

訴願人 〇〇〇

送達代收人：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，不服原處分機關九十三年四月十六日士駁三〇字第八九四四號土地登記案件駁回通知書所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

緣訴願人於九十三年四月八日以時效取得地上權為由，檢附戶籍謄本、他項權利位置圖及土地使用分區證明等相關文件，以原處分機關九十三年四月八日士林字第八九四四號申請案，向原處分機關申請本市士林區〇〇段〇〇小段〇〇（重測前為士林鎮〇〇段〇〇小段〇〇）地號部分土地（面積一〇一·一六平方公尺，建物門牌為臺北市〇〇街〇〇巷〇〇弄〇〇號及圍牆內空地部分）之時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後，認訴願人占用前開系爭土地，並非以行使地上權之意思而占用，不符時效取得地上權登記之要件，依法不應登記，而依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定，以九十三年四月十六日士駁三〇字第八九四四號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請案。上開駁回通知書於九十三年四月二十八日送達，訴願人不服，於九十三年五月二十八日經由原處分機關向本府聲明訴願，七月八日補具訴願書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

### 理 由

一、按民法第四百六十四條規定：「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」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。」

建築法第十二條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，……起造人為政府機關公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任。」第三十條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」

土地登記規則第五十七條第一項第二款規定：「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……二、依法不應登記者。」第七十八條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。」第一百八十八條規定：「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。……」

地籍測量實施規則第二百六十一條第一項規定：「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地地政事務所為之。」第二百七十九條規定：「申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附建物使用執照，……其有下列情形之一者，並應依各該規定檢附文件正本及其影本……」

二、申請人非起造人者，應檢具移轉契約書或其他證明文件。實施建築管理前建造之建物，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關之下列文件之一；建物與基地非屬同一人所有者，並應檢附使用基地之證明文件……」

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，並依土地登記規則第一百八十八條辦理。」

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為占有，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判決：「……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、本件訴願理由略以：

(一) 訴願人基於主觀上為時效取得地上權之意思，自民國六十二年一月三日起，公然占有中華民國（原管理者：○○大學）所有臺北市士林區○○段○○小段○○地號，面積一〇一·一六平方公尺之土地，客觀上訴願人從未支付租金，且所有權人並無異議，訴願人係善意、和平、公然繼續占有系爭土地，至八十二年一月三日止，已達二十年以上，且設籍該址迄今。從而訴願人占有之始即有以建物為目的使用之主觀意思，客觀上亦從未支付租金予土地所有權人，符合時效取得地上權之要件。

(二) 雖土地所有權人曾提供土地使用權證明書，然該證明書僅係申請營造執照所需而為，土地所有權人並非因占有土地建築物同意使用之意思，原處分機關不察，而認不

符時效取得地上權之要件，駁回申請，顯有違誤。

三、卷查本案訴願人於九十三年四月八日以時效取得地上權為由，檢附戶籍謄本、他項權利位置圖及土地使用分區證明等相關文件，以原處分機關九十三年四月八日士林字第八九四四號申請案，向原處分機關申請本市士林區○○段○○小段○○地號部分土地（面積一〇一．一六平方公尺，建物門牌為臺北市○○街○○巷○○弄○○號及圍牆內空地部分）之時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後，認訴願人占用上開系爭土地，並非以行使地上權之意思而占有，與時效取得地上權登記等相關規定不符，乃依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定，以九十三年四月十六日九十三士駁三〇字第八九四四號通知書駁回訴願人之申請案，自屬有據。

四、至訴願人主張自六十二年一月三日起善意、和平、公然、繼續占有系爭土地，且設籍該址迄今；土地所有權人所提供之土地使用權證明書僅係申請營造執照所需，並無同意使用系爭土地之意思云云。經查主張時效取得地上權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，此有前揭最高法院判例明示。又占有他人土地建築房屋，其情形多端，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，此亦有前揭最高法院判決可資參照。經查本件系爭士林區○○段○○小段○○地號部分土地，屬於中華民國所有，原管理機關○○大學（現管理機關為國防部總政治作戰局），於五十三年七月二日出具土地使用權證明書予國防部情報局，同意該局於系爭土地上興建○○樓房四十棟，此有土地所有權人中華民國（原管理機關：○○大學）所出具之土地使用權證明書影本附卷可憑；完工後，於六十二年一月三日以原處分機關收件士林字第一七一三號辦竣所有權第一次登記（即國防部○○新村國民住宅），訴願人獲配懷仁新村○○號建物。從而，原處分機關認訴願人占有系爭土地之始，並非基於行使地上權意思而占有，駁回訴願人之申請，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

(公出)

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 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九十三 年 十一 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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)