

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 110 年 9 月 28 日古登駁字第 000131 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、他項權利位置圖及建物登記謄本等文件，以原處分機關民國（下同）110 年 8 月 20 日收件文山字第 100600 號土地登記申請書，就本市文山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）中權利範圍 6 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 110 年 8 月 26 日古登補字第 000551 號補正通知書（下稱 110 年 8 月 26 日補正通知書）略以：「……三、補正事項 1. 請繳交登記費新臺幣 395 元及書狀費。（土地法第 76 條、第 77 條、土地登記規則第 49 條、土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準第 2 條）2. 本案申請時效取得地上權登記，請檢具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、民法第 769、770、772、832 條）3. 申請人主張占有時效之期間為民國 65 年 6 月 3 日至民國 85 年 6 月 3 日，與經內政部戶役政系統查得○○○遷入『臺北市文山區○○路○○段○○號』日期為 68 年 9 月 6 日不一致。又四鄰證明人證明開始占有時點及其所由發生的性質，與申請人主張不一致，且四鄰證明人須於為自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，且於占有人占有之始應有行為能力，查四鄰證明人○○○○案附戶籍資料已他遷，請檢具申請登記時其仍持續為占有地附近使用人之證明文件；四鄰證明人○○○於占有開始之始點為限制行為能力人無完全行為能力；四鄰證明人文山區○○里里長是否符合時效取得地上權登記審查要點第 6 點占有土地四鄰證明人資格之規定不明，請補正。（時效取得地上權登記審查要點第 5 點、第 6 點、第 10 點、民法第 769 條、第 770 條、第 772

條、第 832 條、第 945 條) 4. 申請書第 1 欄請依實填寫，第 2 欄原因發生日期請依時效完成日期填寫。(土地登記規則第 33 條、內政部訂頒土地登記申請書填寫說明) 通知事項：依時效取得地上權審查要點第 3 點規定，占用人占有土地，使用違反土地使用管制法令者，不得申請時效取得地上權，爰本案俟您填具地上權取得目的後，將就上開事項函詢主管機關釐清。如經主管機關回復本案土地使用違反土地使用管制法令或未為具體回復時，將另通知您檢具相關證明文件俾憑續辦。……」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；該補正通知書於 110 年 9 月 10 日送達，惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 110 年 9 月 28 日古登駁字第 000131 號駁回通知書(下稱原處分)駁回訴願人之申請。原處分於 110 年 10 月 14 日送達，訴願人不服，於 110 年 11 月 4 日經由原處分機關向本府提起訴願，11 月 22 日補正訴願程式，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。」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 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。」

內政部 105 年 10 月 27 日台內地字第 1050436952 號函釋：「……自 106 年 1 月 1 日起正式廢除地目等則制度，並停止辦理地目變更登記。……」

二、本件訴願理由略以：依民法第 772 條準用民法第 769 條及第 770 條規定，訴願人已時效完成得請求登記地上權；訴願人於 58 年 4 月 16 日遷入本市文山區○○段○○小段○○建號建物即○○路○○段○○號；57 年建造房屋時，原地主之一○○○先生口頭告知，依地籍如有越界允諾地上物之存在，不會另提異議，故自 65 年 6 月 3 日至 85 年 6 月 3 日已和平占有系爭土地 20 年以上，作為一般家庭居住使用，占有期間從無人提出反對或異議，且維持現狀至今仍持續占有；系爭土地地籍資料標示部地目記載為建地，適合建造房屋使用。

三、查訴願人檢具登記清冊、他項權利位置圖及建物登記謄本等，就系爭土地中權利範圍 6 平方公尺部分申請時效取得地上權登記。經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 110 年 8 月 26 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未補正，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、至訴願人主張其自 65 年 6 月 3 日至 85 年 6 月 3 日已和平占有系爭土地 20 年以上；系爭土地地目為建地，適合建造房屋使用云云。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。次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，尚難僅以占有在他人民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。復按占有人占有土地有使用違反土地使用管制法令或其他依法律規定不得主張時效取得之情形者，不得申請時效取得地上權登記；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，應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件；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；亦為時效取得地上權登記審查要點第 3 點、第 5 點及第 6 點第 1 項所揭示。

(二) 查本件經原處分機關審認訴願人未提出其係以行使地上權之意思占

有他人土地之證明文件而應補正；又訴願書所附案外人本市文山區○○里里長、○○○○及○○○出具之證明書均係於 110 年 7 月及 8 月間作成，且本市文山區○○里里長是否符合占有土地四鄰證明人資格不明、○○○○於本件申請登記時戶籍已他遷、○○○於訴願人主張占有之始點為限制行為能力人無完全行為能力，而應補具其等是否符合時效取得地上權登記審查要點第 6 點占有土地四鄰證明人資格等之證明文件，爰以 110 年 8 月 26 日補正通知書請其依限補正。惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並無違誤。復查地目等則制度已於 106 年 1 月 1 日廢除，目前本市土地使用管制係依都市計畫法及其相關法令規定辦理，是系爭土地使用是否合於土地使用管制法令，尚非以地籍資料所載地目判斷，而應以主管機關之認定為準。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。

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 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 洪偉勝  
委員 范秀羽  
委員 邱駿彥  
委員 郭介恒

中華民國 111 年 1 月 24 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 10 1 號）