

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市士林地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 96 年 3 月 5 日北駁（27）字第 4984 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

緣訴願人為本市北投區○○段○○小段○○建號建物所有權人，該建物坐落同段同小段○○地號土地，以原處分機關 96 年 3 月 2 日收件北投字第○○、○○號土地登記申請書，檢具地上權設定契約書、身分證影本、四鄰證明書、地籍圖謄本等證明文件，就案外人○○○、○○○所有本市北投區○○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後，認本案屬依法不應登記之情形，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 96 年 3 月 5 日北駁（27）字第 4984 號土地登記案件駁回通知書予以駁回，並以附件敘明略以「一、按『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。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。』此有最高法院 64 年度臺上字第 2552 號判例、84 年度臺上字第 748 號判決足資參照。即請求權人係依民法何條文規定申請行使地上權之意思而占有本件土地，並未見主張舉證？請檢附請求權人依原因發生日期起至申請日止符合占有所有由發生之事實證明文件及證明占有之使（始）即以行使地上權之意思而占有及載明主張占有時效之確切起訖時間證明文件憑辦。（內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點第 1 點）二、占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。（內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點第 2 點、土地登記規則第 108 條）三、未檢附占有人（即請求權人）自原因發生日起迄今善意、繼續、和

平占有之戶籍謄本或檢附占有土地四鄰證明或其他足資證明至申請時繼續占有事實之文件憑核，證明人除符合土地登記規則第 41 條第 2 款、第 6 款及第 10 款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第 40 條規定程序辦理。（土地登記規則第 118 條）四、占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址。（時效取得地上權登記審查要點第 7 點）五、未填明申請時效取得地上權之權利價值以核計登記費。（土地登記規則第 49 條參照）。經查本案除上所述之相關資料未檢齊外，另查本標的係屬公共設施用地，申請人主張時效取得地上權登記，依內政部訂頒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。』故本案依上所述應不得申請時效取得地上權登記，茲依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定依法不應登記駁回登記之申請。」，訴願人不服，於 96 年 4 月 3 日向本府提起訴願，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：……二、依法不應登記者。……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。……」第 118 條第 1 項規定：「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。」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。……」

最高法院 64 年度臺上字第 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。」

二、本件訴願理由略以：

（一）依都市計畫法第 51 條規定：「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用，但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」系爭土地係屬本條所稱之公共設施保留地，故依本條但書規定，得繼續為原來之使用。

（二）於建商將系爭建物及其坐落之基地售予訴願人時，已將系爭地號土地圍以圍牆交予訴願人占有使用，訴願人以行使地上權之意思而公然、和平、繼續占有已逾 20 年，目前亦繼續為原來之使用，故顯合乎都市計畫法第 51 條但書之規定，亦即其使用未違反土地使用管制法令。

三、卷查本案訴願人以原處分機關 96 年 3 月 2 日收件北投字第 4984、4985 號土地登記申請書，就案外人○○○、○○○所有本市北投區○○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後，認本件申請案除有事實欄所述相關資料未檢齊外，另查系爭土地係屬公共設施用地，依內政部訂頒時效取得地上權登記審查要點第 3 點規定，應不得申請時效取得地上權登記，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以依法不應登記為由，以 96 年 3 月 5 日北駁（27）字第 4984 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之

申請，此有系爭地號土地地籍查詢資料影本附卷可稽，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張以行使地上權之意思而公然、和平、繼續占有已逾 20 年，目前亦繼續為原來之使用，合乎都市計畫法第 51 條但書規定乙節。查本件申請案除有事實欄所述相關資料未檢齊外，另查系爭建物係於 61 年 3 月 25 日建築完成，訴願人則於 68 年 4 月 25 日以買賣為原因於 68 年 5 月 29 日登記取得系爭建物所有權。而依本府都市發展局 96 年 4 月 20 日北市都規字第 09631915500 號函釋，系爭 2 筆土地屬綠地用地（公共設施用地），為本府於 65 年 7 月 8 日公告之「擬定北投區○○火車站暨附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫」案內劃定；如系爭 2 筆土地尚未由主管機關本府工務局公園路燈工程管理處取得，且未核准由私人或團體投資興辦，則符合內政部 87 年 6 月 30 日臺內營字第 8772176 號函釋而為公共設施保留地。是本件訴願人既於 68 年 4 月 25 日以買賣為原因於 68 年 5 月 29 日登記取得系爭建物所有權，而系爭 2 筆土地於 65 年 7 月 8 日公告為公共設施用地，訴願人占有時已違反土地使用管制，故原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款依法不應登記之規定予以駁回，並無違誤。至系爭土地得否依都市計畫法第 51 條但書規定為原來之使用等，與本件訴願人申請時效取得地上權登記，係屬二事。訴願人就此主張，亦難對其為有利之認定。從而，原處分機關駁回訴願人土地登記申請案，揆諸首揭規定、函釋及判例意旨，並無不合，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 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 林明昕
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 8 月 9 日

市長 郝龍斌

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）