

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

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事件，不服原處分機關民國 107 年 10 月 30 日安登駁字第 000171 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○○○檢具他項權利位置圖、經公證人認證之四鄰證明書、里長證明書、房屋稅繳納通知書、水費通知單、電費繳費憑證、門牌證明書、房屋買賣契約書及陳述意見函等影本，以原處分機關民國（下同）107 年 9 月 14 日收件大安字第 xxxxxxx 號土地登記申請書

，就本市大安區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地，所有權人為○○○）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 9 月 20 日安登補字第 000857 號補正通知書略以：「……補正事項：1 查案附民國 60 年 5 月 5 日房屋買賣契約

書，申請人既係因買賣房屋繼續占有他人土地，依其所由發生事實之性質，非有變為以行使地上權之意思而占有，其取得時效，不能開始進行。（最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議參照）2. 案附『房屋買賣契約書影本』、『里長證明書』、『房屋稅繳費證明』及『水電費繳費證明』僅足證占有事實，惟尚『無』從審認係『以行使地上權意思而占有』請另檢附以行使地上權意思而占有之證明文件憑核以利續審。（例如：當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記；或已為申請地上權設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人於占有他人土地之『始』，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件。）【土地登記規則第 118 條第 1 項、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議、99 年 6 月 28 日內政部內授中辦地字第 0990724793 號令之土

地登記規則第 118 條修正說明】3. 申請書第 15 欄土地所有權人之現住址有誤，請更正後認章。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，由申請人於登記申請第 9 欄切結不能

查明之事實並認章。（土地登記規則第 56 條第 1 項第 3 款、時效取得地上權審查要點第 7 點）

……」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人僅以 107 年 10 月 11 日書面說明其

確實以在他人土地上有建築物為目的而使用系爭土地等語，原處分機關審認訴願人仍未依上開補正事項為完全之補正，乃依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 107 年 10 月

30 日安登駁字第 000171 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 107 年 11 月 2 日送達

，訴願人不服，於 107 年 11 月 30 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、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」行為時第 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。」行為時第 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：

（一）訴願人提出房屋買賣契約書影本、里長證明書、房屋稅繳費證明及水電費繳費證明等

，可證明訴願人從 60 年間即居住於上開地址，且房屋所坐落之土地所有人間從未爭執房屋坐落於土地係無權源，亦未提起任何訴訟，可推定房屋所有人與土地所有人有相當之默契存在；土地所有人中有些係因繼承取得，若無正當權源，必主張無權占有，請求拆屋還地，何以至訴願人提起本件申請前，均安然無事，可推知訴願人早已與買賣房屋當下之土地之所有人有合意，其土地之後手不管是繼承人抑或是買受人均應繼受之。

(二) 訴願人若非以行使地上權人之意，何以在該土地上建有房舍及增建 2 樓、整地、種植花木，並久居於此，此與民法第 832 條規定相符；原處分機關要求訴願人提出以行使地上權之意思表示於外部之相關證明文件，無疑要求訴願人負擔嚴苛之舉證責任，增加法律所無之限制，使得法律雖有時效取得地上權之制度，卻因地政機關援引上開實務見解，使時效取得地上權形同具文，此非立法目的所由設。

(三) 訴願人於占有之始，即於他人土地上有建築物、工作物、竹木之目的而使用土地，占有後確有建造房屋或工作物或竹木等情事，依該占有所有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；占有人主觀之意思，為其內心之活動，本難期有文書之證明，而需藉由其外在之行為，即依其發生占有之事實之性質而為判斷，所謂以行使地上權之意思，應係指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意思而言；訴願人購入系爭房屋時，知悉土地所有人與房屋處分權人不同，仍予以購入，其認為可藉由長期居住達一定期間後，因時效取得申請登記為地上權人，復土地所有人亦無反對之表示，可藉由房屋坐落於土地這數十年來無訟爭可得知，加以這數十年來訴願人未向土地所有人等繳納房屋或其他名目之款項，亦無他證可證訴願人與土地所有人等有使用借貸或其他法律關係，苟非以行使地上權人之意思，試問係以何種意思來利用系爭房屋？

三、查訴願人委由代理人○○○檢具他項權利位置圖、經公證人認證之四鄰證明書、里長證明書、房屋稅繳納通知書、水費通知單、電費繳費憑證、門牌證明書、房屋買賣契約書及陳述意見函等影本，以原處分機關 107 年 9 月 14 日收件大安字第 xxxxxx 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 107 年 9 月 20 日安登補字第 000857 號補正通知書通知訴願人依限補正，惟

查

訴願人逾期仍未依補正事項為完全補正，原處分機關乃依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於系爭土地上建有房舍及種植花木，並自 60 年間即居住於該址，數十年來與土地所有權人間均無任何訟爭，依該占有所有由發生事實之性質，難謂無行使地上權

之意思，與民法第 832 條規定相符；原處分機關要求訴願人提出以行使地上權之意思表示於外部之相關證明文件，要求訴願人負擔嚴苛之舉證責任，增加法律所無之限制，並使時效取得地上權之規定形同具文云云。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行為時第 56 條、行為時第 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。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他項權利位置圖、經公證人認證之四鄰證明書、里長證明書、房屋稅繳納通知書、水費通知單、電費繳費憑證、門牌證明書、房屋買賣契約書等影本，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○○○、○○○、○○○、○○○○出具之四鄰證明書及○○○出具之里長證明書均係於 106 及 107 年間作成，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築房舍及種植花木等事實，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等予以完全補正，而依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。另依前開最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議意旨，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；訴願人主張原

處分機關要求訴願人提出其以行使地上權之意思占有之相關證明文件，係增加法律所無之限制等語，顯係誤解法令，不足採據。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 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 2 月 26 日

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）