

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事件，不服原處分機關民國 107 年 3 月 5 日松山駁字第 000052 號駁回

通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人以其占有本市松山區○○街○○號○○樓建築物〔因未取得使用執照而無法辦理建物第 1 次登記，下稱系爭建物，其坐落土地為本市松山區○○段○○小段（重測後為○○段○○小段）○○、○○地號土地〕為由檢具登記清冊、戶籍謄本、他項權利位置圖、臺北市稅捐稽徵處 106 年房屋稅繳款書，臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）78 年 4 月 8 日 77 年度民執

壬字第 5095 號裁定、92 年 2 月 26 日 90 年重訴字第 782 號判決、臺灣高等法院 93 年 6 月 9 日 92 年度

重上字第 303 號判決、切結書及土地四鄰證明書等影本，以原處分機關 107 年 1 月 24 日收件松

山字第 XXXXXX 號土地登記申請書，就本市松山區○○段○○小段○○、○○地號土地（下稱系爭土地）中權利範圍分別為 70 平方公尺及 61 平方公尺部分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 107 年 1 月 31 日松山補字第 000167 號補正通知

書通知訴願人補正事項略以：「.....三、補正事項 1. 申請書第 2 欄及備註欄請釐清時效完成日期，若有刪改請申請人認章憑辦。（民法第 769 條、土地登記規第 56 條第 2 款）2. 申請書第 6 欄請依補正後所附文件填明。（土地登記規則第 56 條第 2 款）3. 登記清冊第 3 欄請填明，

修正處由申請人認章。（土地登記規則第 56 條第 2 款）4. 請檢附申請人以行使地上權意思而占有之證明文件。（土地登記規則第 118 條、土地登記規則第 34 條第 1 項第 2 款、最高行政法

院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議）5. 案附四鄰證明請檢附證明人之印鑑證明，證明書加蓋印鑑章或由證明人持國民身分證正本親自到場核對身份；或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文件。（土地登記規則第 40、41、118 條、時效取得地上權第 1、5、6 點、民法 769、770 條）6. 請依權利價值補繳登記費。（土地法第 76 條、土地登記規則第 49 條）7. 請補繳書狀費。（土地法第 67 條）8. 案附影本請簽註『本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任』，並由申請人認章。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點第 3 款）9. 依案附稅籍資料、90 年重訴字第 782 號臺灣臺北地方法院民事判決、92 年重上字第 303 號臺灣高等法院民事判決、92 年重上字第 303 號臺灣高等法院民事裁定等文件皆顯示本建物所有權人為○○○、○○○，且房屋所有權人已對本案申請人提出無權占有請求返還之告訴，故占有人之取得時效因而中斷，請釐清。（時效取得地上權登記審查要點第 11、12 點、民法第 769、771 條）10. 案附 85 年 7 月 1 日存證信函及前開判決之答辯申請人針對本案建物皆主

張時效取得所有權與本案時效取得地上權不符，請釐清。（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 107 年 2 月 7 日送達。訴願人僅以 107

年 2 月 1 日書面說明，其母○○○所有系爭土地應有部分遭拍賣時，其即主張本於法定地上權人身分欲優先購買，此為行使地上權意思，並提出臺北地院民事執行處函影本；系爭建物所有權人○○○、○○○所提無權占有請求返還房屋之訴業已敗訴確定，時效不中斷；占有他人未登記之房屋與以行使地上權意思占有他人已登記之土地，二者互不影響；於 76 年 4 月 20 日戶籍至申請時 106 年 10 月 24 日時效完成計 28 年 6 個月。惟查訴願人仍未照上開補正事項為完

全之補正，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 107 年 3 月 5 日松山駁字

第 000052 號駁回通知書駁回訴願人之申請。並由訴願人當日親領該通知書，訴願人不服，於 107 年 3 月 8 日向本府提起訴願，4 月 3 日、4 月 30 日及 5 月 16 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。」第 838 條之 1 規定：「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視

為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。前項地上權，因建築物之滅失而消滅。」

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。」第 67 條規定：「土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關定之。」第 76 條規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。」第 104 條第 1 項規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。……。」

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 12 點規定：「有下列情形之一者，占有時效中斷：（一）土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納。（二）占有時效未完成前，土地所有權人或管

理者對占有人提起排除占有之訴。（三）占有人有民法第七百七十二條準用第七百七十一條第一項所列取得時效中斷之事由。」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。」

