

訴 願 人 ○○○

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 102 年 3 月 19 日中登駁字第 Y000

15 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人檢附地上權設定契約書、臺灣高等法院 99 年度上字第 532 號、100 年度上易字第 557 號民事判決、台灣電力公司電費收據、臺北市稅捐稽徵處房屋稅繳款書及臺北自來水事業處用水繳費證明等影本，以原處分機關民國（下同）102 年 2 月 7 日收件中字第 3837 號土地登記申請書，就中華民國所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地，管理機關：財政部國有財產局臺灣北區辦事處；面積 336 平方公尺）全部申請地上權設定登記。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以 102 年 2 月 19 日中登補字 X03180 號補正通知書通知

訴願人略以：「……三、補正事項 1. 按持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人，是請檢附法院判決確定證明文件（含歷次法院判決書）之正影本供審。（土地登記規則第 34 條、申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點、內政部 88.9.10 台內中地字第 8809530 號函）2. 本案若依法院判決證明文件申辦登記，係為單方申請，應檢附登記清冊憑辦，並將地上權設定契約書第(1)、(7)至(14)、(18)欄內容填寫於登記申請書適當欄。（土地登記規則第 34 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 102 年 2 月 25 日送達，訴願人雖以 102 年 3 月 11 日函提出補正，惟就補正事項未完全

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 102 年 3 月 19 日中登駁字第 Y0

0015 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通知書於 102 年 3 月 20 日送達，訴願人不服，於

102 年 4 月 11 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 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。」

土地法第 37 條第 2 項規定：「土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

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 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」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 108 條第 2 項規定：「因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。」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，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及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 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。」

申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點規定：「土地登記規則第 34 條第 1 項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：……（三）下列文件得以影本代替，由申請人或代理人（複代理人）於影本上簽註本影本與正本相符，如有不實申請人願負法律責任，並簽章。……（四）其餘文件應檢附正本與影本，影本應由申請人或代理人（複代理人）簽註本影本與正本相符如有不實申請人願負法律責任，並簽章；於登記完畢後將正本發還申請人。……。」

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 號判決要旨：「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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人自 54 年 7 月 27 日起即設籍並居住於臺北市中山區○○○路○○段○○巷○○號之建物，其後因原房屋於 65 年間燒毀，同年 5 月訴願人獲得原土地所有人中國國民黨同意自費重新興建，迄今已歷 36 年，上揭房屋既坐落於系爭土地上，則訴願人和平、公然、繼續占有系爭土地，自得單獨申請取得地上權登記；訴願人申請登記時已檢附有戶籍謄本、房屋稅、水、電費收據等可資證明；又臺灣高等法院 99 年度上字第 532 號申租公有地事件及臺灣高等法院 100 年度上易字第 557 號確認所有權事件，法院雖判決訴願人等 6 人敗訴，然皆認定訴願人為上揭房屋所有權人。請撤銷原處分。

三、查訴願人以原處分機關 102 年 2 月 7 日收件中字第 3837 號土地登記申請書，就系爭土地申

請地上權設定登記，案經原處分機關審查，訴願人尚有事實欄所載應補正事項，乃以 102 年 2 月 19 日中登補字 X03180 號補正通知書通知訴願人依限補正；惟訴願人未依補正事項

完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張自 54 年 7 月 27 日起即設籍並居住坐落於系爭土地上之房屋，訴願人申請登記時已檢附有戶籍謄本、房屋稅、水、電費收據等，臺灣高等法院 99 年度上字第 532 號申租公有地事件及 100 年度上易字第 557 號確認所有權事件，認定訴願人為房屋所有權

人云云。按「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件.....。」為土地登記規則第 118 條第 1 項所明定。復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，有前揭最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例可稽。又占有他人土地建築房屋，其情形多端，未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。查訴願人所檢附之房屋稅及用水、電繳費證明等文件，至多僅能證明其占有系爭土地之事實，尚不足證明其係屬無權利人以「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，亦有前揭最高法院 84 年度臺上字第 748 號判決及最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議可資參照。又訴願人所檢附之臺灣高等法院 99 年度上字第 532 號及 100 年度上易字第 557 號判決，均係確認房屋所有權存在之訴，亦與本件訴願人主張時效取得地上權無涉。本案原處分機關以訴願人未依前揭補正通知書意旨，依限提出其持憑法院判決單獨申請時效取得地上權所應附之登記清冊、法院判決確定證明文件（含歷次法院判決書）等完全補正，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，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關駁回訴願人申請案，揆諸前揭規定、裁判及決議意旨，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 丁 庭 宇（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

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

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 6 月 26 日市長 郝龍斌

法務局局長 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。（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）

