

訴 願 人：崩○○

原 處 分 機 關：臺北市松山地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 96 年 11 月 14 日信義字第 25496 號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人檢具身分證影本、四鄰證明及證明人戶籍謄本、印鑑證明及他項權利位置圖等相關文件，以原處分機關收件 96 年 10 月 23 日信義字第 25496 號登記申請書，就本市信義區三興段 X 小段 XXX-X 地號土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查結果，認本案尚有應補正之事項，乃以 96 年 10 月 26 日信義字第 25496 號土地登記案件補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，通知書載明：「……三、補正事項……2. 本案土地地上物興建人、興建目的不明，請檢附本案土地地上物歷次所有權人所有時間之證明文件憑辦（土地登記規則第 56 條、內政部 89 年 9 月 21 日臺（89）內地字第 8917295 號函）3. 申請人請說明本案以行使地上權之意思占有時間之證明文件憑辦（時效取得地上權登記審查要點第 1 點、民法第 945 條、最高法院 84 年度臺上字第 748 號民事判決裁判要旨）」嗣訴願人雖以 96 年 11 月 7 日時效取得地上權登記補正及說明書提出補正，惟原處分機關認其未照補正事項完全補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 96 年 11 月 14 日信義字第 25496 號土地登記案件駁回通知書駁回所請。訴願人不服上開土地登記案件駁回通知書，於 96 年 11 月 28 日向本府訴願審議委員會網站聲明訴願，96 年 12 月 5 日補具訴願書，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。」第 832 條規定：「稱地

上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 37 條第 2 項規定訂定之。」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 108 條第 2 項、第 3 項規定：「因主張時效完成，申請地上權或地役權登記時，應提出占有範圍位置圖。」「前 2 項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」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。」第 2 點規定：「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。」第 6 點規定：「占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力為限。前項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 410 條規定程序辦理。」第 7 點規定：「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，……」

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 號判決要旨：「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。」

行政法院 83 年度判字第 928 號判決要旨：「.....按地上權依民法第 832 條規定，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的而使用其土地之權。依此，若以建築物為目的使用他人之土地者，必須有所有之建築物，始屬相當。又時效取得地上權必須有行使地上權之意思及占有他人土地之事實，二者必須具備，缺一不可（最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例可資參照）.....」

內政部 89 年 9 月 21 日臺（89）內中地字第 8917295 號函釋：「.....查『稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。』、『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。』、『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。』及『前 4 條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。』、『稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。』為民法第 464 條、第 769 條、第 770 條、第 772 條及第 832 條所明定，另查『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（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 號民事判決裁判要旨所明示，參依上開規定，本案公有宿舍配住人因任職關係獲准配住房屋，應屬使用借貸之性質，嗣後其所增建之房屋已自願切結產權歸屬省有，故申請人尚難以行使地上權之意思而主張時效取得權利。..

……」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於時效取得登記說明書及補正時提出之說明書中，已明確證明該地上物係未經第一次建築物所有權登記之建築物，亦非政府機關之宿舍建築物，且為訴願人所有，訴願人居住至今已超過 30 年以上。依司法院釋字第 291 號解釋文，時效取得地上權登記不需提出該建物係合法建物之證明文件，因此原處分機關要求訴願人提出之證明文件，顯係於法不合。
- (二) 訴願人合於民法有關時效取得地上權登記之要件，且依土地法、土地登記規則及時效取得地上權登記審查要點之規定，提出相關證明文件無誤。
- (三) 依高等行政法院 92 年訴字第 898 號裁判要旨，土地法第 55 條所稱「審查」，乃指受理申請之地政機關應就申請人所提證明為形式審查之謂，至於實體上事項，則屬司法機關審理之範疇，尚非受理申請登記之地政機關所得審究。因此訴願人以齊全之證明文件向原處分機關申請時效取得地上權登記，原處分機關即不應以補正不完全之理由，駁回訴願人之申請，而應依法登記公告。

三、卷查訴願人檢具相關資料以原處分機關收件 96 年 10 月 23 日信義字第 25496 號登記申請書，就本市信義區三興段 3 小段 XXX-X 地號土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關查認與系爭土地上建物相鄰接之同區段同小段 XXX 地號土地上之本市信義區基隆路○○段○○巷○○號○○樓房屋係法務部調查局管用眷屬宿舍，於 63 年 7 月間分配予訴願人之父崩○○居住，訴願人為其眷屬，且法務部調查局並未對該房屋辦理任何增修、改建，亦無核准配住人增修、改建紀錄等情，上開房屋自 63 年 7 月即以現狀存在，此並有臺灣臺北地方法院檢察署檢察官 96 年度偵字第 16338 號對訴願人涉嫌竊占案件所為不起訴處分書影本附卷可稽；惟因訴願人主張系爭三興段 X 小段 XXX-X 地號土地上之建物為其所有，與上開基隆路○○段○○巷○○號○○樓房屋係使用共同牆壁，且有一相通之出入口，是原處分機關乃認本案尚有應補正之事項，而以 96 年 10 月 26 日信義字第 25496 號土地登記案件補正通知書通知訴願人依限補正。訴願人雖以 96 年 11 月 7 日時效取得地上權登記補正及說明書提出補正，惟經原處分機關審認未照補正事項完全補正，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 96 年 11 月 14 日信

義字第 25496 號土地登記案件駁回通知書駁回所請，自屬有據。

- 四、至訴願人主張其合於民法有關時效取得地上權登記之要件，且依土地法、土地登記規則及時效取得地上權登記審查要點之規定，提出相關證明文件無誤乙節。查本案訴願人雖主張其擁有系爭土地之地上物超過 20 年，惟據原處分機關答辯陳明略以「.....故如訴願人所稱，占有系爭土地之部分房屋（15 平方公尺）係其所搭建，依其所附『時效取得地上權登記說明書』之事實及理由略謂：『4、上述建築物與立說明書人蒯○○居住至今超過 40 年之臺北市基隆路○○段○○巷○○號建物係使用共同牆壁，且有一相通之出入口.....』，故訴願人所搭建部分，應係配住房屋之一部分，非具有獨立效用之建物」，並有該說明書影本附卷佐證；是尚難認本件符合時效取得地上權之要件，訴願人就此主張，尚不足採。
- 五、又訴願人主張原處分機關要求提出合法建物之證明文件與司法院釋字第 291 號解釋不符乙節。經查「.....四、再者，被告蒯○○居住使用之臺北市信義區基隆路○○段○○巷○○號○○樓房屋，為法務部調查局管用眷屬宿舍，坐落臺北市○○段 x 小段 xxx 號地號國有土地範圍內.....15 號房屋於 63 年 7 月間分配與蒯○○居住，被告蒯○○為其眷屬，且法務部調查局並未對該房屋辦理任何增修、改建、亦無核准配住人增修、改建紀錄等情，有法務部調查局 96 年 6 月 14 日調總肆字第 09600262210 號函在卷可稽，是上開房屋自 63 年 7 月起即以現狀存在.....」有臺灣臺北地方法院檢察署檢察官 96 年度偵字第 16338 號不起訴處分書影本附卷可稽，已如前述；是原處分機關為審查系爭建物之所有人及所有時間等疑義，而有請訴願人補正說明之必要，乃以 96 年 10 月 26 日信義字第 25496 號土地登記案件補正通知書請訴願人依限提供相關證明文件，尚非通知訴願人提出合法建物證明文件，訴願人就此主張，容有誤解。從而，原處分機關審認訴願人未照補正事項完全補正，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。
- 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

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 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 97 年 4 月 10 日

市長 郝龍斌

副市長 林崇一 代行

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）