

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因申請時效取得地役權登記事件，不服原處分機關 96 年 1 月 25 日中字第 2745 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

緣訴願人係本市中山區○○段○○小段○○地號土地上建物（同段同小段○○建號）之所有權人，於 96 年 1 月 22 日以原處分機關收件中字第 2745 號土地登記申請書，檢其他項權利位置圖、戶籍謄本等證明文件，就本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地（所有權人：○○○、○○○；重測前為本市○○段○○地號，重測後為本市中山區○○段○○小段○○地號，其後分割為○○、○○、○○地號等 3 筆土地）申請時效取得地役權登記。案經原處分機關以「本案土地經查為已供公眾通行之道路，依行政院 65 年 1 月 20 日臺 65 內字第 9900 號函釋示，『已供公眾通行道路因時效完成得認為有公用地役關係之存在，由於公用地役關係之權利人為不特定之眾人，勿須辦理登記』……」為由，審認本案依法不應登記，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 96 年 1 月 25 日中字第 2745 號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於 96 年 2 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 12 日及 5 月 16 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 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。」第 851 條規定：「稱地役權者，謂以他人土地供自己土地便宜之用之權。」第 852 條規定：「地役權以繼續並表見者為限，因時效而取得。」土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 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：……二、依法不應登記者。」第 118 條第 1 項、第 5 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。」「前 4 項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。」

行政院 65 年 11 月 20 日臺 65 內字第 9900 號函釋：「……關於已供公眾通行道路應如何認定其公用地役權一案，既經行政法院 61 年判字第 435 號著有判例，行政機關基於公法關係處理公眾通行道路地役權事宜，自應循該判例意旨處理，由於公用地役權之權利人為不特定之眾人，勿須辦理地役權登記……」

行政法院 85 年度判字第 2811 號裁判要旨：「按公用地役關係，乃私有土地而具有公共物性質法律關係，固與民法上地役權之概念有間，然公用地役關係之成立，既以既成道路供不特定之公眾通行，且其時間數十年而未間斷為要件，則其性質上自不容特定人以供其所有土地便宜之用而在同一土地上另成立地役權關係，亦無因其繼續通行數十年而因時效取得地役權之可言。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人於 66 年承購坐落於中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地上同地段○○建號建築物，並於次年 12 月 16 日完成產權移轉登記。訴願人自 71 年 5 月 27 日起即長期設籍並居住於本市中山區○○路○○巷○○弄○○號○○樓，持續未曾中斷期間達 20 餘年。訴願人平日僅能經由本市○○路○○巷○○弄巷道（即同地段○○地號等 3 筆土地），無其他通路可資替代。訴願人業已具備民法時效取得之要件，原處分機關應完成系爭 3 筆土地之地役權登記。
- (二) 訴願人所居住之○○新村第 2 期承購戶業已支付相當價款取得前揭巷道土地之區分所有權；系爭土地所有權人應併同基地持分，將該巷道依所承購之持分比率辦理所有權移轉登記至訴願人等。系爭重測前○○段○○地號土地所有權人同意將系爭土地之 2085.42 平方公尺提供作為○○新村第 2 期建築使用，並據以申領建照、使照。依使照所載，明白顯示以私設道路作為建築基地便宜使用供役地之事實。又系爭重測前○○段○○地號土地於 66 年間分割出○○、○○地號（即重測後本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號）土地，系爭土地既為全社區公用之私設道路，為何仍任其分割，原處分機關應加以調查。
- (三) 依都市更新條例等相關法規，及系爭○○地號等 3 筆土地使用分區

，該巷道表面上雖具道路性質，惟卻非屬都市計畫範圍內之計畫道路，在都市更新重建過程中，可由本市主管機關本於職權或依人民申請將該巷道廢止之。屆時該巷道目前供不特定之公眾通行之便利或省時的現況將徹底改變，甚至完全失去道路性質。基於該巷道之本質上仍為建地，訴願人主張時效取得地役權，實應不為公部門所忽視。

(四) 原處分機關於 95 年 1 月 15 日以書面通知巷道所有權人至現場指界時，系爭土地所有權人當場表示在申請建照時，該巷道即允諾供○○新村居民使用，無須另設地役權云云。便已直接佐證系爭 3 筆土地自始即為○○新村第 2 期建築基地之供役地，原處分機關即應准許訴願人申請時效取得地役權之登記。

三、卷查本案訴願人於 96 年 1 月 22 日以原處分機關收件中字第 2745 號土地登記申請書，檢具他項權利位置圖、戶籍謄本等證明文件，就本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地（所有權人：○○○○、○○○；重測前為本市○○段○○地號，重測後為本市中山區○○段○○小段○○地號，其後分割為○○、○○、○○地號等 3 筆土地）申請時效取得地役權登記。案經原處分機關審認系爭土地為已供公眾通行之道路，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 96 年 1 月 25 日中字第 2745 號駁回通知書予以駁回；此有原處分機關收件中字第 2745 號土地登記申請書及相關資料、位置圖及臺北市地理資訊 e 點通列印所得資料等影本附卷可憑，自屬有據。

四、按「公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有間，久為我國法制所承認。……既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷。……」司法院釋字第 400 號解釋理由書可資參照。又「……私有土地，若實際已供公眾通行數十年，成為道路，其土地所有權縱未為移轉登記。……應認為已有公用地役關係之存在。……」最高法院 86 年度臺上字第 2622 號民事判決參照。查本案本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地既作為私設道路使用，供不特定之公眾通行，且其時間已數十年，依上開最高法院 86 年度臺上字第 2622 號民事判決意旨，堪認為系爭土地為供公眾通行之既成道路，已有公用地役關係存在；性質上自不容特定人

以供其所有土地便宜之用而在同一土地上另成立地役權關係，亦無因其繼續通行數十年而因時效取得地役權之可言；此亦經前揭行政院 85 年度判字第 2811 號裁判揭示其意旨及行政院 65 年 11 月 20 日臺 65 內字第 9900 號函釋在案。是訴願人就此之主張，不足採據。

五、至訴願人主張業已具備民法時效取得地役權之要件云云。按依民法第 851 條及第 852 條規定，因時效而取得地役權者，首須以他人之土地供自己土地便宜之用，同時又以繼續並表見者為要件。是主張時效取得通行地役權者，為符合繼續及表見之要件，或在供役地上自行築路，或以自己之勞力或費用加以維持或管理通路，以供自己通行之用，始足認供役地有地役權關係存在。倘非供自己土地便宜之用，而係供鄰近住戶及不特定之公眾公共通行，即無將供役地置於自己實力支配之下，尚難認有表見占有之型態，自無從因時效取得地役權。查本件系爭土地既作為私設道路供公眾使用，此亦為訴願人所不爭；則系爭土地顯非訴願人為自己土地便宜之用而自行築路，亦非由訴願人之費用或勞力維持管理，是尚難認訴願人將系爭土地置於自己實力支配之下，核與民法地役權時效取得要件不符；訴願人執前開理由主張，難謂有據。從而，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，駁回訴願人登記申請案，揆諸首揭規定、函釋及判決意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、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（請假）

副主任委員 王曼萍（代理）

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 程明修

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 9 月 20 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）