

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市建成地政事務所

右訴願人因申請時效取得地上權位置勘測及登記事件，不服原處分機關八十九年七月三十一日建測駁字第〇〇〇七四號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人檢具相關證明文件，以八十九年六月十五日原處分機關收件字號中正字第七三號土地複丈申請書及土地登記申請書（未予收件）向原處分機關申辦本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號土地時效取得地上權位置勘測，經原處分機關審查結果有應補正事項，乃以八十九年七月五日建測補字第〇〇〇一五三號補正通知書載明補正事項：「一、土地複丈申請書『受文機關』請填寫本所全名....。二、土地複丈申請書之『申請會同地點』請填寫。三、土地登記申請書『標示及申請權利內容』請勾選或填明。四、土地登記申請書之登記清冊，備註欄所填『地號原為〇〇段〇〇之〇〇，後改為〇〇段〇〇之〇〇』，請附證件敘明其意。五、占有人是否以行使地上權之意思占有，又占有之始期、繼續及完成日期，請舉證或以書面表明。六、占有人究以何物為占有事實，請舉證並以書面表明。七、占有人占有之始及占有期間之使用，有無違反『時效取得地上權登記審查要點』第三點第四款及有無第十三點各款情形，請舉證或以書面切結。八、戶籍謄本不得以影本代替，請檢附正本。九、除戶籍謄本以外之其他文件影本，請申請人或代理人切結與正本相符並認章。十、本案占有之地號，經查，八十八年六月十日〇〇〇主張占有，八十八年七月三日〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇主張占有，八十九年三月一日〇〇〇主張占有，八九年四月二十六日〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇主張占有，而分別向本所提出時效取得地上權位置勘測及登記，現又由〇〇〇主張占有而申請時效取得地上權位置勘測及登記，其間法律關係究竟如何？請提具相關證件釐清。」通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正。

二、嗣訴願人以八十九年七月十日以「舉證及切結等補正書」提出補正，該補正書內容略以：「.....一、對於第一、二、三、八項當所提出補正如證一戶籍謄本正本三份。二、對於第四項提出房屋產權影印乙份如證六。三、對於第五項舉證：『申請人以居住、生存的需要為目的行使地上權，始於民國三十七年四月十七日，完成於民國五十七年四月十七日。』四、對於第六項的補正既附房屋產權影印乙份如證六可證。對於第七項的

補正：『茲切結申請人並無違反【時效取得地上權登記審查要點】第三點第四款及第十三點的情形。』六、對於第九項的補正：『茲切結申請人所附呈之影印文件與正本相符，若有不實，願負法律責任。』七、對於第十項的補正，既有附呈之戶籍謄本可證，沒有釐清什麼的必要。……』

三、經原處分機關審查結果，認訴願人雖提出補正，惟並未照補正事項完全補正，遂以八十九年七月三十一日建測駁字第0000七四號駁回通知書載明駁回理由「一、依臺端補正之（舉證及切結等補正書），行使地上權始於民國三十七年四月十七日，完成於民國五十七年四月十七日，其間占有之繼續，未補正戶籍謄本或其他證明文件。臺端補正○○街○○巷○○號建築改良物所有權狀為占有事實，經查該建物之建物平面圖及登記簿，係於四十七年十月二十四日繪製及收件。惟臺端行使地上權始於民國三十七年四月十七日，未補正該建物占有開始即存在並續繼之證明文件。三、占有人占有之始及占有期間之使用，有無違反『時效取得地上權登記審查要點』第三點第四款及有無第十三點各款情形，補正....之切結內容不明確。四、身分證影本切結與正本相符未認章。五、本案占有之地號，經查，八十八年六月十日○○○主張占有，....現又由臺端主張占有而申請時效取得地上權位置勘測及登記，其間法律關係究竟如何？未提具相關證件釐清。」駁回其申請。訴願人不服，於八十九年八月七日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第七百六十九條規定：「以所有之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第七百七十二條規定：「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」第八百三十二條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」

土地登記規則第一百十四條第一項規定：「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。」

地籍測量實施規則第二百零五條第一項第四款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地地政事務所為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理.....四、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，應由權利人申請。」第二百零八條規定：「依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件，由地政事務所依土地登記相關法規審查之。」第二百十二條第二款規定：「地政事務所受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正.....二、申請書或應提出之文件與規定不符者。」第二百十三條第三款規

定：「地政事務所受理複丈案件，收件後經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之……三、逾期未補正或未依補正事項完全補正者。」

時效取得地上權登記審查要點第三點第四款規定：「占有人有左列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記……（四）使用違反土地使用管制法令者。」第六點規定：「以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提出占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」第十三點規定：「有左列情形之一時，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者。（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，經判決確定者。」

