

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因時效取得農育權登記事件，不服原處分機關民國 113 年 4 月 1 日松山駁字第 000116 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、訴願人委託代理人○○○（下稱○君）於民國（下同）113 年 1 月 16 日檢附戶籍謄本、他項權利位置圖及四鄰證明等文件，以原處分機關收件南港字第 002730 號土地登記申請書，就本市南港區○○段○○小段○○、○○、○○、○○等 4 筆地號土地（下稱系爭土地）申請時效取得農育權登記（下稱系爭申請），經原處分機關審查後，認本案尚有應補正事項，乃以 113 年 2 月 7 日松山補字第 000303 號補正通知書（下稱 113 年 2 月 7 日補正通知書）略以：「……三、補正事項 1. 申請書第 11、12 欄請填明；第 12、14 欄與權利人身分證明文件不符，請釐正並於釐正處請由申請人或代理人認章，各書表簽章應一致。（內政部訂頒『土地登記申請書』填寫說明、內政部 89 年 10 月 18 日台內中地字第 8919401 號函）2. 登記清冊第 5 欄請依申請之權利範圍填明。（內政部訂頒『登記清冊』填寫說明、土地登記規則第 108 條之 1）3. 案附土地四鄰證明人○○○非為占有人開始占有時至申請登記時繼續為占有地附近之房屋居住者，請釐清。（土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 6 點）4. 查本市南港區○○段○○小段○○地號土地係屬『道路用地（公共設施用地）』，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 83 條之 1 規定，公共設施用地應符合目的事業法令及都市計畫書圖指定目的之使用。為指定目的以外之使用，應依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定辦理，請檢具符合上開規定之證明文件憑辦。（臺北市政府都市發展局 113 年 1 月 26 日北市都規字第 1133008902 號函）5. 查案附 101 年 8 月 6 日及 102 年 4 月 11 日士林地院檢察官不起訴處分書內容所示，尚難證明申請人及其父有以行使農育權（地上權）意思而占有，請檢具足資證明申請人有以行使農育權意思而占有之文件及占有四鄰證明或其他足資開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。（

民法第 850 條之 1、769 至第 772 條、土地登記規則第 118 條、時效取得地上權登記審查要點第 1、6 點) 6. 前述事項補正後請釐清申請書第 2、6 欄並繳納登記費新臺幣 10 元整及書狀費新臺幣 80 元整。(土地登記規則第 33 條、內政部訂頒『土地登記申請書』填寫說明、土地法第 65 條、67 條)」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依照土地登記規則第 57 條規定駁回；該補正通知書於 113 年 2 月 16 日送達。

二、嗣訴願人於 113 年 3 月 28 日檢附 99 年 4 月間申請時效取得地上權登記之土地登記申請書主張其當時即係以行使農育權之意思占用系爭土地，以為補正，並將系爭申請其中就本市南港區○○段○○小段○○地號土地申請時效取得農育權部分刪除（即變更為就本市南港區○○段○○小段○○、○○、○○等 3 筆地號土地申請時效取得農育權登記）。案經原處分機關查得訴願人前以 112 年 7 月 27 日行政聲明優先承購狀（下稱 112 年 7 月 27 日聲明優先承購狀）致法務部行政執行署士林分署（下稱行政執行署士林分署）陳報主張其父○○○為祭祀公業○○○佃農，系爭土地係自 52 年起由系爭土地所有權人祭祀公業○○○管理人○○○之繼承人○○○委託佃農○○○（即訴願人之父）耕作，嗣○○○死亡後由訴願人接續耕作，相關佃農農務及祭祀庶務直到 108 年間，數十位派下員集會委託地方友人○○○協助整理土地，訴願人耕作之作物移往內側，系爭土地 2 / 3 當停車場，1 / 3 維持耕地，由訴願人繼續耕作，雖因祭祀公業○○○管理人死亡後沒有改選管理人，無法簽訂三七五租約申報，但訴願人有耕作事實，並主張依土地法第 107 條規定，出租人出賣耕地時，承租人有優先購買之權，而向該分署聲明訴願人有優先承買之權利。原處分機關審認因訴願人尚難證明有以行使農育權意思而為占有之意思表示，且訴願人未繳納登記費及書狀費等，訴願人逾期未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 113 年 4 月 1 日松山駁字第 000116 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請。原處分於 113 年 4 月 3 日送達，訴願人不服，於 113 年 4 月 12 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 771 條規定：「占有人有下列情形之一者

