檢具……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核。（最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例、土地登記規則第 118 條）……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該通知書於 106 年 6 月 19 日送達。惟訴願人未依限補正以行使地上權意思而占有

之相關證明文件，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 7 月 5 日安

登駁字第 000083 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該通知書於 106 年 7 月 5 日送達，訴願人不

服，於 106 年 8 月 4 日經由原處分機關向本府提起訴願，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、第 2 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。」

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 年度台上字第 1284 號判決要旨：「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、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於 76 年 12 月占有使用系爭土地至今，已提出足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實文件，主管機關經審查無誤後應即進行公告程序。
- (二) 是否以行使地上權之意思使用土地，依土地登記規則第 118 條規定，非登記機關得予審查之要件，原處分機關未進行公告程序，即以訴願人非以行使地上權之意思使用系爭土地而駁回申請，已逾越該規則所授與之審查權限。
- (三) 訴願人以原始起造人之部分為使用並占用系爭土地，房屋建造之初即以行使地上權之意思為土地之占有使用。

三、查訴願人檢具登記清冊、身分證明文件、人力建材估價單等影本，以原處分機關 106 年 5 月 31 日收件大安字第 112250 號土地登記申請書，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 6 月 2 日安登補字第 0004

86 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、至訴願人主張其於 76 年 12 月占有使用系爭土地至今，已提出足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實文件，主管機關經審查無誤後應即進行公告程序；是否以行使地上權之意思使用土地，依土地登記規則第 118 條規定，非登記機關得予審查之要件，原處分機關未進行公告程序，即以其非以行使地上權之意思使用系爭土地而駁回申請，已逾越該規則所授與之審查權限；又其以原始起造人之部分為使用並占用土地，房屋建造之初即以行使地上權之意思為土地之占有使用云云。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。復按申請時效取得地上權登記，應符合民法第 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。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。經查：

(一) 訴願人雖提出建物建材施工等估價單及水電施作收據，惟尚不足以證明係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，及開始占有至申請登記時繼續占有之事實；又訴願人提出之臺灣臺北地方法院檢察署檢察官 106 年度偵字第 7681 號不起訴處分書，僅能證明訴願人係以無權占有之意思占有系爭土地，不能證明訴願人係本於行使地上權之意思而占有系爭土地；是上開文件皆不足以證明訴願人係以行使地上權之意思為占有，原處分機關未依土地登記規則第 118 條第 2 項及時效取得地上權登記審查要點第 13 點第 1 項規定為公告，並無違誤。

(二) 按申請時效取得地上權登記事件，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，經登

記機關審查證明無誤應即公告，為土地登記規則第 118 條第 1 項、第 2 項所明文規定，是原處分機關作為登記機關，自有審查申請人所提出文件是否符合以行使地上權之意思而占有之要件之權限，訴願人此部分主張，於法令顯有誤解。

(三) 復按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，為前揭最高法院 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

法官聯席會議決議所指明，是訴願人建屋使用並占用系爭土地，不足以推論其係以行使地上權意思而占有，訴願人雖主張房屋建造之初即以行使地上權之意思為土地之占有使用，惟並無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之事證。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
委員 張慕貞
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥

中華民國 106 年 10 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧請假

副局長 林淑華代行

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）