

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關九十年十一月二十七日安字第二六四八二號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於八十九年十一月二十四日以就本市大安區○○段○○小段○○地號土地（建物門牌號碼為：本市○○○路○○段○○巷○○號）申辦時效取得地上權位置勘測及登記為由，檢具土地複丈申請書向原處分機關申請複丈，案經原處分機關以八十九年十二月五日新測補字第000三一三號補正通知書通知訴願人補正時效取得地上權之相關文件。訴願人逾限未補正上開通知書所載證明或其他文件，原處分機關乃依地籍測量實施規則第二百三條第三款規定，以八十九年十二月二十六日新測駁字第000一五七號駁回通知書駁回所請。訴願人不服，向本府提起訴願，案經本府以九十年三月二日府訴字第九00二三六八九00號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。」
- 二、嗣訴願人於九十年六月十四日以原處分機關收件大安字第一四九七七號申請案，向原處分機關申辦系爭土地時效取得地上權登記，經原處分機關審認有四點應補正事項，乃以九十年六月十八日安字第一四九七七號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，惟訴願人逾期未補正，原處分機關爰依行為時土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以九十年七月十三日安字第一四九七七號駁回通知書駁回所請。訴願人復於九十年八月八日以原處分機關收件大安字第二000七號申請案，向原處分機關申辦系爭土地時效取得地上權登記，經原處分機關審認仍有三點應補正事項，乃以九十年八月十日安字第二000七號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，惟訴願人逾期未補正，原處分機關復依上開規定，以九十年九月十日安字第二000七號通知書駁回所請。
- 三、訴願人復於九十年十月二十四日以原處分機關收件大安字第二六四八二0號申請案，向原處分機關申辦系爭土地時效取得地上權，經原處分機關審查結果認有下列應補正事項，乃以九十年十月二十九日安字第二六四八二0號補正通知書通知訴願人，載明：「一

、臺端.....（收件大安字第二六四八二〇號）一案，經查仍需補正，請於接到本通知書之日起十五日內前來本所補正.....三、補正事項：本案權利人主張占有始期為六十五年十一月十九日即生日，惟按民法第七百七十條意旨，其占有之始須有取得地上權之意思，且具有意思能力，請依此提出相關證明憑辦。另權利人主張占有始點為六十五年十一月十九日迄申請日，請提出設籍證明文件及八十年八月十二日變更為戶長後迄八（十）六年間之戶籍資料，或依時效取得地上權登記審查要點第六點規定提出證明書或公證書等文件.....」嗣原處分機關以九十年十一月二十七日安字第二六四八二號通知書駁回訴願人之申請，該通知書載以：「.....駁回理由說明：本案業經本所以大安（〇二）補字第二六四八二號補正通知單通知補正，惟已逾十五日尚未補，爰依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定予以駁回。.....」訴願人猶表不服，於九十年十二月七日向本府提起訴願，九十一年一月二日、一月十五日、四月十七日、六月五日及六月二十日補充訴願理由及文件資料，七月十一日補正程式，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。」第七百七十條規定：「以所有之意思，十年間和平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。」土地登記規則第五十六條規定：「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：.....二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。.....」第五十七條第一項第二款及第四款規定：「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：.....二、依法不應登記者。.....四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第一百十八條第一項規定：「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。」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（行為時）土地登記規則第一百四十四條辦理。」第四點規定：「占有人占有之始，須有意思能力。.....」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，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」
- 最高法院六十四年度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

。……」

八十四年度臺上字第七四八號裁判要旨略謂：「主張時效取得地上權者，須為以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質……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（最高法院六十四年度臺上字第二五五二號判例參照）。又占有土地建築房屋，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思為之，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。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人於六十五年○○月○○日出生後，遷入設籍於同住所，並於八十年八月十六日設籍變更為戶長，依上述時間業已符合民法第七百六十九條或第七百七十條之時效取得，設籍和平繼續公然占有期間已逾二十年規定，當自得請求登記為所有人及民法第七百七十二條所有權以外財產權取得時效之準用規定。
- (二) 又訴願人戶籍於出生後，遷入設籍並無任何他遷變動記錄，即證明戶籍確無他遷變動。再則，臺北市政府於九十年七月開始實施中之免書證作業，即提供查詢程序，針對訴願人之戶籍有任何遷變動記錄疑義，即可透過查詢程序明瞭確認。原處分機關一再要求提出設籍證明文件及其他變遷動記錄戶籍資料，訴願人已詳列戶籍資料供原處分機關查核，原處分機關自難謂允洽。
- (三) 另訴願人占有之始為無行為能力，但有法定代理人代本人意思表示，因民法第七十六條規定無行為能力人由法定代理人代為意思表示，並代受意思表示。又有法定代理人為代理權及民法第一千零八十四條父母對於未成年子女有保護及教養之權利義務等親權規定。
- (四) 時效取得部分地上權完成日，應為八十九年十一月二十四日申請時效取得部分地上權複丈之日，占有起始日為六十五年十一月十九日由訴願人出生設籍占有起算。

三、卷查本案訴願人於九十年六月十四日以原處分機關收件大安字第一四九七七號申請案，向原處分機關申辦系爭土地時效取得地上權登記，案經原處分機關審查後，認訴願人所檢附之證件等尚有缺漏，遂以九十年六月十八日安字第一四九七七號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，惟訴願人逾期未補正，原處分機關爰依行為時土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以九十年七月十三日安字第一四九七七號駁回通知書駁回所請。訴願人復於九十年八月八日以原處分機關收件大安字第二〇〇〇七號申請案，向原處分機關申辦系爭土地時效取得地上權登記，經原處分機關審認訴願人所檢附之證件等亦有缺漏，遂以九十年八月十日安字第二〇〇〇七號補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，惟訴願人逾期未補正，原處分機關復依上開規定，以九十年九月十日安字第二〇〇〇七號通知書駁回所請。訴願人復於九十年十月

二十四日以原處分機關收件大安字第二六四八二〇號申請案，向原處分機關申辦系爭土地時效取得地上權，經原處分機關審查結果認仍有缺漏，乃以九十年十月二十九日安字第二六四八二〇號補正通知書通知訴願人補正，嗣訴願人未完全補正，原處分機關以九十年十一月二十七日安字第二六四八二號通知書駁回訴願人之申請案，自無不合。

四、至本案訴願主張占有起始日為訴願人出生日及依民法相關規定由其法定代理人代訴願人意思表示云云。按首揭法令及判例意旨，占有使用他人土地，其原因固屬不一，然必以「行使地上權」之意思而占有，始符合因時效取得地上權之第一要件，本件訴願人所檢附戶籍謄本等證明文件縱令屬實，亦僅能證明占有之事實，而此項行使地上權之意思，依民法第九百四十四條第一項規定，既不在推定之列，即須由占有人舉證證明之。本件原處分機關於答辯書理由敘明：「……三、查地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行……」亦同此意旨。又依首揭時效取得地上權登記審查要點第四點規定：「占有人占有之始，須有意思能力……」而查意思能力為能預見其行為可能發生如何效果之能力（王澤鑑《民法總則》第二一〇頁，八十四年三月版參照），則本件尚難如訴願人所稱剛出生者即有行使地上權之意思能力自明。且此意思能力與為法律行為之行為能力有別，尚無由法定代理人代為意思表示之問題。是訴願人就此主張，要非有理。從而，原處分機關所為駁回登記之處分，依首揭規定、判例意旨，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，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 薛明玲
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中華民國九十一年八月二十八日市長 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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）

