

訴 願 人 嚴○○

訴 願 代 理 人 邱○○ 律師

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上權登記事件，不服原處分機關民國 97 年 8 月 18 日 097 中山字第 25

6450 號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委由代理人藍○○檢附戶籍謄本、他項權利位置圖、占有土地四鄰證明書等文件，以原處分機關民國（下同）97 年 7 月 21 日收件中山字第 25645 號土地登記案，就訴願人所有本市中山區長安段 3 小段 561 建號建物（起造人為訴願人夫葉○○，91 年 1 月 22 日辦竣夫妻贈與

登記予訴願人）所占案外人辜○○等 7 人所有之同地段同小段 590 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 97 年 7 月 30 日 097 中山字第 256450 號土地

登記案件補正通知書通知訴願人略以：「.....補正事項：.....四、參照案附他項權利位置圖，申請人主張之占有範圍為 158.62 平方公尺，較主張占有土地之已登記建物（長安段 3 小段 561 建號）登記之第一層面積 128.74 平方公尺超出 29.88 平方公尺：1. 原有建物（即 128.

74 平方公尺）部分（1）本案申請人未主張占有之起迄時間；又如主張占有時效為 10 年，其占有之始是否善意且無過失？且無論主張占有時效為 10 年或是 20 年，其占有是否和平繼續，請補正。（民法第 769、770 條）（2）申請人所有之長安段 3 小段 561 建號建物，經查領有本市工務局核發之 52 年營字第 XXXX 號營造執照及 53 年使字第 XXXX 號使用執照，參照 52 年當時之

建築法規，起造人與土地所有權人並非同一人，必須出具土地所有權人同意使用之證明書，亦即已有『合法之使用權』，且不因建物移轉與他人而受影響。參照本府地政處 85.12.31 本（北）市地一字第 85139662 號函釋及本府訴願審議委員會第 09577914400 號訴願決定書之見解，此合法使用權無由得變更為以行使地上權之意思而占有之理。故本案申請人如主張係以行使地上權之意思占有而申請登記，除於申請案敘明外，亦請提出相關證明文件供審。2. 超

出原已登記建物（即 29.88 平方公尺）部分（1）本案申請人是否係以行使地上權之意思，10 年間和平繼續占有且占有之始係善意並無過失，或 20 年間和平繼續占有土地，請於申請書備註欄記明或檢附相關證明文件，並請敘明主張占有時效之起迄時間。（民法第 769、770 條；最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例；時效取得地上權登記審查要點第 10、11 點）……。」請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人逾期未補正，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 97 年 8 月 18 日 097 中山字第 256450 號土地登記案件駁回通知書駁

回訴願人之申請。該駁回通知書於 97 年 8 月 19 日送達，訴願人不服，於 97 年 9 月 18 日經由原處

分機關向本府提起訴願，同年 11 月 12 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、按民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十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，十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：「前四條之規定，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十五日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，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 條第 1 項第 4 款、第 2 項規定：「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一百十八條辦理。」第 10 點規定：「占有人占有時效之期間悉依其主張，無論二十年或十年，均予受理。」

最高法院 64 年臺上字第 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。」

臺北市政府地政處 85 年 12 月 31 日北市地一字第 85139662 號函釋：「……『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，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 號著有判例（決），本案建物由原土地所有權人出具之基地使用權同意辦竣所有權第一次登記，其後繼受者似無由得變為以行使地上權之意思占有之理.. . . . . 」

## 二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 依訴願人檢附之占有土地四鄰證明書內容所證述之持續占有時間，訴願人就系爭土地之占有，確已逾 20 年以上無間斷，並無疑義。
- (二) 原處分機關所稱之「土地使用權同意書」，是否能證明起造人葉○○及訴願人因系爭土地之所有權人「同意」而取得「合法使用權」？縱得以證明，亦無法據此判斷葉○○非以「行使地上權之意思」而占有系爭土地。且依土地法第 102 條規定，足證「土地使用權」與「行使地上權」二者間之主觀意思，絕非彼此扞格抵觸，法律上甚至擬制有租賃使用意願即屬有地上權占有之態樣。
- (三) 縱不認葉○○係以建造之始即有行使地上權之主觀意思，然土地所有權人自 85 年起即置地價稅稅單不顧，致訴願人遭稅捐機關以「使用人」名義追繳地價稅，亦有得認定訴願人因新事實變為以行使地上權意思而占有之事證。
- (四) 訴願人檢具切結書表明以行使時效取得地上權之意思和平繼續占有系爭土地之起迄時日，請准予補正。

三、查訴願人以原處分機關收件中山字第 25645 號登記申請案，就本市中山區長安段 3 小段 590 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事實欄所載應補正事項，乃以 97 年 7 月 30 日 097 中山字第 256450 號土地登記案件補正通知書通知訴願人通知訴願人依限補正。訴願人逾期未補正，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 97 年 8 月 18 日 097 中山字第 256450 號土地登記案件駁回通知書駁回所請，自屬有據。

四、按申請時效取得地上權登記，應符合前揭民法第 769 條、第 770 條及第 772 條規定，並就相關法定要件是否已具備提出相關事證，俾供該管地政機關審查。而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，此有前揭最高法院判例明示。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判決可資參照。查本件系爭建物於 53 年 8 月 19 日辦理建物第一次登記，依當時建築法規，起造人與土地所有權人非屬同一人時必須出具土地所有權人同意使用之證明文件，故訴願人對系爭土地已取得合法使用權，顯非以行使地上權之意思而占有系爭土地，則其情形尚難認屬無權利人而以行使地上權之意思而占有他人之土地，即與時效取得地上權之要件不符。且查訴願人於 91 年 1 月 22 日以夫妻贈與為登記原因取得系爭建物所有權，依前揭臺北市政府地政處 85 年 12 月 31 日北市地一字第 85139662 號函關於

「本案建物由原土地所有權人出具之基地使用權同意辦竣所有權第一次登記，其後繼受者似無由得變為以行使地上權之意思占有之理」之意旨，亦尚難遽認訴願人此後係以行使地上權之意思占有。復查土地有納稅義務人行蹤不明、權屬不明、無人管理或土地所有權人之申請代繳等事由，稅捐稽徵機關得指定土地使用人代繳其使用部分之地價稅，則訴願人遭追繳地價稅核與訴願人是否以行使地上權之意思而使用土地無涉，是訴願人尚難以遭稅捐機關以使用人名義追繳地價稅而變為以行使地上權之意思而占有系爭土地之事證。另訴願人以 97 年 11 月 12 日提出之切結書主張占有之起迄時間及逾 20 年和平繼續

續

占有，請求准予補正乙節，尚非本件訴願所得審究之範圍，併予指明。是訴願人所為之各項主張，尚難採作對其有利之認定。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，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫  
副主任委員 王曼萍  
委員 劉宗德  
委員 陳石獅  
委員 陳媛英  
委員 紀聰吉

委員 戴 東 麗  
委員 林 勤 綱  
委員 賴 芳 玉  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 3 月 16 日市長 郝龍斌公假  
副市長 吳清基代行

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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)