

臺北市政府 109.11.02. 府訴二字第 1096101937 號訴願決定書

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登記事件，不服原處分機關民國 109 年 5 月 12 日松山駁字第 00151 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○○○（即訴願代理人）以其所建之本市信義區○○路○○巷○○弄○○號建築物（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）坐落於本市信義區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）為由，檢具登記清冊、四鄰證明、身分證影本、民國（下同）74 年 8 月 27 日土地複丈成果圖、臺北市稅捐稽徵處 108 年 7 月 31 日北市稽

信義乙字第 1084504652 號函核定系爭建物免徵房屋稅、他項權利位置圖、臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）74 年 12 月 2 日 74 年度訴字第 9617 號民事判決、臺灣高等法院 75 年 12 月 8 日 75

年度上更（一）字第 305 號判決等影本，以原處分機關 109 年 4 月 16 日收件信義字第 030320 號

土地登記申請書（下稱 109 年 4 月 16 日土地登記申請書），就系爭建物坐落之系爭土地中 63 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 4 月 23 日松山補字第 000827 號補正通知書（下稱 109 年 4 月 23 日補正通知書）通知訴願人

補正事項略以：「……三、補正事項 1. 請繳納登記費新臺幣 75 元、書狀費新臺幣 80 元。（土地法第 76 條、77 條）2. 申請書第 7 欄請代理人蓋章。（內政部土地登記申請書填寫說明）3. 登記清冊請於土地標示第 4 欄填明占有面積。（內政部土地登記清冊填寫說明）4. 案附臺灣高等法院民事判決影本第六點『說明，……被上訴人○○○、○○○係基於使用借貸而占有使用系爭土地，非無權占有，……』，本案申請人○○○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，如以戶籍證明文件為占有事實登記者

，請檢附設籍於臺北市信義區○○路○○巷○○弄臨○○號之戶籍資料或其他足資證明開始占有至申請登記當時繼續占有事實之文件憑辦。（民法第 769、770、772 條、84 年台上字第 748 號、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、10 點）5. 本案申請書第 2 欄所填之原因發生日期應以占有時效完成日填寫。（土地登記規則第 118 條）6. 本案四鄰證明之人，是否於占有開始至申請登記時，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，且具行為能力者欠明，請釐清。又四鄰證明，請提出身分證明文件及於四鄰證明書蓋與印鑑證明書同一式印鑑章或檢附身分證文件親自到場核對身份或依土地登記規則第 4 各款擇符辦理 1 條，並於四鄰證明者證明人處認章。（時效取得地上權登記審查要點第 6 點、土地登記規則第 118 條、土地登記規則第 34 條第 1 項第 2 款、土地登記規則第 40、41 條）7. 申

請書第 6 欄請依補正後依實填明，如有更正處請由申請人或代理人用印。（內政部訂頒土地登記申請書填寫說明）8. 案附戶口名簿影本、稅捐函影本等文件，請由申請人或代理人認章憑辦。（申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 條）.....」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。惟訴願人就補正事項 4、5 部分並未補正，原處分機關審認訴願人仍未照應補正事項為完全之補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 109 年 5 月 12 日松山駁字第 000151 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 5 月 13 日送達，訴願人不服，於 109 年 6

月 12 日經由原處分機關向本府提起訴願，6 月 29 日補正訴願程式，7 月 23 日及 8 月 7 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。」

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。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 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 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。」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 48 年間興建系爭建物時，即以行使地上權之意思，占有系爭土地，且在 74 年間訴訟之時，即向當時地主表示係以行使地上權意思，占有系爭土地，並已時效取得地上權；原處分機關如認土地四鄰○○○、○○○出具之保證書、訴願人於 74 年訴訟之時，表示係以有建築物之目的行使地上權之意思占有系爭土地，

