

訴 願 人 劉〇〇

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

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 12 月 4 日 098 文山字 189600 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人檢具登記清冊及他項權利位置圖等相關文件，以原處分機關民國（下同）98 年 9 月 8 日收件文山字第 18960 號登記申請書，就其所有本市文山區指南路〇〇段〇〇巷〇〇號建物（下稱系爭房屋）坐落之本市文山區木柵段〇〇小段〇〇地號土地（下稱系爭土地）部分（範圍：6.23 平方公尺）申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審查結果，認尚有應補正事項，乃以 98 年 10 月 15 日 098 文山字 189600 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，通知書載明略以：「.....三、補正事項：1.. 登記清冊另請填明地上權設定權利範圍。2..... 請舉證本案至申請登記時繼續占有事實之文件，並以該文件所示占有時效完成日期為原因發生日，據以填載。4. 申請人新補進之事實證明文件（戶籍謄本）有他遷記載，請檢附占有土地四鄰之證明書或公證書等文件憑審。 （時效取得地上權登記審查要點第 5、6 點）5. 依案附買賣契約書影本，申請人於 96 年 7 月 19 日與孫〇〇簽訂買賣契約，故本案地上物「臺北市文山區指南（路）〇〇段〇〇巷〇〇號」即非申請人所有，請另行檢附占有事實之證明文件。（土地登記規則第 118 條）.....6. 本案主張占有土地時效取得地上權之使用目的為何，請自行切結。（民法第 832 條、土地登記規則第 56 條）」嗣訴願人於 98 年 11 月 18 日提出補正書並載明：「補正事項：..... 申請人即補正人時效登記已符法律規定（戶籍謄本）超過 10 年。..... 行政程序法第 5 條行政行為之內容應明確，故請古亭地政事務所以公文明示占有土地四鄰之證明書之格式及證明事項。..... 本案所附之買賣契約..... 目前正與孫〇〇及〇〇建設訴訟當中，在最終審法院否定判決之前，尚無法得知事實真相，系爭建物已被假處分..... 古亭地政事務所..... 認定臺北市文山區指南路〇〇段〇〇巷〇〇號非申請人所有

，涉嫌犯罪……。」經原處分機關審認其未依補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 98 年 12 月 4 日 098 文山字 189600 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 98 年 12 月 7 日送達，訴願人不服，於 99 年 1 月 5 日向本府提起訴願，2 月 22 日及 4 月 20 日分別補具及補充訴願理由，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、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。」第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的 而使用其土地之權。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第 108 條第 2 項及第 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。」「前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」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一百八十八條辦理。」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 5 點規定：「以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」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四十一條第二款、第六款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。」第 11 點第 1 項規定：「占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或繼受人。」

最高法院 64 年台上字第 2552 號判例要旨：「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。上訴人占有系爭土地之始，即係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第九百四十五條所定變為以地上權之意思而占有，自不能本於民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條之規定，請求登記為地上權人。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：訴願人於 52 年 3 月 19 日即占有系爭房屋迄今 46 年之久，雖於 76 年 10 月 14 日曾遷出，但於 86 年 9 月 23 日又遷入，至今已有 12 年之久，依民法第 770 條規定，亦得為時效取得地上權登記；雖訴願人其間有短暫他遷，惟訴願人之母藍○○ 50 年 7 月 1 日即占有系爭房屋，雖 64 年 3 月 3 日曾遷出，但於 64 年 6 月 25 日又已遷入，其與訴願人占有時間合併計算至 84 年 6 月 24 日時效即已完成，又訴願人之父劉○○ 50 年 7 月 1 日即占有系爭房屋，至 80 年 7 月 24 日死亡，由訴願人繼承，其與訴願人占有時間合併計算至 70 年 6 月 30 日時效即均已完成，無須檢附四鄰證明；又訴願人與孫○○及○○建設僅買賣本市文山區指南路○○段○○巷○○號 1、2 樓部分，不包括 3 樓部分及後方系爭土地木柵農會土地上之建物，訴願人僅就未與孫○○及○○建設談妥協議部分申請時效取得地上權。

- 三、查訴願人檢具相關資料以原處分機關 98 年 9 月 8 日收件文山字第 18960

號登記申請書，就系爭土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關查認本案有如事實欄所述，欠缺占有土地四鄰之證明書或公證書等 6 項資料，而以 98 年 10 月 15 日 098 文山字 189600 號補正通知書通知訴願人依限補正。訴願人雖於 98 年 11 月 18 日提出補正書，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 款規定駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 52 年 3 月 19 日即占有系爭房屋迄今 46 年之久，雖於 76 年 10 月 14 日曾遷出，但於 86 年 9 月 23 日又遷入，至今已有 12 年之久，依民法第 770 條規定，亦得為時效取得地上權登記；又訴願人之母藍○○ 50 年 7 月 1 日即占有系爭房屋，其與訴願人占有時間合併計算至 84 年 6 月 24 日時效即已完成，另訴願人之父劉○○ 50 年 7 月 1 日即占有系爭房屋，至 80 年 7 月 24 日死亡，其與訴願人占有時間合併計算至 70 年 6 月 30 日時效即均已完成，無須檢附四鄰證明；又訴願人僅就未與孫○○及○○建設談妥協議之 3 樓及後方系爭土地木柵農會土地上之建物部分申請時效取得地上權云云。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 條規定以和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，並就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。又主張時效完成，申請地上權登記時，應提出占有範圍位置圖，而土地總登記後，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，土地登記規則第 108 條第 2 項、第 118 條定有明文。查訴願人檢具土地登記申請書、登記清冊及他項權利位置圖等相關文件，就系爭土地申請時效取得地上權登記，經原處分機關通知訴願人限期補正，訴願人雖於 98 年 11 月 18 日補正，惟經原處分機關以訴願人仍有登記清冊地上權設定權利範圍未填明，與訴願人戶籍謄本有他遷記載，未檢附占有土地四鄰之證明書或公證書等文件，及系爭房屋現正與孫○○及○○建設訴訟中，於訴訟確定判決前，尚無法得知事實真相，故本案如以該地上建物為占有之依據，則該占有於訴訟未確定前是否符合民法第 769 條、第 770 條所定之和平、公然、繼續等要件即無從認定等情，而審認訴願人未完全補正；雖訴願人主張其與孫○○及○○建設僅買賣本市文山區指南路○○段○○巷○○號 1、2 樓部分，不包括 3 樓及後方系爭土地木柵農會土地上之建物，訴願人僅就未與孫○○及○○建設談妥協議部分申請時效取得地上權，惟據原處

分機關答辯表示，系爭房屋大部分既已出賣，能否割裂就剩餘未出賣建物部分所坐落之 6.23 平方公尺土地部分認定訴願人係以行使地上權之意思而占有，即有疑義，則原處分機關請其補正相關資料，即非無據，訴願理由，不足採據；又訴願人主張其僅短暫他遷，但與其母或其父占有系爭房屋之時間合併計算，時效均已完成等語，惟上開主張縱然屬實，訴願人仍有部分未補正事項，則原處分機關以訴願人未依補正事項完全補正，駁回申請，並無違誤。訴願主張，尚不足採。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。

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。
。

訴願審議委員會代理主任委員 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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 5 月 4 日
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行
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)