

訴 願 人 謝○○

訴 願 人 黃○○

訴 願 代 理 人 張○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

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 10 月 31 日 097 南港字第 126

180 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 2 人委由代理人張○○律師，檢具戶籍謄本、最高法院 83 年度臺上字第 366 號民事判決及門牌證明書等相關文件，以原處分機關收件民國（下同） 97 年 10 月 29 日南港字第 12618 號登記申請書，就本市南港區南港段 1 小段 1019-2 地號土地，權利範圍全部（面積 65 平方公尺，地上未登記建物門牌：本市南港區興中路○○巷○○號、○○號；整編前：本市南港區興南路○○號、○○號）申請時效取得地上權登記。案經原處分機關查認上開土地前經所有權人曹○○會同權利人○○股份有限公司（下稱○○商銀），以原處分機關 96 年 7 月 23 日南港字第 089080 號地上權設定登記案，辦竣權利範圍為全部之地上權登記。原處分機關爰認本案訴願人申請時效取得地上權登記，與○○商銀所設定之地上權登記，因位置重複，不容併存，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 97 年 10 月 31 日 097 南港字第 126180 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請。上開駁回通知書於 97 年 12 月 8 日送達，

訴願人不服，於 98 年 1 月 7 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、按民法第 758 條第 1 項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」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。」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 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。」

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 3 點第 5 款規定：「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：……（五）其他依法律規定不得主張時效取得者。」

最高法院 27 年抗字第 820 號判例要旨：「物權有排他性，在同一標的物上，不能同時成立兩個以上互不相容之物權。故同一不動產設定兩個互不相容之同種物權者，惟其在先之設定為有效。」

最高法院 69 年度第 5 次民事庭會議決議：「因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有。」

內政部 96 年 8 月 29 日臺內地字第 0960136010 號函釋：「……地上權以占有標的物為

內

容之定限物權，其有獨占性及排他性，故倘同一土地範圍內已存在他人設定之地上權，登記機關自無從受理其該重疊部分之地上權位置測量及登記。……」

二、本件訴願理由略以：

（一）訴願人等 2 人係於 79 年起即占有系爭土地，嗣經最高法院 83 年度臺上字第 366 號判決訴願人係合法占有，83 年 5 月 14 日即以行使地上權之目的占有系爭土地，至今已約 15 年之久，依民法第 772 條準用第 770 條規定，訴願人等 2 人於 93 年 5 月 15 日即因時效完

成，得請求登記為地上權人。

（二）○○商銀係於 96 年 7 月 23 日登記為地上權人，比訴願人等 2 人於 93 年 5 月 15 日時效完成

取得登記之資格，晚約 3 年之久，且○○商銀並無任何地上物存於系爭土地之上，與民法第 832 條規定要件未合，且該設定之權利價值與地租亦不合理，足見，土地所有權人與華泰商銀之地上權設定顯然為通謀虛偽設定，其目的在於阻撓訴願人等 2 人依時效取得地上權登記之申請，其地上權設定應自始無效。

三、查訴願人等 2 人於 97 年 10 月 29 日就本市南港區南港段 1 小段 1019-2 地號土地（面積 65 平方

公尺，地上未登記建物門牌：本市南港區興中路○○巷○○號、○○號；整編前：本市南港區興南路○○號、○○號）申請時效取得地上權登記。案經原處分機關查認上開土

地業經土地所有權人曹○○與○○商銀，於 96 年 7 月 23 日辦竣權利範圍為全部之地上權登記。系爭土地權利範圍全部既經○○商銀辦竣地上權登記在案，原處分機關乃審認本案訴願人申請時效取得地上權登記，與華泰商銀所設定之地上權登記，因位置重複，不容併存，依法不應登記，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 97 年 10 月 31

日 0

97 南港字第 126180 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張其自 83 年 5 月 14 日即以行使地上權之目的占有系爭土地，至今已約 15

年之久，依民法第 772 條準用第 770 條規定，訴願人於 93 年 5 月 15 日即因時效完成，得請

求登記為地上權人云云。查訴願人等 2 人所述縱令屬實，然依前開最高法院 69 年度第 5 次民事庭會議決議意旨，因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得主張地上權。復依最高法院 27 年抗字第 820 號判例及內政部 96 年 8 月 29 日臺內地字第 0960136010 號函釋意旨，地上權屬用益物權，有

獨

占性及排他性，同一土地上不許有不相容之地上權，而查本案訴願人等 2 人申請時效取得地上權登記之權利範圍，與○○商銀辦竣地上權登記之權利範圍，因位置重複，業如前述，依法不應登記，是原處分機關依上開土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人等 2 人之申請，並無違誤。

五、另訴願人等 2 人主張土地所有權人與○○商銀之地上權設定顯然為通謀虛偽設定云云。

按「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」土地登記規則第 7 條定有明文。查本件系爭土地權利範圍全部既經土地所有權人與○○商銀辦竣地上權登記在案，則依上開土地登記規則第 7 條規定，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記，是訴願人等 2 人如認上開地上權之設定，係屬通謀虛偽意思表示者，即應循司法途徑解決，訴願主張，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人等 2 人之申請，並無不合，原處分應予維持。

六、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 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 4 月 16 日

市長 郝 龍 斌

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）