仍不足證明自 48 年興建系爭建物時即有以行使地上權意思占有系爭土地，則訴願人 74 年 9 月 23 日民事聲請變更暨答辯狀所記載訴之聲明：「.....請求確認被告（即反訴原告）就台北市松山區○○段○○小段○○號地號土地，有地上權.....」臺北地院 74 年度訴字第 9617 號、臺灣高等法院 75 年度上更（一）字第 305 號判決理由並記載：「被上訴人○○○、○○○於原審係主張自始即以有建築物之目的使用許○○之土地云云，認為得因時效而取得登記為地上權人之權利，此等主張核與伊等主張無償借用系爭土地建築房屋之事實並不衝突.....」，應可證明訴願人於 74 年間主觀上即係以行使地上權意思占有系爭土地，自最高法院於 76 年 3 月 26 日以 76 年度台上字第 632 號民事裁定駁回當時

土地所有權人之上訴確定後迄至 109 年，已歷時 32 年，可認訴願人以有建築物之目的行使地上權之意思和平、公然、繼續占有系爭土地長達 32 年，取得地上權時效已經完成。

三、查訴願人檢具登記清冊、四鄰證明、身分證影本、土地複丈成果圖、臺北市稅捐稽徵處 108 年 7 月 31 日北市稽信義乙字第 1084504652 號函、他項權利位置圖、臺北地院 74 年 12 月

2 日 74 年度訴字第 9617 號民事判決、臺灣高等法院 75 年 12 月 8 日 75 年度上更（一）字第 30

5 號判決等影本，以原處分機關 109 年 4 月 16 日土地登記申請書，就系爭土地中權利範圍 6

3 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 4 月 23 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟應補正事項 4、5 部分並

未補正，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。

四、至訴願人主張其於 48 年間興建系爭建物時，即以行使地上權之意思，占有系爭土地，且在 74 年間訴訟之時，即向當時地主表示係以行使地上權意思占有系爭土地，並已時效取得地上權；如認為土地四鄰○○○、○○○出具之保證書、訴願人於 74 年訴訟之時，表示係以有建築物之目的行使地上權之意思占有系爭土地，仍不足證明其係自 48 年興建系爭建物時即有以行使地上權意思占有系爭土地，則訴願人 74 年 9 月 23 日民事聲請變更暨答辯狀等應可證明其於 74 年間主觀上即係以行使地上權意思占有系爭土地，自最高法院於 76 年 3 月 26 日以 76 年度台上字第 632 號民事裁定駁回當時土地所有權人之上訴確定後迄

至 109 年，已歷時 32 年，可認訴願人以有建築物之目的行使地上權之意思和平、公然、繼續占有系爭土地長達 32 年云云。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；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；又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；分別為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款、第 118 條第 1 項及時效取得地上權

登記審查要點第 6 點所明定。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。

- (二) 查本件訴願人主張之 74 年 9 月 23 日民事聲請變更暨答辯狀略以：「……訴之變更部分：……『請求確認被告（即反訴原告）就台北市松山區○○段○○小段○○號地號土地，有地上權』……」雖表明係以行使地上權的意思占有系爭土地，尚不足以證明訴願人於 48 年間占有初始即有行使地上權之意思表示；又案外人○○○、○○○出具之保證書，亦非訴願人於占有系爭土地之始即取得之證明文件，不足證明訴願人於占有初始即以行使地上權之意思表示。訴願人雖主張原處分機關如認不足證明其自 48 年興建系爭建物時即有以行使地上權意思占有系爭土地，則該答辯狀之記載等應可證明其於 74 年間主觀上即係以行使地上權意思占有系爭土地云云；然查訴願人以 74 年 9 月 23 日民事聲請變更暨答辯狀反訴請求確認對系爭土地有地上權存在，僅能證明其於反訴請求時至該案判決確定之時，係以行使地上權之意思占有系爭土地，且臺灣高等法院 75 年度上更（一）字第 305 號判決係認定案外人○○○與訴願人基於使用借貸關係而占有系爭土地，並未就時效取得地上權之要件予以審認，尚不足以認定其後繼續占有系爭土地係以行使地上權之意思表示對外為之。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人未依 109 年 4 月 23 日補正通知書意旨，就應補正事項 4 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，及就應補正事項 5 申請書第 2 欄所填之原因發生日日期，並未以占有時效完成日填寫，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，揆諸前揭規定，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 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）