

訴 願 人 殷○○

訴 願 代 理 人 張○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 98 年 6 月 25 日 098 大安字第 158810 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

一、訴願人所有本市大安區師大路○○巷○○號未辦保存登記之建物，坐落於案外人陳○○所有之大安區龍泉段 3 小段 881 地號土地（下稱系爭土地），經訴願人委由代理人張○○檢附戶籍謄本、民國（下同）76 年 10 月 8 日買賣契約書、77 年契稅繳款書影本及土地四鄰證明書等文件，以原處分機關 98 年 3 月 2 日收件大安字第 051180 號土地登記申請案，

申

請系爭土地時效取得地上權登記。案經原處分機關審認尚有應補正事項，乃以 98 年 3 月 4 日 098 大安字第 051180 號補正通知書通知訴願人略以：「……補正事項：1、請提出占有範圍位置圖……、請檢附建物買賣移轉契約書正本……、申請人是否以行使地上權之意思占有本案土地欠明……、案附土地四鄰證明書證明人是否為繼續占有本案土地之四鄰……。」請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人於 98 年 3 月 13 日提出補正，惟原處分機關審認訴願人逾期尚未補正，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 98 年 3 月 23 日 098 大安字第 051180 號駁回通知書駁回訴願人之申請。

二、訴願人復以原處分機關 98 年 3 月 26 日收件大安字第 076160 號土地登記申請案重新送件，

經原處分機關以 98 年 3 月 31 日 098 大安字第 076160 號補正通知書通知訴願人，請其於接到

通知之日起 15 日內，補正登記申請書之土地所有權人現住址，及舉證證明訴願人占有本案土地之期間有無中斷？是否繼續占有及目的為何等，訴願人乃於 98 年 4 月 3 日提出補正，惟仍經原處分機關審認訴願人逾期尚未補正，遂再依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 98 年 4 月 22 日 098 大安字第 076160 號駁回通知書駁回訴願人之申請。

三、嗣訴願人以原處分機關 98 年 4 月 28 日收件大安字第 105640 號土地登記申請案重新送件，

經原處分機關以 98 年 6 月 5 日 098 大安字第 105640 號補正通知書通知訴願人，請訴願人於

接到通知之日起 15 日內補正，提出行使地上權之意思占有本案土地之證明文件，訴願人於 98 年 6 月 8 日提出補正，惟經原處分機關審認訴願人逾期尚未補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 98 年 6 月 10 日 098 大安字第 105640 號駁回通知書駁回訴願人之

申請。訴願人復以原處分機關 98 年 6 月 16 日收件大安字第 158810 號土地登記申請案重新

送件，經原處分機關以 98 年 6 月 18 日 098 大安字第 158810 號補正通知書通知訴願人，仍請

訴願人於接到通知之日起 15 日內，補正提出行使地上權之意思占有本案土地之證明文件，訴願人於 98 年 6 月 23 日提出補正，惟仍經原處分機關審認訴願人逾期尚未補正，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 98 年 6 月 25 日 098 大安字第 158810 號駁回通知書

駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 98 年 7 月 6 日送達，訴願人不服，於 98 年 7 月 16 日經

由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按行為時民法第 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 項及第 2 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。」「前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。」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……。」

最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議：「問題：地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，申請人應提出何等證明文件以證明申請人具備時效取得地上權之要件？……乙說：尚需提出『行使地上權之主觀意思而占有』之證明文件。……又占有土地建築房屋或種植竹木，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……。申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。決議：採乙說。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關不適用土地登記規則第 118 條規定，不採訴願人提出之四鄰證明書，亦未表示需訴願人提出何種證明文件，始足適法，對於訴願人所提文件，亦未為准駁釋明，殊屬違誤。

三、查訴願人檢附四鄰證明等文件，以原處分機關 98 年 6 月 16 日收件大安字第 158810 號土地

登記申請案，就本市大安區龍泉段 3 小段 881 地號土地申請時效取得地上權登記，案經原處分機關審查訴願人提出之證明文件不足，尚有應提出行使地上權之意思占有本案土地證明文件之補正事項，乃依行為時民法第 769 條至第 772 條、土地登記規則第 118 條及最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議，以 98 年 6 月 18 日 098 大安字第 158810 號補

正通知書，通知訴願人依限補正。訴願人雖於 98 年 6 月 23 日提出補正，惟經原處分機關審認訴願人仍逾期尚未補正，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 98 年 6 月

25

日 098 大安字第 158810 號駁回通知書駁回所請，尚非無據。

四、按申請時效取得地上權登記，應符合前掲行為時民法第 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。另查土地總登記後，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，經登記機關審查證明無誤應即公告，為土地登記規則第 118 條第 1 項及第 2 項所明定。本件訴願人已依前揭土地登記規則第 118 條第 1 項規定，提出本市大安區古莊里里長出具之四鄰證明書，證明訴願人於 76 年間購買系爭建物時即有行使地上權之意思，惟原處分機關卻以依最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議，四鄰證明書尚不足以證明訴願人係本於行使地上權之意思而占有系爭土地為由，而認訴願人未依規定補正相關事項，並駁回訴願人之申請，容有疑義，且與原處分機關以往之審查作業方式不同。再者，縱依上開最高行政法院之決議，以訴願人提出之四鄰證明書尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，並非表示原處分機關毋需斟酌訴願人所提供之證明文件，及說明其審查之標準，即得認訴願人逾期未補正，而駁回其申請，又訴願人究竟需補正何種文件，始足證明係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，均未見原處分機關說明。是本案原處分機關就上開疑義自有究明之必要，又如對最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議，與土地登記規則第 118 條規定之適用有所疑義，亦應報請中央主管機關釋明，而不應率爾駁回訴願人之申請。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日 90 日起內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 范文清

中華民國 98 年 8 月 27 日
市長 郝龍斌
訴願審議委員會主任委員 陳業鑫（請假）
副主任委員 王曼萍（代行）