申請土地登記應附文件法令補充規定四十一規定：「土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依左列規定……（三）左列文件得以影本代替，由申請人或代理人於影本上簽註『本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律上一切責任』並簽章：1. 國民身分證。……」

行政法院七十七年度判字第四〇六號判決：「土地總登記後，因合法占有，申請地上權取得登記時，應表明其係以何目的使用該土地，並檢具前開證明占有事實文件，始得為之。……」

最高法院六十四年臺上字第二五五二號判例：「地上權為一種物權，主張取得時效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、本件訴願理由略謂：

- (一) 申請登記時已附戶籍謄本，並無「未補正戶籍謄本」之事實。此第一點沒有理由。
- (二) 每次都附日產房屋產權證明。退一步說，依民法第八百四十一條規定，如無房屋、工作物或竹木存在之地又可登記。此第二點沒有理由。
- (三) 前四次均無此第三點理由的問題，為何多此一舉？實在令人費解。
- (四) 身分證影本未認章乙節，前三次沒有提出都沒有問題，又不是偽造，如此是非不明，刁難十足，毫無理由。
- (五) 已有戶籍謄本證明夫妻、母子、孫的關係，還有什麼比戶籍謄本更好的證明。

三、卷查本件訴願人申辦系爭土地時效取得地上權位置勘測及登記，經原處分機關審查結果，認有應補正事項，遂依規定通知其補正，訴願人以「舉證及切結等補正書」表明其地上權之行使，始於民國三十七年四月十七日，完成於五十七年四月十七日，惟經原處分機關查明，主張占有之建物（門牌號碼：本市中正區○○街○○號）登記謄本，原因發生日日期登記為五十四年七月二十五日，又依訴願人檢附之戶籍謄本顯示，訴願人原住本

市○○○路○○號，於八十六年九月二十二日始由該址遷入系爭建物地址，均在時效開始之後，訴願人自應補正四鄰證明、公證書或其他證件，以證明占有開始及繼續占有之事實。次查本案訴願人主張時效始期為民國三十七年，終期為五十七年，惟占有事實之建物，建物登記謄本登記原因發生日為五十四年，訴願人檢具之證明未能證明占有開始即已存在。關於訴願人主張依民法第八百四十一條之規定乙節；按民法第八百四十一條為地上權之永續性，一經登記，不因工作物或竹木之滅失而消滅；查本案尚在請求登記階段，未完成登記以前，自無該法條之適用。又主張時效占有，其占有使用期間，不得違反土地使用管制法令，亦不得有土地所有權人或管理者向占有人收取占有期間損害賠償金，或曾經判決確定排除占有，否則占有時效中斷，為上揭時效取得地上權登記審查要點第三點第四款及第十三點所明定。惟訴願人提出之「舉證及切結等補正書」內容僅表明「茲切結申請人並無違反『時效取得地上權登記審查要點』第三點第四款及第十三點的情形。」未就應切結之內容詳實敘明，自非允當。至申請土地登記，以國民身分證影本為文件者，應簽註文字並簽章，為前揭申請土地登記應附文件法令補充規定所明定，訴願人未就此項補正，亦有未合。

四、次查時效取得，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，非有變更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。本案系爭土地，訴願人及訴外人○○○等四人，前後五次分別主張占有，八十八年六月十日由○○○主張占有，八十八年七月三十日由○○○、○○○、○○○、○○○主張占有，八十九年三月一日由○○○主張占有，八十九年四月二十六日由○○○、○○○、○○○、○○○主張占有，今又由訴願人主張占有，其間法律關係究竟如何，揆諸前揭最高法院六十四年臺上字第二五五二號判例意旨，自應由申請人舉證。訴願人主張時效取得地上權，未舉證並補正，而將夫妻（○○○為訴願人之夫）、母子（○○○、○○○為訴願人之子）、○○之配偶（○○○為○○○之孫）、血親關係，與占有之法律關係混為一談，顯非允洽。綜上所述，訴願所辯各節，不足採據。從而原處分機關就本件訴願人申辦之時效取得地上權位置勘測及登記申請案，因訴願人未於規定期限內照補正事項完全補正，依地籍測量實施規則第二百十三條第三款規定，以前揭八十九年七月三十一日建測駁字第0000七四號駁回通知書駁回其申請，並無不合，原處分應予維持。

五、至訴願理由主張之「每次都附呈○○房屋產權證明為證」乙節，據原處分機關查明並於答辯書敘明：「....本案未附〈○○房屋產權證明〉，究為何物何性質，不明。....」，併予敘明。

六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公假）

委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國九十一年一月二日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。