

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關八十九年七月二十日新測駁字第000一三四號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人填具土地複丈申請書及土地登記申請書，並檢具房屋稅單影本、身分證影本、戶籍謄本及土地四鄰證明等相關文件，以八十九年五月二十三日原處分機關收件字號士丈字第四〇五號申請案向原處分機關申辦本市士林區○○段○○小段○○地號土地時效取得地上權。經原處分機關審查結果有應補正事項，乃以八十九年六月十九日新測補字第000二五〇號補正通知書載明補正事項：「一、臺端申請時效取得地上權，占有人係依民法何者規定申請，請於申請書上敘明，主張占有時效完成取得地上權。並填具土地權利人姓名及住址。（內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點第一點）二、請檢附申請人於申請書所載之占有由發生之事實證明文件及證明占有之始即以行使地上權之意思而占有及載明主張占有時效之確切起迄期間。（最高法院六十四年臺上字第二五五二號判例）（內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點第一點）三、請檢附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。（土地登記規則第一百四十四條）。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、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力為限。出具證明時應添附印鑑證明。（內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點第七點）四、占有土地建築房屋，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為之，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。（最高法院八十四年臺上字第七四八號判例）五、請檢附占有之始及申請登記時之土地使用分區使用證明。（內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點第三點）六、其他補正事項如後……」通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正。

二、惟訴願人並未於補正期間內為補正，原處分機關遂以八十九年七月二十日新測駁字第000一三四號駁回通知書載明駁回理由「一、經通知應補正事項逾期未補正或未照通知補正事項完全補正者。……其他原因……一、查國防部軍事情報局八十八年十月十二日（八八）品白字第四〇五二九號函說明：三、『查○員現住房屋（士林區○○路○

○段○○巷○○弄○○號），係屬原○○新村○○號眷戶（現門牌為○○巷○○弄○○號）自行增建之建物，再於六十三年間，經本局同意後，隨二十六號眷宅共同售予○員……其坐落土地屬無償借貸關係……。』本案查係基於無償借貸而占有。二、按時效取得地上權登記審查要點……有左列情形之一者，不得辦理勘測及登記，第一點、主張占有之不動產，並非基於行使地上權之意思而占有者，如基於租用、使用借貸而占有等（最高法院六十四年臺上字第二五五二號判決（例）參照）。及第六點占有之不動產公用物或公有公共用物。臺端檢附自費興建地上建物資料僅係舉證該建物存在或為臺端所有，仍未負舉證何時起開始主張行使地上權之意思。」駁回其申請。訴願人不服，於八十九年八月二十一日遞送訴願書予原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理　　由

一、本件提起訴願日期距原處分書發文日期已逾三十日，惟原處分機關未查明原處分書送達日期，訴願期間無從起算，自不生訴願逾期問題，先予敘明。

二、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。」

土地登記規則第五十一條第一項第四款規定：「有左列各款情形之一者，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者。」第一百十四條規定：「……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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。……」

地籍測量實施規則第二百零八條規定：「……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：「……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：「……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一點規定：「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一百十四條辦理。」第二點規定：「占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。」第三點規定：「占有人有左列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：（一）占有之土地屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。……」第七點規定：「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、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力為限。出具證明時應添附印鑑證明。」第八點規定：「占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址……」

內政部八十年八月七日臺內地字第八〇七七六〇四號函釋：「按土地登記規則第一百十三條（修正後為第一百十四條）所稱『占有土地四鄰』……係指『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之使用人，所有人或房屋居住者……』本案數人占有同筆土地，各占有人間互為占有事實之證明人，與上揭規定不符。」

八十二年三月二十五日臺內地字第八二〇三〇九三號函釋：「……申請人主張因時效完成申請地上權位置勘測，地政事務所應先依『時效取得地上權登記審查要點』等有關法令規定審查相符後，始准予辦理……」

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。  
……」

### 三、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人接獲補正通知，即依該通知於申請書上敘明係依民法第七百七十二條準用民法第七百六十九條之規定，主張占有時效完成取得地上權，並填具土地權利人姓名，同時檢附戶籍謄本、占有土地四鄰證明、土地使用分區證明等文件，交予承辦人員，詎該承辦員表示尚須檢附法院判決以證明訴願人有行使地上權之意思，否則將逕予駁回登記聲請，其並拒絕收受上開訴願人所提之補正文件。
- (二) 土地登記規則第一百十四條規定：「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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。……」另依司法院釋字第二九一、三五〇、四〇八、四五一號等解釋，取得時效制度，係為公益而設，依此制度取得之財產權應為憲法所保障，故凡合於民法地上權取得時效及上開土地登記規則者，登記機關即應依法定程序予以公告，不得以增加法律所無限制之方式，要求申請人補正法律無明文規定之文件，否則違反法律保留原則且侵害憲法所保障人民之財產權。
- (三) 原處分機關僅以訴願人「經通知應補正事項逾期未補正或未照通知補正事項完全補正者」為由，駁回訴願人之申請，更屬書面之行政處分未載明理由及法令依據，該行政處分，顯然違法。
- (四) 原處分機關所謂之「其他原因」，依通知之附件觀之，係指國防部軍事情報局函稱訴

願人之房屋坐落土地屬無償借貸關係而言。惟軍事情報局所稱之借貸關係本屬虛構，且未提出借貸關係之文件證明，原處分機關輕率認定本案「係基於無償借貸而占有」，實屬違法。請撤銷原處分。

四、卷查本件訴願人申辦系爭土地時效取得地上權測量及登記，因訴願人提出申請時僅填具土地複丈申請書及土地登記申請書，檢附房屋稅單、身分證影本等相關文件，並未檢附時效取得地上權相關證明文件，原處分機關遂以八十九年六月十九日新測補字第000二五〇號補正通知書，請訴願人依規定補正，此有上開補正通知書影本附卷可稽。

五、關於訴願人稱其已於期限內提出補正，係承辦人拒收云云。據原處分機關答辯陳明，訴願人於補正期限內曾到原處分機關，但並未與承辦人接洽補正事宜，故本案並無訴願人所稱之承辦員要求其提出法院判決相關文件及拒收之情事。又本案依原處分機關所檢附之重新審查會議紀錄（影本）所載，原處分機關承辦人主張訴願人並無向其為補正之表示。而訴願人就其主張並未提出具體證據以實其說，尚難對其為有利之認定，故所訴尚難採據。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及土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以前揭八十九年七月二十日新測駁字第000一三四號駁回通知書駁回其申請，並無不合，原處分應予維持。

六、至訴願理由主張本件處分書「未載明理由及法令依據」乙節，據原處分機關關於答辯書敘明「.....於通知補正時，補正事項均載明法令依據，由於訴願人（申請人）未就補正事項各點檢具證明文件補正，於駁回時為免贅述，故於駁回通知書駁回原因欄內以『經通知補正事項逾期未補正或未照（通知）補正事項完全補正者』駁回，.....」，是原處分機關既已於駁回通知書敘明駁回理由，即符合前揭地籍測量實施規則第二百十三條規定，併予敘明。

七、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  
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

中　　華　　民　　國　　九　　十　　年　　一　　月　　十七　　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。  
(臺北高等行政法院地址：臺北市和平東路三段一巷一號)