

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人等 2 人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 95 年 5 月 29 日內字第 12614 號

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

緣訴願人等 2 人委由代理人○○○於 95 年 5 月 2 日以原處分機關收件內字第 12614 號土  
地

登記申請書，就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地（所有權人：臺北市；管理者：臺  
北市政府建設局）申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查尚有應補正事項，乃以 95  
年 5 月 4 日內字第 12614 號補正通知書通知訴願人等略以：「……補正事項： 1、本案請  
依規定繳納登記費及書狀費。…… 2、登記申請書原因發生日期請載明。…… 3、本案  
土地現為保護區，依時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 3 款（原補正通知書記載為第  
4 款，經原處分機關答辯敘明係誤植）規定，現該土地使用業已違反土地使用管制法令，不  
得申請時效取得地上權登記，爰請檢附占有之始（依當事人之主張為 55 年 7 月 1 日）該土地  
使用未違反土地使用管制法令之證明文件憑核。…… 4、案附租賃契約書請檢附本憑核  
。…… 另案涉土地於民國 58 年變更管理者為臺北市政府財政局，民國 77 年再變更管理者為  
臺北市政府建設局，請檢附與上開管理機關無續租之證明文件供審。…… 5、案附臺北市  
稅捐稽徵處內湖分處 94 年 11 月 1 日函影本之切結『本影本與正本相符，如有不實，申請人願  
負法律上一切責任。』，請由申請人全體（或代理人）蓋章。……」請訴願人於接到通知  
之日起 15 日內補正；訴願人等 2 人逾期未補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項  
第 4 款規定，以 95 年 5 月 29 日內字第 12614 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請。訴願  
人

等 2 人不服，於 95 年 6 月 21 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到  
府。

#### 理 由

一、按土地法第 67 條規定：「土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中

央地政機關定之。」第 76 條規定：「申請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。……」土地登記規則第 49 條規定：「……申請地上權、永佃權、地役權或耕作權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。前 2 項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價百分之四為其 1 年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以 7 年計算之價值標準計收登記費。」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：……二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。……。」第 57 條第 1 項第 4 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……者。」時效取得地上權登記審查要點第 3 點規定：「占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：……（三）使用違反土地使用管制法令者。……」申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點規定：「……申請登記應檢附之證明文件依下列規定：……（三）下列文件得以影本代替，由申請人或代理人於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章：…… 11. 機關、學校及公營事業機構出具之證明書或公文。……（四）其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。……」最高法院 64 年度台上字第 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，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……上訴人占有系爭土地之始，即係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第 945 條所定變為以地上權之意思而占有……本於民法第 772 條準用同法第 769 條之規定請求登記為地上權人，即非正當……」臺北市政府地政處 82 年 8 月 19 日北市地一字第 25504 號函釋：「……按『占有人有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記……（四）使用違反土地使用管制法令者。』因為時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 4 目所規定，惟『使用違反土地使用管制法令者』，係以占有之始，違反土地使用管制法令者為限。……」

## 二、本件訴願理由略謂：

訴願人之先父○○○於民國 46 年 11 月 5 日即於系爭土地上，自行興建未登記建物（門牌號：臺北市內湖區○○路○○號），且曾以租地建屋之意思，於 52 年 7 月與當時之臺北縣內湖鄉公所訂有租賃契約，並以行使地上權之意思和平公然占有系爭土地，迄今計有 40 年以上，有○○○設籍資料及繳納房屋稅稅單影本等為證。又上開證據已足以證明訴願人兩代和平公然占有系爭土地已逾 20 年，依民法第 769 條、第 772 條及司法院釋字第 2

91 號解釋，原處分機關應依法公告並准予地上權登記。原處分機關卻以地上權法定條件無關之理由予以駁回，已違法不當，請求依法撤銷原處分，並准予訴願人地上權登記。

三、卷查本案訴願人等 2 人以原處分機關收件內字第 12614 號登記申請書，就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查尚有應補正事項，乃以 95 年 5 月 4 日內字第 12614 號補正通知書通知訴願人等 2 人於接到通知之日起

15

日內補正。訴願人等 2 人逾期未補正，是原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人等 2 人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關以無關之理由駁回云云。經查本件據原處分機關答辯陳明，訴願人等 2 人未繳納登記費及書狀費，是原處分機關通知訴願人等 2 人依規定繳納登記費及書狀費，揆諸首揭規定，並無不合。又據原處分機關答辯陳明，訴願人等 2 人未於土地登記申請書填載原因發生日期，此並有上開登記申請書影本附卷可稽。是原處分機關依首揭規定通知訴願人等 2 人於登記申請書填載原因發生日期，亦無違誤。另依首揭本府地政處函釋，時效取得地上權登記審查要點第 3 點所定「使用違反土地使用管制法令者」，係以占有之始，違反土地使用管制法令者為限。且據原處分機關查證系爭土地之現都市計畫使用分區為保護區，是其目前之使用已違反土地使用管制法令；訴願人等 2 人雖附切結書，主張渠等係自民國 55 年 7 月 1 日起，變更為以行使地上權之意思，在他人土地上有建築物使用為目的，和平繼續占有；惟此尚不足以證明渠等於民國 55 年 7 月 1 日對系爭土地之使用，並無違反土地使用管制法令；是原處分機關通知訴願人等 2 人補正於占有系爭土地之始，該土地使用未違反土地使用管制法令之證明文件，依首揭規定及函釋意旨，亦無違誤。且依前揭最高法院判例，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。本件訴願人等 2 人既主張其先父占有系爭土地之始，係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，則其後非有民法第 945 條所定變為以地上權之意思而占有，不能本於民法第 772 條準用同法第 769 條之規定，請求登記為地上權人。且訴願人等 2 人亦應證明渠等占有系爭土地有無時效中斷或完成之情事，是原處分機關通知補正無續租之證明文件，依前揭規定及判例意旨，並無不合。又查本案據原處分機關答辯陳明，訴願人等 2 人檢附渠等先父簽訂之租賃契約書係影本，且所附之臺北市稅捐稽徵處內湖分處 94 年 11 月 1 日函影本，僅由訴願人之一○○○認章，此有上開資料影本附卷可稽；是原處分機關通知訴願人等 2 人檢附租賃契約書正本及於上開臺北市稅捐稽徵處內湖分處函影本切結「本影本與正本相符，如有不實，申請人願負法律上一切責任。」揆諸首揭規定，並無不合。是訴願人主張原處分機關以無關之理由駁回等節，尚難採憑。從而，原處分機關駁回訴願人等 2 人土地登記申請案，揆諸首揭規定、函釋及判例意旨，並無不合，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 陳淑芳

委員 蕭偉松

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 10 月 26 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)