內政部 83 年 3 月 21 日（83）台內地字第 8303627 號函釋：「主旨：關於……申請時效取

得地上權位置圖勘測，有關『占有人』認定乙案……說明：……二 案經函准法務部八十三年三月九日法八三律〇四八一三號函以：『按時效取得地上權登記審查要點』第一點規定：『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一百十三條辦理。』所稱『占有人』，依民法第九百四十條規定，係指對於物有事實上管領力者而言。準此，建築物之占有人，對其基地亦可認係占有人……。又夫妻基於男女平等之原則，夫妻住居所之選定及其他婚姻生活上均屬平等之法律觀念。除有特別情事外，應認夫妻係共同占有……女士以其於系爭土地上有建築物使用而主張時效取得地上權，並據以依上開要點第二點申請地上權位置圖勘測，因該建築物為……女士之配偶所有，而非……女士本人所有，致生申請人是否適格疑義，參酌上開說明，〇〇女士如為事實上有管領力之人而可認係共同占有人者，似可據以申請地上權位置圖勘測。』三 本部同意前開法務部意見。……」

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：本件申請案若是審查無誤應即公告，不合法就備理由駁回，兩者皆非以補正逾期尚未完成（補正）不備理由駁回當屬不當駁回；又 77 年間訴願人母親土地遭法院拍賣時，訴願人基於法定地上權人之意思欲優先購買取得其所有權，行使地上權意思至臻明確，苟非以行使地上權意思，原處分機關應提出反證說明；本案審查期間無人提出異議，原處分機關審查結果拒絕公告，逕行無理由駁回申請案件，已超越行政職權，明顯違法。

三、查訴願人檢具登記清冊、戶籍謄本、他項權利位置圖、臺北市稅捐稽徵處 106 年房屋稅繳款書，臺北地院 78 年 4 月 8 日 77 年度民執王字第 5095 號裁定、92 年 2 月 26 日 90 年重訴字

第 782 號判決、臺灣高等法院 93 年 6 月 9 日 92 年度重上字第 303 號判決、切結書及土地四鄰

證明書等影本，以原處分機關 107 年 1 月 24 日收件松山字第 XXXXXX 號土地登記申請書，就

事實欄所述系爭土地權利範圍分別 70 平方公尺及 61 平方公尺部分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 107 年 1 月 31 日松山補字第 000167 號補正通知書通知訴願人依限補正，惟其逾期未依補正事項完全補正，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、至訴願人主張本件申請案不備理由駁回當屬不當駁回；77 年間訴願人母親土地遭法院拍賣時，訴願人基於法定地上權人之意思欲優先購買取得其所有權，行使地上權意思至臻明確；本案審查期間無人異議；原處分機關駁回申請，已超越行政職權，明顯違法云云。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) 查本件訴願人申請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 107 年 1 月 31 日松山補字第 000167 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 107 年 2 月 1 日書面說明如事實欄所述，惟查訴願人母親○○○所有系爭土地權利範圍均為一萬分之八三六之拍賣事件，訴願人以其為系爭建物及其坐落土地（即系爭土地）之房地產買賣契約書之買主身分，主張其為法定地上權人，依土地法第 104 條第 1 項規定有優先購買權，經臺北地院 78 年 4 月 8 日

77 年

度民執王字第 5095 號裁定認為因系爭建物尚未辦理所有權移轉登記，訴願人仍未取得所有權，故與上開土地法規定地上權人、典權人或承租人之法定要件不合，故訴願人主張優先購買權，於法未合。是訴願人於斯時主張地上權之意思表示之標的係其母親所有之土地，經原處分機關審認尚難認係土地登記規則第 118 條及上開最高行政法院庭長法官聯席會議決議所揭之「證明文件」，充其量僅能認係訴願人個人主張之觀點，尚無法證明訴願人係基於行使地上權之意思而占有系爭土地權利範圍分別為 70 平方公尺及 61 平方公尺部分〔即系爭建物坐落之系爭土地，除案外人○○○○（訴願人母親所有上開土地之拍定人之後手）所有部分外，尚包括其他 11 人所有部分〕，更何況訴願人亦未依前開補正通知書意旨補繳登記費及書狀費，縱因系爭土地所有權人對訴願人未提出排除占有之訴而無占有時效中斷情事；訴願人占有系爭建物，依首揭內政部函釋意旨，可認係對其基地亦為占有人；然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 107 年 3 月 5 日松山駁字第 000052 號駁回  
通

知書駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴  
願人未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。

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	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	建	宏
委員	劉	昌	坪

中華民國 107 年 8 月 13 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）