

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 114 年 7 月 24 日士登駁字第 000224 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人檢具身分證、他項權利位置圖、房屋稅繳納通知書等影本，以原處分機關民國（下同）114 年 6 月 25 日收件士林字第 056130 號土地登記申請書，就本市士林區○○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 114 年 7 月 1 日士登補字第 000864 號補正通知書（下稱 114 年 7 月 1 日補正通知書）略以：「……三、補正事項 1、本案請按地上權權利價值千分之一繳納登記費（請主張地上權價值）及書狀費（每張新臺幣 80 元，以實際出狀張數計算）。（土地法第 76、77 條、土地登記規則第 49 條）2、申請書第 12、13、14、15 欄義務人基本資料住所填載漏填寫請敘明。（內政部訂頒土地登記申請書填寫說明）3、按『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。』為土地登記規則第 118 條第 1 項所明定；次按『主張時效取得地上權者，依民法第 772 條準用同法第 769 條或第 770 條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一段之期間，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，非有變更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。又占有土地，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占有，故主張以行使地上權之意思而占有，應負舉證責任』是本案應提出申請人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、最高法院 64 年度台上字第 2552 號判例、84 年度台上字第 748 號判決、87 年度台上字第 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）4、本案請敘明占有時效之期間，並敘明於申請書第 9 欄，如主張與前占有人之占有時間合併計算者，請檢具前占有人以行使地上權意思而占有之證明文件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憑核。（時效取得地上權審查要點第 10 點、第 11 點）5、

本案申請書第 2 欄原因發生日請依占用時效完成之日填寫。（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）、登記清冊第（3）欄請填明土地面積，第（4）欄請依位置圖所載，填明占有土地總面積。（內政部訂頒土地登記清冊填寫說明）……」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 114 年 7 月 8 日送達。嗣訴願人逾期未補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 114 年 7 月 24 日士登駁字第 000224 號駁回通知書（下稱原處分）駁回訴願人之申請，原處分於 114 年 7 月 25 日送達。訴願人不服，於 114 年 8 月 22 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（下稱審查要點）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 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。」

二、本件訴願理由略以：如占有人所占有之土地非審查要點所列舉之範圍，系爭土地未涉有關於地上權登記之訴訟者，地政機關即應受理人民時效取得地上權登記之申請；人民依土地登記規則第 118 條及審查要點申請時效取得地上權登記，係登記請求權，行政機關僅得為形式審查，依審查要點第 13 點第 1 項規定，公告 30 日期間以供土地所有權人或管理者提出異議，如經土地所有權人或管理者提出異議，行政機關始得駁回人民之申請，申請人如仍欲主張已符時效取得地上權之要件，應留待司法機關以判決定奪。

三、查訴願人檢具身分證、他項權利位置圖、房屋稅繳納通知書等影本，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 114 年 7 月 1 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未補正，有 114 年 6 月 25 日申請書、114 年 7 月 1 日補正通知書及其掛號郵件收件回執等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張如占有人所占有之土地非審查要點所列舉之範圍，系爭土地未涉有關於地上權登記之訴訟者，地政機關即應受理人民時效取得地上權登記之申請；人民依土地登記規則第 118 條及審查要點申請時效取得地上權登記，行政機關僅得為形式審查，依審查要點第 13 點第 1 項規定，公告 30 日期間以供土地所有權人或管理者提出異議，如經土地所有權人或管理者提出異議，行政機關始得駁回人民之申請，申請人如仍欲主張已符時效取得地上權之要件，應留待司法機關以判決定奪云云：

(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 114 年 7 月 1 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，以原處分駁回其申請，並無違誤。訴願人主張系爭土地未涉地上權登記之訴訟者，地政機關即應受理人民時效取得地上權登記申請，不足採據。又按審查要點第 13 點第 1 項前段規定，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 30 日，並同時通知土地所有權人或管理者；惟查本件原處分機關係因訴願人未完成應補正事項，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人系爭申請，訴願人主張原處分機關僅得形式審查，並逕依審查要點第 13 點第 1 項規定辦理，應屬誤解，亦不足採。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
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彦
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 月 13 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）