

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市中山地政事務所

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五月二十四日中字第一三三七四號駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十三年四月二十七日以原處分機關收件中山字第一三三七四號登記申請書，向原處分機關申請本市中山區○○段○○小段○○地號土地之時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後，以九十三年五月二十四日中字第一三三七四號駁回通知書通知訴願人略以：「駁回理由說明：按臺北市政府地政處八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四九號函釋，主張占有之不動產並非基於行使地上權之意思而占有或占有之不動產為占有公用物者，不得辦理時效取得地上權……登記。本案建物依財政部國有財產局臺灣北區辦事處九十三年五月二十一日臺財產北改字第0九三00一七二一八號函查為國有房屋遭臺端無權占用，依前開地政處函釋不得辦理登記（。）且本案土地依財政部國有財產局臺灣北區辦事處上開號函敘明業經臺灣臺北地方法院九十二年度重訴字第一七六二號民事判決勝訴在案，是以本案依法不應登記，爰依土地登記規則第五十七條第一項第二款駁回登記之申請。……」訴願人不服，於九十三年六月十日經由原處分機關向本府提起訴願，七月十九日補充訴願理由，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。」

行為時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。」

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。」內政部八十九年九月二十一日臺（八九）內中地字第八九一七二九五號函釋：「……查『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。』、『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。』、『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。』及『前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。』、『稱地上權者，謂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。』為民法第四百六十四條、第七百六十九條、第七百七十條、第七百七十二條及第八百三十二條所明定，另查『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，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（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。』為最高法院八十四年度臺上字第七四八號民事判決裁判要旨所明示，參依上開規定，本案公有宿舍配住人因任職關係獲准配住房屋，應屬使用借貸之性質，嗣後其所增建之房屋已自願切結產權歸屬省有，故申請人尚難以行使地上權之意思而主張時效取得權利。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 訴願人於三十九年七月一日已隨先人遷入本市中山區○○段○○小段○○地號土地上○○建號之房舍，有行使地上權之意思，且先後已連續使用達五十四年，已超過占有時效二十年之規定。
- (二) 有關財政部國有財產局函稱遭訴願人無權占有乙事，訴願人於九十年七月九日即曾

向國家安全局、九十二年九月十二日向財政部國有財產局以存證信函就官有房舍一事查詢，未蒙答覆，亦曾親至行政院人事行政局，均未見任何宿舍配給之根據，可證非公有房舍。三十九年七月一日遷入時，訴願人之父服務機關為總統府資料組，總統府既非配住單位，又未提出配住之任何文件或派住令，顯與事實不符。

- (三) 有關係爭房舍，財政部國有財產局業經臺灣臺北地方法院判決勝訴一事，訴願人已於九十三年五月二十四日向財政部訴願審議委員會提出行政疏失，造成對訴願人為不利判決，請求糾正。本戶為七十年以上之老屋，訴願人曾多次維修，尚有一單據保存，足證訴願人為「行使地上權」之善意占有人。本戶於四十年五月十二日由（前）臺灣省公產管理處逕行接管登記為國有，較訴願人遷入登記日期為晚，而當時為向前手購入所致，可見有行使地上權之善意。

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。」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。」是若以行使地上權之意思占有他人之土地，而符合上開規定者，自得請求登記為地上權人。查本案系爭建物（建號：XXXXXXXX、建物門牌：○○路○○號），所有權人為「中華民國」、管理者為「財政部國有財產局」，並經財政部國有財產局臺灣北區辦事處九十三年五月二十一日臺財產北改字第0九三00一七二一八號函通知原處分機關略以：「.....說明.....二、.....旨述國有土地上○○路○○號房屋屬本局管有之國有房屋，並非○君所有之建築物，.....」及以九十三年五月十日臺財產北處字第0九三00一七六八五號書函通知訴願人略以：「.....說明.....三、旨述國有房屋〔門牌：○○路○○號〕經臺北市中山區戶政事務所前述函查復最早設籍時間為三十九年一月九日，臺端於同年七月一日隨戶長『○○○』遷入。另依國家安全局九十年八月一日（九0）德善字第000八三五0號函告本局，臺端所住上述門牌號國有房地，原由中央信託局配借 臺端之父『○○○』先生使用。.....且屬眷舍性質.....」此並有系爭建物之登記謄本及前開（書）函影本等附卷可憑。是訴願人所占有之建物既係原由○○信託局配借其父使用，應屬使用借貸之性質，尚難認訴願人以行使地上權之意思而占有，原處分機關依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定，以九十三年五月二十四日中字第一三三七四號駁回通知書，駁回訴願人前開登記申請案，揆之前揭判例、裁判及函釋意旨，原處分自屬有據。訴願主張，尚難採憑。惟本案原處分機關就駁回理由中所認「依前開地政處函釋（八十二年八月二十二日北市地一字第二六八四九號函釋）不得辦理登記」部分，因該函業經本府地政處以九十二年

四月十八日北市地一字第0九二三一0九五三00號函定自即日起停止適用在案，是就該部分之處分理由雖有未當，惟依訴願法第七十九條第二項規定：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」原處分仍應予維持。

四、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及第二項之規定，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 九 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)