

訴 願 人 陳○○

訴 願 人 陳○○

訴 願 代 理 人 陳○○

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 98 年 10 月 29 日 098 信義字 205920 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人等 2 人所有本市松山區雅祥段 1 小段○○建號建物（門牌：本市信義區基隆路○○段○○巷○○弄○○號○○樓；下稱系爭建物），經查係案外人陳○○於民國（下同）65 年間買賣取得系爭建物所有權，惟陳君並未隨同取得系爭建物坐落基地（即本市信義區雅祥段 1 小段○○、○○及○○地號）之土地所有權。嗣於 90 年間由訴願人陳○○及案外人陳○○繼承取得系爭建物所有權（權利範圍：各二分之一）；又陳○○所有系爭建物權利範圍二分之一，另於 97 年間由訴願人陳○○繼承取得在案。
- 二、訴願人等 2 人委由代理人陳○○檢附他項權利位置圖、系爭建物所有權狀、房屋稅繳款書及其等所自述之占有事實之證明書等文件，以原處分機關 98 年 10 月 6 日收件信義字第 20592 號土地登記案，就訴願人等 2 人所有系爭建物坐落之本市信義區雅祥段 1 小段○○、○○、○○地號土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以 98 年 10 月 13 日 098 信義字 205920 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項：1.……本案申請人所憑請求時效取得地上權之本市信義區雅祥段 1 小段 455 建號建物已領有 64 年使字第 0641 號使用執照，另所主張取得地上權之本市信義區雅祥段 1 小段○○地號、○○地號、○○地號土地上除申請人所主張占有之建物外，另依 64 年使字第 0641 號使用執照分別登記有 20 筆、12 筆、4 筆建物，依建築法第 30 條規定，土地權利證明文件係起造人申請建造執照時即需應檢附之證明文件之一，故起造人應已具有合法之土地使用權源

，是以雖土地與建物所有權人不同，土地所有權人應有容忍建物所有權人使用其土地之義務，故本案依其所由發生之事實，申請人並無行使地上權之意思者，自不得變為(更)為以行使地上權之意思而占有並主張其時效利益。倘本案申請人仍主張所占有之建物不受上開規定之限制，請舉證並檢附相關證明文件憑辦。 9、申請人是否自始即以行使地上權為意思占有土地及其占有期間欠明，請於證明書或申請書適當欄位載明，並請檢附開始占有至申請登記時繼續占有之證明文件（完整可連續之水、電證明、房屋稅籍資料等擇一）憑辦。（民法 769-772 條、土地登記規則第 118 條）.」並請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。該補正通知書於 98 年 10 月 13 日送達，惟訴願人等 2 人逾期未補正，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 98 年 10 月 29 日 098 信義字 205920 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 98 年 11 月 12 日送達。其間，訴願人不服，於 98 年 11 月 3 日向本府提起訴願，同年 11 月 20 日補正訴願程式， 12 月 3 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願人訴願書所載不服之訴願標的為原處分機關 98 年 10 月 13 日 098 信義字 205920 號補正通知書，惟就訴願人 98 年 12 月 3 日訴願補充理由書所載「. 原處分機關應另為處理訴願人之申請案.」等語觀之，訴願人之真意，應係就原處分機關 98 年 10 月 29 日信義字 205920 號駁回通知書提起訴願，合先敘明。
- 二、按民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平、公然、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、公然、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：「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。」
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。」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。」

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。」

最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議：「……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，民法第 832 條定有明文。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；另主張時效取得地上權者，須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。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佔有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）訴願人顯有行使地上權之意思，並自占有開始即有行使地上權之行為，本案之起始占有人陳景，自購買系爭建物起，即行使「在他人

土地上有建築物而使用其土地之權」，現有其於建築物內以使用為目的之用水足資佐證。

- (二) 本案起造人通過建築法等之政府相關審核，合法販售系爭建物，而買受人陳景與其繼承人依法取得系爭建物所有權，進而實施之占有，乃藉其物之所有權而為之，顯為物權行為之占有，當視為以行使地上權意思而行之。

四、查訴願人以原處分機關 98 年 10 月 6 日收件信義字第 20592 號土地登記申請案，就本市信義區雅祥段 1 小段○○、○○及○○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 98 年 10 月 13 日 098 信義字 205920 號補正通知書通知訴願人依限補正；惟訴願人逾期未補正，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 98 年 10 月 29 日 098 信義字 205920 號駁回通知書駁回所請，自屬有據。

五、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。查系爭建物於 64 年 9 月 23 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，而訴願人係於起造人對系爭土地已取得合法使用權後受讓上開建物，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。況訴願人所陳臺北自來水事業處水費繳納證明單充其量亦僅能證明其等 2 人占有上開土地之事實，尚不足證明其等 2 人係本於行使地上權之意思而占有系爭土地。訴願主張，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。

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 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 1 月 14 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）