

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事件，不服原處分機關民國 109 年 7 月 7 日松山駁字第 000232 號駁回

通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委由訴願代理人檢具登記清冊、戶籍謄本、他項權利位置圖等文件，以原處分機關民國（下同）109 年 5 月 14 日松山字第 025270 號土地登記申請書，就○○股份有限公司所有本市

松山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）中權利範圍為 17 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 109 年 6 月 4 日松山補字第 001059 號補正通知書（下稱 109 年 6 月 4 日補正通知書）略以：「……三、補正事項

1、本案是否以行使地上權意思而占有不明，請檢附申請人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。（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）2、申請書（1）第（9）欄適當欄位請填明本案地上權權利價值，俾憑計算登記規費（2）申請書附繳證件欄請依補正後所附文件填載（3）第（2）欄請依時效完成日填寫、第（11）欄權利人請訂正並認代理人或申請人章（民法第 769 條至第 772 條、土地法第 76 條、土地登記規則第 49 條、內政部訂頒土地登

記申請書填寫說明、時效取得地上權登記審查要點第 10 點）3、經本市建築管理處函查本案土地曾領有 54 使字第 XXXX 號使用執照（52 营字第 XXXX 號營造執照），是否得主張時效取得欠

明，另於時效取得時點是否符合土地使用管制法令，請釐清。（時效取得地上權登記審查要點第 3 點、臺北市政府都市發展局 109 年 5 月 27 日北市都規字第 1093056037 號函、臺北市建築

管理工程處 109 年 5 月 28 日北市都建照字第 1093175366 號函) 4、本案請繳納書狀費新臺幣 80

元及登記費（地上權權利價值千分之 1）。(土地法第 76 條、第 77 條) 5、申請書請填明土地所有權人現在地址及登記簿所載之所有權人住所。(時效取得地上權登記審查要點第 7 點).....」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回；該補正通知書經訴願代理人於 109 年 6 月 19 日親領，嗣向原

處分機關提出使用執照存根、門牌整編查詢列印畫面、時效取得地上權申請說明書、建築改良物所有權狀、鄰長服務獎牌、照片、建築執照無卷證明書、108 年地價稅繳款書等影本，惟未照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 10

9 年 7 月 7 日松山駁字第 000232 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請。原處分於 109

年 7 月 10 日送達，訴願人不服，於 109 年 8 月 10 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、本件原處分送達之日期為 109 年 7 月 10 日，訴願人提起訴願期間末日原為 109 年 8 月 9 日，

惟因是日為星期日，依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以其次日即 109 年 8 月 10 日代之

，是本件訴願人於 109 年 8 月 10 日提起訴願，並無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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。」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。」

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。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」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。」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 3 點規定：「占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：……（二）使用違反土地使用管制法令。……（四）其他依法律規定不得主張時效取得。」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 10 點規定：「占有人占有時效之期間悉依其主張，無論 20 年或 10 年，均予受理。」

三、本件訴願理由略以：系爭土地緊鄰訴願人所有建物，且系爭土地上建物為訴願人之先夫找人興建，原附之戶籍謄本可資證明，另附上四鄰之證明及建物現狀照片供參；訴願人之先夫於系爭土地上搭建房屋之初即以為行使地上權之意思為土地占有，至今符合和平、公然繼續占有之行為。

四、查訴願人檢具登記清冊、戶籍謄本、他項權利位置圖等影本，以原處分機關 109 年 5 月 14 日松山字第 025270 號土地登記申請書，就系爭土地中權利範圍為 17 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 109 年 6 月 4 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未照補正事項完全補正，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地緊鄰訴願人所有建物，且系爭土地上建物為其先夫找人興建，有

戶籍謄本可證，另附四鄰之證明及建物現狀照片供參；其先夫於系爭土地上搭建房屋之初即以為行使地上權之意思為土地占有，至今符合和平、公然繼續占有之行為云云。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。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。

(二) 經查本件訴願人所提出之戶籍謄本及他項權利位置圖，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；爰原處分機關審認該等資料並非土地登記規則第 118 條規定之證明文件，以 109 年 6 月 4 日補正通知書請其補正。

嗣訴願人雖向原處分機關提出建築執照無卷證明書、108 年地價稅繳納證明、照片等影本，惟仍難以證明其確係於占有初始即以行使地上權之意思表示於外部；訴願人亦尚難以其占有系爭土地後確有搭建房屋等事實，主張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開補正通知書意旨，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。又據原處分機關 109 年 8 月 27 日北市松地登字第 1097013978 號函附訴願答辯書理由三所載，訴願書所附案外人○○○、○○○、○○○及○○○出具之證明書均係於 109 年 8 月間作成，是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。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以原處分駁回訴願人之申請案，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 張貞貞
委員 范清清
委員 王文茹
委員 吳韻雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉昌坪
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 109 年 11 月 2 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）