

臺北市政府 106.10.31. 府訴二字第 10600175300 號訴願決定書

訴 願 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 8 月 14 日松山駁字第 000240 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○○○○檢具行使地上權之意思而占有聲明書、航照圖、占有土地四鄰證明書切結書、他項權利位置圖等影本，以原處分機關民國（下同）106 年 5 月 8 日收件南港字第 035150 號土地登記申請書，就本市南港區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地，所有權人為祭祀公業○○○，管理者：○○○）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 7 日松山補字第 000837 號補正通知書略以：

「  
..... 補正事項 1. 依臺北市（政府）都市發展局 106 年 5 月 22 日北市都規字第 10634419900 號

函、工務局新建工程處 106 年 5 月 22 日北市工新養字第 10634436800 號函、建築管理工程處函

106 年 6 月 2 日北市都建寓字第 10648462300 號函復內容本市南港區○○段○○小段○○地號土

地之土地使用分區為『第三種住宅區』非屬都市計畫道路使用，與案附聲明書不符請釐清。

（民法第 832 條、土地登記規則第 118 條）2. 申請時效取得地上權登記除應符合民法第 832 條規定及就占有範圍申請測繪位置圖外，另應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有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等文件。（民法第 832 條、時效取得地上權登記審查要點第 1、2 點、土地登記規則第 118 條）3. 案附各年度之航照圖無法作為足資證明本案占有時至申請登記時以行使地上權之意思且符合繼續占有時間點之證明文件，請就符合時效取得地上權要件部分提出證明。（民法第 769、770、772 條、土地登記規則第 118 條）4. 案附四鄰證明切結內容不符時效取得地上權要件請釐清，另請檢附土地四鄰證明人之印鑑證明並加蓋印鑑章或由本人持國民身分證正本親至本所核對身份（分）。（土地登記規則第 40、41 條）.....。」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人逾

期仍未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 106 年 8 月 14 日松山駁

字第 000240 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 106 年 8 月 18 日送達，訴願人不

服，於 106 年 8 月 29 日向本府提起訴願，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……。」

87 年度臺上字第 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。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、本件訴願理由略以：訴願人為行使地上權而占有系爭土地，並鋪設水泥道路，收取攤販租金，自 70 年代起，所有攤販在系爭道路上擺攤營運前，皆須經訴願人同意，同時繳交租金給訴願人，此即為訴願人行使地上權將系爭道路出租給攤販營運，完全符合大法官釋字第 451 號解釋；系爭土地道路表面之水泥平台當然屬民法第 832 條規定之工作物，原處分機關認定事實與卷證資料不符；民法第 832 條僅規定在他人土地，原處分機關自行增加他人土地之土地使用分區限制，違反法律保留原則，請撤銷原處分。
- 三、查訴願人委由代理人○○○○檢具行使地上權之意思而占有聲明書、航照圖、占有土地四鄰證明書切結書、他項權利位置圖等影本，以原處分機關 106 年 5 月 8 日收件南港字第

035150 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 7 日松山補字第 000837 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、至訴願人主張其係以行使地上權之意思而占有系爭土地，並鋪設水泥道路，收取攤販租金；系爭土地道路表面之水泥平台當然屬民法第 832 條規定之工作物；原處分機關自行增加他人土地之土地使用分區限制，違反法律保留原則云云。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 87 年度臺上字第 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) 經查本件訴願人所提出之行使地上權之意思而占有聲明書、航照圖、他項權利位置圖等影本，尚不足證明其係以行使地上權之意思而占有他人之土地，與時效取得地上權之要件不符；又案外人○○○、○○○出具之占有土地四鄰證明書切結書係分別於 106 年 3 月 14 日、7 月 7 日作成，並非訴願人占有系爭土地之始即取得之證明文件

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鋪設水泥道路之事實，即認其係以行使地上權之意思而占有系爭土地。是本案原處分機關以訴願人未依前揭補正通知書意旨，依限提出其占

有之始以行使地上權意思而占有之證明文件及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等予以完全補正，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。另訴願人主張水泥平台屬民法第 832 條規定之工作物；原處分機關自行增加他人土地之土地使用分區限制，違反法律保留原則等語；並非原處分機關駁回其申請之理由，訴願主張，應有誤會。從而，原處分機關駁回訴願人申請案，揆諸前揭規定、裁判及決議意旨，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 31 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：臺北市士林區福國路 101 號）