

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登記事件，不服原處分機關民國 112 年 5 月 22 日安登駁字第 900097 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委託案外人○○○（下稱○君）檢具戶籍謄本、四鄰證明書、門牌證明書、地價稅繳款書、房屋稅繳款書、土地使用權證明書、他項權利位置圖等影本，以原處分機關民國（下同）112 年 4 月 18 日收件大安字第 042190 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）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 112 年 4 月 21 日安登補字第 900315 號補正通知書（下稱 112 年 4 月 21 日補正通知書）略以：「……三、補正事項 1. 申請書第 2 欄原因發生日期請依時效完成日填寫並舉證，第 6 欄請依實填寫。（土地登記規則第 33 條、內政部訂頒登記申請書填寫說明）2. 申請書第 9 欄請填明地上權權利價值並用印，以憑核算規費並請繳納登記費及書狀費。（土地法第 67、76 條、土地登記規則第 49 條）3. 申請書第 11 至 15 欄請填明義務人（土地所有權人）之資料，若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，請由申請人於登記申請第 9 欄切結不能查明之事實並認章。（時效取得地上權審查要點第 7 點、內政部訂頒登記申請書填寫說明）4. 請檢附以行使地上權意思而占有本案土地之證明文件，且主張時效間始及完成時間欠明、占有時效為善意 10 年或 20 年欠明，請舉證。（民法第 769、770、772 條、土地登記規則第 118 條、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議）5. 請檢附四鄰證明書正本憑辦，並請證明人持身分證正本親自到場核對身分或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理。（土地登記規則第 40、41 條、時效取得地上權審查要點第 6 點、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 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

補正通知書於 112 年 4 月 28 日送達，嗣原處分機關審認訴願人逾期未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 112 年 5 月 22 日安登駁字第 900097 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請，原處分於 112 年 5 月 24 日送達。訴願人不服，於 112 年 6 月 20 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。」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 項第 4 款規定：「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。」

內政部 92 年 4 月 29 日台內地字第 0920069937 號函釋：「……地政機關於申請人申請複丈時，對於所檢附之相關證明文件不作實質審查，亦不再依土地登記相關法規審查之，相關之審查留待申辦登記時一併作業。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 68 年 7 月 23 日占有系爭土地之始，即有行使地上權之意思，並於 88 年 7 月 23 日時效完成；訴願人前於 100 年 8 月 17 日曾以 100 年大安土字第 503 號土地複丈申請書，向原處分機關申請時效取得地上權位置勘測，即得證明訴願人至少於 100 年 8 月 17 日時，即有基於行使地上權之意思占有系爭土地，訴願人已善意且無過失相信有系爭土地之地上權，請撤銷原處分。

三、查訴願人委由○君檢具戶籍謄本、四鄰證明書、門牌證明書、地價稅繳款書、房屋稅繳款書、土地使用權證明書、他項權利位置圖影本等文件，就系爭土地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 112 年 4 月 21 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。

四、至訴願人主張其於 68 年 7 月 23 日占有系爭土地之始，即有行使地上權之意思，並於 88 年 7 月 23 日時效完成；且前於 100 年 8 月 17 日曾以 100 年大安土字第 503 號土地複丈申請書，向原處分機關申請時效取得地上權位置勘測，即得證明其至少於 100 年 8 月 17 日時，即有基於行使地上權之意思占有系爭土地，已善意且無過失相信其有系爭土地之地上權云云。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；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。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) 查本件經原處分機關審認訴願人所提資料有如事實欄所述應補正事項，乃以 112 年 4 月 21 日補正通知書請其依限補正，雖訴願人以 112 年 5 月 4 日補正說明予以補正，惟仍未提供其以行使地上權意思而占有系爭土地之證明文件，且未繳納登記費及書狀費，經原處分機關審認訴願人仍未就前開補正通知書第 2 點及第 4 點事項予以補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回其申請，並無違誤。
- (三) 復依原處分機關 112 年 7 月 10 日北市大地登字第 1127007977 號函檢附訴願答辯書理由三記載略以：「……訴願人……74 年辦理建物所有權第一次登記檢附之文件……依該案所檢附之業主○○○之 43 使字第 xxx 號使用執照及○○○與○○○之私產房屋絕賣契約書中所示……可見該建物占有之始緣係基於租賃關係之意思，……訴願人主張於民國 68 年買受本案地上建物即以行使地上權之意思，與所附文件事實及上開規定不合……訴願人提出之戶籍謄本、地價稅繳納證明及四鄰證明書至多僅能證明訴願人占有部分系爭土地之事實，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有……依訴願人於……74 年辦理建物所有權第一次登記時所提之文件，已記載房屋與系爭土地係基於租賃關係而非基於行使地上權之意思，及本案所提之地價稅證明書上，均載明納稅義務人為『○○○○』，顯見訴願人早已得知其所占有之部分系爭土地係屬已登記為他人所有之土地，於辦理建物所有權第一次登記時已知有租賃關係。……其既明知為占有之始非以行使地上權之意思表示而為占有，尚無從認定其變更占有意思表示之始為善意無過失而適用 10 年之短期時效。……」此有本案申請及補正時所附相關資料、訴願人 74 年 1 月 21 日申請建物所有權第一次登記所附相關資料影本等附卷可稽；則原處分機關審認

訴願人 74 年間辦理建物所有權第一次登記時所提之文件，難以證明訴願人自 68 年 7 月 23 日起係以行使地上權意思而占有系爭土地；且本件申請時及補件時所附四鄰證明書、地價稅繳納證明、房屋稅繳納證明、戶籍謄本等，僅能證明其占有系爭土地之事實，不足證明其係以行使地上權之意思而占有他人之土地，尚非無憑。另訴願主張其前於 100 年向原處分機關申請系爭土地複丈，經洽原處分機關據表示，依內政部 92 年 4 月 29 日台內地字第 0920069937 號函釋，對申請人所檢附之相關證明文件不作實質審查，亦不再依土地登記相關法規審查，相關審查留待申辦登記時一併作業，是原處分機關縱同意系爭土地複丈之申請，亦難證明訴願人自申請時即有基於行使地上權之意思而占有土地。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，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 連 堂 凱（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
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
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 8 月 23 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）