

訴願人 〇〇院

代表人 〇〇〇

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，不服原處分機關九十二年七月十五日九十二士駁（三三）字第一四一八八號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

訴願駁回。

事實

緣訴願人於九十二年六月十七日委由代理人〇〇〇以時效取得為由，檢附相關證明文件，以原處分機關收件字第一四一八八號申請案，向原處分機關申請本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇地號等二筆土地之時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後，認訴願人所附之資料尚有缺漏，乃以九十二年六月二十日九十二士補（三三）字第一四一八八號土地登記案件補正通知書載明：「……三、補正事項：（一）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，請於申請書敘明，並請檢附申請人於申請書所載之占有由發生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。（最高法院六十四年台上字第二五五二號判例、時效取得地上權登記審查要點第一點）（二）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。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。（時效取得地上權登記審查要點第七點）（三）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者，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任。（最高法院八十四年台上字第七四八號判例）土地登記申請書第2欄原因發生日請應係指時效取得日期，請依確實日期填寫。（四）申請書第6.欄附繳證件請填明。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，請於申請書填明。（時效取得地上權登記審查要點第八點）（五）登記清冊土地標示權利範圍填寫有誤，請訂正。（六）土地所有權人是否向占有人收取占有期間損害賠償金或有否提起排除佔有之訴中或經判決確定者，請敘明。（時效取得地上權登記審查要點第十三點）」，通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正。嗣經訴願人以九十二年六月三十日函檢附相關資料提出說明，案經原處分機關審認訴願人尚有下列事項未照補正事項完全補正，遂依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十二年七月十五日九十二士駁（三三

) 字第一四一八八號土地登記案件駁回通知書載明：「.....申請時效取得地上權係主張依民法第七七〇條或第七六九條規定取得應請敘明，申請書原因發生日期並請依時效取得完成日期填寫，主張占有時效之確切起迄日期請確實填寫（即○年○月○日）（補正事項第一點及第四點）（二）土地所有權人登記簿之住址填寫有誤。（補正事項第六點）（三）所檢附之補正事項文件第八點所敘「土地所有權人對占有部分提出占用訴訟。」，請檢附證明文件辦理.....（補正事項第八點）」駁回訴願人之申請。訴願人不服，於九十二年八月十三日向本府提起訴願，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。」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。」

土地登記規則第五十七條第一項規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。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。.....」

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一百十八條辦理。」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.....」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。」

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。」

.....」

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、本件訴願理由略謂：

訴願人已依補正通知事項完全補正，若原處分機關認有未盡完全之處，原處分機關理應敘明理由再命訴願人補正，不應即刻駁回訴願人之申請，且觀之其駁回理由第一項訴願人已於申請書與補正書上詳載。

第二項「土地所有權人登記簿之住址填寫有誤」與事實不符，查原土地所有權人土地登記簿之地址為「台北市○○路○○巷○○號○○樓」與訴願人補正書上所記載無錯誤，有土地登記謄本可稽，原處分機關該項駁回理由是屬不能成立。第三項是屬隨時可令訴願人提出該證明文件及補蓋原申請人之章補正，原處分機關不循簡易方式令訴願人再次補正，率爾駁回申請案，再令訴願人提出訴願申請，徒增浪費國家精力、物力。

## 三、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。」是若以行使地上權之意思而占有，而符合上開規定者，固得請求登記為地上權人。惟關於土地之登記，除土地法第三十七條第二項授權中央地政機關定有土地登記規則資為規範外，中央主管機關內政部並訂有時效取得地上權登記審查要點（以下簡稱審查要點）以為審查依據。該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，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。本件經原處分機關審認訴願人所附資料尚有不足，乃以九十二年六月二十日九十二士補（三三）字第一四一八八號土地登記案件補正通知書載明前揭應補正事項請訴願人於文到十五日內補正，惟訴願人未依限清楚敘明本案究係依民法第七百七十條抑或依第七百六十九條規定申請時效取得地上權登記；且土地所有權人登記簿之住址填寫有誤；另未敘明其與土地所有人間之「佔用訴訟」，其判決是否判決確定？抑或在爭訟中？原處分機關爰認訴願人未照補正事項完全補正，並以九十二年七月十五日九十二士駁（三三）字第一四一八八號駁回通知書，駁回訴願人前開登記申請案，揆諸前揭規定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關駁回通知書駁回理由第一項訴願人已於申請書與補正書上詳載乙節。經查本案訴願人於土地登記申請書備註欄載明：「依民法七七二條準用七七〇條及第七六九條規定申請時效取得地上權」，復於九十二年六月三十日補正函載明「....一、本件實際占有時間為自民國六十九年起，主張占有地上權時效之確切時間為民國七十六年一月間起。.....三、本件自民國六十九年起即為占有使用，至民國七十六年一月間起，即以地上權之意思而繼續占有至今有如上述。.....」而本案時效取得完成日期究係何時，則未見訴願人於申請書原因發生欄詳細載明，則其究係依民法第七百七十條規定申請時效取得地上權登記？抑或依第七百六十九條規定申請時效取得地上權登記？即有未明，自難認其已依原處分機關上開函旨補正。另查上開土地所有權人○○○之登記簿上住址為「臺北市中山區○○里○○鄰○○路○○巷○○弄○○號○○樓之○○」，此有原處分機關九十二年六月十七日列印之系爭二地號土地登記謄本影本附卷可稽，是訴願人檢附九十年十二月五日列印之系爭士林區○○段○○小段○○地號土地謄本影本，主張上開土地所有權人○○○之登記簿上住址為「臺北市○○路○○巷○○號○○樓」乙節，核與登記簿所載之地址不符，是亦難認定訴願人業依原處分機關上開函旨補正。末查本案土地所有人與訴願人間之排除佔有之訴固經訴願人九十二年六月三十日來函指明，惟該等訴訟自九十一年八月十三日經臺灣士林地方法院九十一年度訴字第6三號判決後，是否業已判決確定？抑或由上訴審審理中？並未見訴願人詳為敘明，是難認訴願人已依上開函旨補正。本件訴願人既未依原處分機關前開補正通知完全補正，從而，原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，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 陳敏  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉靜嫻  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松

中　　華　　民　　國　　九十三　　年　　一　　月　　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)