

訴 願 人：薛○○

訴 願 代 理 人：劉○○

原 處 分 機 關：臺北市古亭地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 96 年 10 月 9 日文  
山字第 23463 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

- 一、緣訴願人前以原處分機關 96 年 7 月 27 日收件文山字第 21497 號登記申請案，申請本市文山區木柵段 1 小段 327 地號土地時效取得地上權登記，經原處分機關審查後於 96 年 8 月 1 日開具補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，其內容略以：「……1、登記申請書第 2 欄原因發生日期請填明；登記清冊請填明地上權面積範圍並刪除建物標示內容；登記申請書第 3 欄請更正為『地上權登記』，第 4 欄請填明為『時效取得』。……2、登記申請書第 11、12 欄請填明土地所有權人及管理者姓名、住址，若其管理者死亡或不明，請檢附祭祀公業主管機關查復其派下申報登錄或管理人備查之文件。……3、請於申請書適當欄填明權利價值並認章，俾憑核計登記費。……4、本案申請人占有之始是否以行使地上權之意思而占有、與土地所有權人有無租賃或使用借貸關係，占有之起始日、時效完成日，有無時效中斷之情事及使用有無違反土地使用管制法令之規定？請釐清。……5、本案主張占有土地之目的為何，請自行切結。……」嗣經原處分機關審認訴願人未依上開補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 96 年 8 月 20 日文山字第 21497 號土地登記案件駁回通知書予以駁回。
- 二、嗣訴願人復於 96 年 8 月 20 日以原處分機關收件文山字第 23463 號登記申請案重新申請辦理，原處分機關再於同月 30 日開具補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，其內容略以：「……1、請依備註欄所填權利價值補繳登記費新臺幣 5,175 元。〈土地法第 76 條、

土地登記規則第 49 條〉2、本案申請人是否和平、繼續占有本案土地？又占有之始是否為善意無過失？占有之始是否以行使地上權之意思而占有？或以行使所有權之意思而占有？抑或原以行使所有權之意思嗣變為行使地上權之意思而占有？請釐清。〈民法第 769、770、771、772 條〉3、本案主張占有土地之目的為何，請自行切結。〈民法第 832 條、土地登記規則第 56 條〉。4、本案主張自 83 年 9 月 9 日起至 96 年 7 月 26 日止，所主張之期間與民法 770 條規定 10 年之期間不符，請釐正，另登記申請書之原因發生日期欄請一併釐正。〈民法第 770 條、土地登記規則第 56 條〉。」經訴願人補正送請原處分機關審查後，原處分機關以未照補正通知書補正事項第 2 點完全補正為由，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 96 年 10 月 9 日文山字第 23463 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 96 年 11 月 2 日向本府提起訴願，96 年 11 月 5 日及 6 日補送資料及補正訴願程序，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：……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。」

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：

原處分機關第 1 次及第 2 次通知補正，訴願代理人均已補正及立切結書，且切結書內容皆屬實情，卻連續 2 次遭到駁回，不僅令訴願人權益嚴重受損，且駁回理由亦令人難以折服。

## 三、卷查本案訴願人以原處分機關 96 年 7 月 27 日收件文山字第 21497 號登記申請案，申請本市文山區木柵段 1 小段 327 地號土地時效取得地上權登記，案經原處分機關開具補正通知書通知訴願人限期補正，惟訴願人未依事實欄所載補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請。嗣訴願人再以 96 年 8 月 20 日原處分機關收件文山字第 23463 號登記申請案重新申請，經原處分機關再次審認，訴願人猶未照補正通知書補正事項第 2 點：「本案申請人是否和平、繼續占有本案土地？又占有之始是否為善意無過失？占有之始是否以行使地上權之意思而占有？或以行使所有權之意思而占有？抑或原以行使所有權之意思嗣變為行使地上權之意思而占有？請釐清。……」之內容依限補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 96 年 10 月 9 日文山字第 23463 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。此均有上開申請書、補正通知書及訴願人補正之切結書等影本附卷可稽。是原處分機關依訴願人補正之切結書及相關資料審認，該內容仍不足以就補正事項第 2 點應釐清之事項完全補正，故依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申

請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關 2 次通知補正，訴願代理人均已補正及立切結書，且切結書內容皆屬實情，卻連續 2 次遭到駁回，令訴願人權益嚴重受損，且駁回理由亦令人難以折服云云。按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 64 年度臺上字第 2552 號判例明示。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 84 年度臺上字第 748 號判決可資參照。卷查訴願人檢附 96 年 9 月 13 日切結書辦理第 2 次補正時，該切結書略以：「本案申請人占有木柵段 1 小段 327 地號之始（民國 74 年元月）。原希望祭祀公業張○○將該地號過戶給申請人（因該地號祭祀公業張○○之派下員先前已出售給建商蓋屋並轉售申請人），但祭祀公業張○○遲遲無法過戶給申請人，歷年地價稅皆由申請人薛○○之名代繳。申請人與土地所有權人並無租賃亦無使用借貸關係。故本案申請人占有之始為善意無過失，以和平繼續佔有木柵段 1 小段 327 地號，且原以行使所有權之意思，嗣變為行使地上權之意思而占有。申請人自民國 83 年 9 月 9 日起至 93 年 9 月 8 日止迄今仍以行使地上權意思，10 年間和平繼續占有木柵段 1 小段 327 地號無時效中斷之情事……。」依該切結書內容可知，訴願人占有系爭土地之始（74 年），應係以所有之意思占有系爭土地，其占有系爭土地時，具有正當權源，核與地上權時效取得以行使地上權之意思而占有他人之不動產之要件不符；除訴願人後來有變為以行使地上權之意思而占有，始能依民法第 772 條準用同法第 769 條之規定，請求登記為地上權人；故訴願人主張自 83 年 9 月 9 日起至 93 年 9 月 8 日止以行使地上權之意思占有系爭土地，就該時間內是否均以行使地上權之意思占有，有無時效中斷之情事，尚應負舉證責任。惟訴願人除出具該切結書外，另附具本市稅捐稽徵處 83 年至 95 年系爭土地地價稅繳款書及系爭土地上之 75 年至 96 年房屋稅繳款書，證明自 83 年起占有系爭土地迄今，然該稅捐繳款書尚難憑以認定訴願人係「以行使地上權意思占有」之證明。是訴願人主張以行使地上權之意思占有乙節，於其未提出積極可採事證之情形下，尚難遽對其為有利之認定。

從而，原處分機關審認訴願人依時效取得地上權登記之申請，未提出足資證明以行使地上權之意思而占有之文件等，經通知限期補正後，因訴願人未依期限完全補正，乃駁回訴願人之申請，揆諸前開規定及判例、判決意旨，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 97 年 3 月 6 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）