

訴 願 人：○○○○

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市建成地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 95 年 3 月 2 日大同字第 013800 號

土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本市大同區○○段○○小段○○地號（重測前為○○段○○地號）土地，原所有權人為○○，於 82 年 6 月 2 日辦理遺產管理人登記，管理者為財政部國有財產局臺灣北區辦事處，嗣於 87 年 7 月 22 日登記收歸國有，管理機關為財政部國有財產局。坐落系爭土地之同段同小段○○建號（地址：本市大同區○○○路○○段○○號）建物於 46 年 7 月 20 日辦理建物第 1 次登記，訴願人於 57 年 1 月 2 日以贈與為登記原因取得系爭建物所有權。嗣訴願人於 95 年 1 月 16 日申請辦理系爭土地地上權位置勘測，嗣又委託訴願代理人○○○以 95 年 2 月 3 日原

處分機關收件大同字第 XXXXX 號登記申請案，申請辦理系爭土地時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後，以 95 年 2 月 10 日土地登記案件補正通知書記載補正事項通知訴願人略以：「……本案建物係依 45 使字第 XXXXX 號使用執照辦理建物第一（次）登記在案，故本案並無時效取得地上權之要件。〈土地登記規則第 56 條〉……」，訴願人以其時效取得地上權設定登記應無不合為由，再以原處分機關收件日期 95 年 2 月 16 日之申請函請求准予時效取得地上權登記，原處分機關則以 95 年 2 月 23 日北市建地一字第 09530216400 號函通知訴願代理人依補正事項辦理。嗣原處分機關審認訴願人未於接獲補正通知書之日起 15 日內完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 95 年 3 月 2 日大同字第 013800 號土地登記

案件駁回通知書予以駁回。訴願人再分別以原處分機關收件日期 95 年 3 月 6 日、3 月 28 日之

申請函請求准予時效取得地上權登記，原處分機關則分別以 95 年 3 月 10 日北市建地一字第 095302600 號函及 95 年 4 月 3 日北市建地一字第 09530454200 號函復訴願代理人仍請依前開函

示辦理。上開 95 年 3 月 2 日大同字第 013800 號土地登記案件駁回通知書於 95 年 4 月 12 日送達

，訴願人不服，於 95 年 4 月 18 日向本府提起訴願，5 月 19 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 769 條規定：「以所有之意思，20 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 770 條規定：「以所有之意思，10 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 772 條規定：「前 4 條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」

土地法第 102 條規定：「租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後 2 個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。」

土地登記規則第 56 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 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」第 57 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。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第 118 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。……」

時效取得地上權登記審查要點第 1 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 118 條辦理。」

最高法院 64 年臺上字第 2552 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。……」

84 年度臺上字第 748 號判決：「……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 64 年度臺上字第 2552 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。……」

臺北市政府地政處 85 年 12 月 31 日北市地一字第 85139662 號函：「……『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，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 64 年度臺上字第 2552 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 84 年度臺上字第 748 號著有判例（決），本案建物由原土地所有權人出具之基地使用權同意辦竣所有權第 1 次登記，其後繼受者似無由得變為以行使地上權之意思占有之理。…

…」

## 二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 系爭建物於 46 年 7 月 20 日辦理建物所有權第 1 次登記，已為地上權使用，已 1 次付清

永久地上權使用費，56 年贈與登記為訴願人所有，繼續為地上權使用至 95 年，並有 45 年 6 月 21 日使用執照及 58 年 4 月 17 日增建使用執照為憑，訴願人於 95 年 1 月 16 日業

已時效取得地上權。訴願人申請地上權設定登記，依土地登記規則第 118 條及時效取得地上權登記審查要點規定，應准予地上權設定登記；原處分機關稱係依 45 年使用執照辦理建物第 1 次登記，依土地登記規則第 56 條規定，無時效取得地上權之要件，命訴願人補正，訴願人分別以 95 年 2 月 16 日、3 月 6 日及 3 月 22 日申請函補正，原

處分機關均不予以審酌，認事用法違誤。

(二) 系爭土地原為○○所有，44 年同意案外人○○○、○○○建築使用，45 年申請使用執照，依土地法第 102 條之類推適用，及當時有效之臺灣省政府 38 卯艷府綱地甲字第 XXX 號代電、臺灣省政府地政局 38 辰儉地甲字第 XXXX 號代電，○、○ 2 人已為地上權使用，係租賃地上權，亦為時效取得地上權之開始。系爭建物 46 年 7 月 20 日第 1 次所有權登記為○○○等人所有，47 年 8 月 25 日買賣移轉為○○○等 3 人，56 年

12

月 26 日贈與訴願人，租賃地上權及時效取得地上權由訴願人繼受，訴願人得申請時效取得地上權，依法應予登記。

(三) ○○○等租賃取得地上權，亦為時效取得地上權之時效開始，係以行使地上權之意

思占有，係法律行為之重疊合併，得同時主張，訴願人繼受地上權之意思使用建築房屋使用，從未間斷，原處分機關應擇一核定為地上權設定登記。

(四) 系爭土地自 46 年 7 月 20 日建物所有權第 1 次登記起算，或依訴願人 56 年 12 月 26 日所

有權移轉登記起算或 58 年 3 月 10 日增建○○樓起算，皆已 20 年時效取得地上權。

三、卷查本件係訴願人檢具相關資料就系爭土地向原處分機關申請時效取得地上權登記，經原處分機關審查後，函請訴願人依限補正。嗣經審查結果，認訴願人未完全補正，原處分機關遂以 95 年 3 月 2 日大同字第 013800 號土地登記案件駁回通知書，駁回訴願人之申請。

四、按民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 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 770 條規定：「以所有之意思，10 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 772 條規定：「前 4 條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」是申請時效取得地上權登記，應符合上開民法規定，並就相關法定要件是否已具備提出相關事證，俾供該管地政機關審查。而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。本件系爭建物於 46 年 7 月 20 日辦理建物第 1 次登記，且如依訴願人所述，系爭建物於建築時已取得原土地所有權人○○○同意，並 1 次付清永久地上權使用費，則其情形尚難認屬無權利人而以行使地上權之意思而占有他人之土地，即與時效取得地上權之要件不符。另訴願人主張系爭土地自 46 年 7 月 20 日建物所有權第 1 次登記起算，或依訴願人 56 年 12 月 26 日所有權移轉登

記起算或 58 年 3 月 10 日增建 4 樓起算，皆已 20 年時效取得地上權乙節。查系爭建物於 46

年 7 月 20 日辦理建物第 1 次登記，其情形尚難認屬無權利人而以行使地上權之意思而占有他人之土地之情形，已如前述，則訴願人於 57 年 1 月 2 日以贈與為登記原因取得系爭建物所有權，依前揭臺北市政府地政處 85 年 12 月 31 日北市地一字第 85139662 號函關於「本

案建物由原土地所有權人出具之基地使用權同意辦竣所有權第 1 次登記，其後繼受者似無由得變為以行使地上權之意思占有之理」之意旨，亦尚難遽認訴願人此後係以行使地

上權之意思占有。是訴願人就此所為之各項主張，即難操作對其有利之認定。從而，原處分機關審認訴願人占有系爭土地，並不符時效取得地上權之要件，而通知訴願人補正，並於訴願人逾期未完全補正後，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 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 林世華

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 9 月 7 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，得於本決定書送達之次日起 2 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 3 段 1 巷 1 號)