

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因時效取得所有權登記事件，不服原處分機關九十二年七月二十二日文山字第一五〇八三號土地登記案件駁回通知書之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人以原處分機關九十二年七月一日收件文山字第一五〇八三號登記申請案申辦時效取得本市文山區○○段○○小段○○建號建物持分二分之一所有權登記。經原處分機關審查結果，認尚應補正，乃以九十二年七月七日文山字第一五〇八三號土地登記案件補正通知書通知訴願人於接到通知書之日起十五日內補正。嗣經訴願人於同年七月八日補正後，原處分機關仍認前開補正通知書之補正事項第四項有關「占有事實」證明文件未完全補正，爰依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十二年七月二十二日文山字第一五〇八三號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人登記申請案。訴願人不服，於九十二年八月五日經由原處分機關向本府提起訴願，十一月十一日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第六十六條第一項規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」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。」第九百四十條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有人。」第九百四十四條規定：「占有人，推定其為以所有之意思，善意、和平及公然占有者。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。」

土地法第五十四條規定：「和平繼續占有之土地，依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」土地登記規則第五十七條第一項第四款規定：「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……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。公告期間為三十

日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。前四項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。」時效取得地上權登記審查要點第六點規定：「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。」最高法院八十一年度臺上字第二八五號判決要旨：「民法第七百六十九條、第七百七十條規定，因時效而取得不動產所有權，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達二十年或十年，為要件。如非以所有之意思而占有，其時效期間即無從進行。所謂以所有之意思而占有，即係占有人以與所有人對於所有物支配相同之意思而支配不動產之占有，即自主占有而言。」

## 二、本件訴願及補充理由略謂

- (一) 依土地登記規則第八十四條建物所有權第一次登記之準用規定，僅準用土地總登記程序。而同規則第一百十八條他項權利地上權時效取得登記，並無準用。本件時效取得第一次所有權登記與原處分機關引用之時效取得地上權登記係屬完全不同性質與主體，原處分機關加以比擬，絕不適法。
- (二) 依照民法第八百十八條及第九百四十條、第九百四十三條規定，訴願人對共有建物另二分之一持分他人未經登記之所有權，有使用及收益之權利，行使上列權利推定其適法有此權利。另對於共有建物有事實之管領之力，即為占有之事實。
- (三) 依民法第七百六十九條規定及司法院院字二六九九號解釋，訴願人自民國七十二年六月十日共有人登記之日起，占有共有建物他人未經登記持分二分之一之事實，迄今二十年餘，自得依法請求登記為所有人。
- (四) 共有建物之特性為建物之一砂一石皆為共有，故共有人之一方對共有建物為有事實上管領之力者，為直接占有人。

三、卷查本件係訴願人以時效取得所有權為登記原因，申辦本市文山區○○段○○小段○○建號建物持分二分之一所有權登記，經原處分機關審查並通知訴願人限期補正，惟訴願人於補正後，經原處分機關查認有關「占有事實」證明文件仍未完全補正，爰依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十二年七月二十二日文山字第一五〇八三號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人登記申請案，自屬有據。

四、次查所有權與占有係屬兩事，即所有權人非必占有人，占有人亦無須具有所有權。本件訴願人既未提出原處分機關補正通知書補正事項第四項之「占有事實」證明文件（例如戶籍謄本、土地四鄰證明書、公證書等），俾原處分機關辦理審查，原處分機關以訴願人未完全補正，爰依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定駁回訴願人申請，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 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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）