，其所有權之取得時效中斷：一、變為不以所有之意思而占有。二、變為非和平或非公然占有。三、自行中止占有。四、非基於自己之意思而喪失其占有。但依第九百四十九條或第九百六十二條規定，回復其占有者，不在此限。依第七百六十七條規定起訴請求占有人返還占有物者，占有人之所有權取得時效亦因而中斷。」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 850 條之 1 規定：「稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。農育權之期限，不得逾二十年；逾二十年者，縮短為二十年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。」

土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。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。」第 65 條規定：「土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。」第 67 條規定：「土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關定之。」第 76 條規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。」第 107 條第 1 項規定：「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買、承典準用之。」

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 條第 1 項規定：「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。」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。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。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。四、未依規定繳納登記規費。」第 57 條第 1 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。」第 108 條規定：「於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。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。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 項及第 5 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。」「前四項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。」

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 6 點第 1 項規定：「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、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。」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。」第 11 點規定：「占有人主張與前占有之占有時間合併計算者，須為前占有之繼承人或受讓人。前項所稱受讓人指因法律行為或法律規定而承受前占有之特定權利義務者。」第 12 點第 3 款規定：「有下列情形之一者，占有時效中斷：……（三）占有人有民法第七百七十二條準用第七百七十一條第一項所列取得時效中斷之事由。」第 17 點規定：「第一點、第二點、第四點、第六點至第十四點之規定，於申請時效取得農育權或不動產役權登記時，準用之。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於收受 113 年 2 月 7 日補正通知書後，已檢附 99 年 4 月 29 日時效取得申請案件證明行使農育權之意思占用；訴願人 112 年 7 月 27 日聲明優先承購狀內容敘明訴願人是派下員身分，對祭祀公業土地是屬於有潛在應繼分之公同共有人，因為沒有祭祀公業管理人存在，無法簽訂三七五租約，但有耕作事實，系爭土地遭行政執行署法拍時，依土地法第 107 條規定有優先承買權利，請求撤銷原處分。

三、查訴願人檢附戶籍謄本、他項權利位置圖及四鄰證明等，就系爭土地申請時效取得農育權登記，經原處分機關審查尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 113 年 2 月 7 日補正通知書通知訴願人依限補正，惟訴願人逾期未照補正事項完全補正，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。。

四、至訴願人主張收受補正通知書後，已檢附 99 年 4 月 29 日時效取得申請案件證明行使農育權之意思占用；112 年 7 月 27 日聲明優先承購狀，訴願人有派下員身分，僅因祭祀公業無管理人存在，無法簽訂三七五租約，但有耕作事實，依土地法第 107 條規定有優先承買權利等云云。經查：

（一）按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，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 15 日內補正；申請人如逾期

未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；又土地總登記後，因主張時效完成申請農育權登記時，應提出以行使農育權意思而占有之證明文件；分別為土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款、第 118 條第 1 項及第 5 項所明定。次按申請時效取得農育權登記，應符合民法第 769 條、第 770 條及第 772 條等規定，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。其主張時效取得農育權登記須為以行使農育權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使農育權之意思者，非有變為以行使農育權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。復按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、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力；亦為時效取得地上權登記審查要點第 6 點第 1 項、第 17 點所揭示。

- (二) 查本件經原處分機關審認訴願人未提出其係以行使農育權之意思占有他人土地之證明文件以及占有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而應補正，且權利人身分證明文件不符待釐正、系爭土地四鄰證明人○○○非占有人開始占有時至申請登記時繼續為占有地附近之房屋居住者待釐清、系爭土地其中○○地號土地屬道路用地（公共設施用地），又訴願人未提出系爭土地符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定之相關證明文件等應補正事項，爰以 113 年 2 月 7 日補正通知書請其依限補正，該補正通知書於 113 年 2 月 16 日送達；嗣訴願人雖於 113 年 3 月 28 日補正時將系爭土地中○○地號土地刪除（即變更為就本市南港區○○段○○小段○○、○○、○○等 3 筆地號土地申請時效取得農育權登記），並檢附 99 年 4 月間申請時效取得地上權登記之土地登記申請書等資料主張係以行使農育權之意思占用系爭土地；惟原處分機關查得訴願人前以 112 年 7 月 27 日聲明優先承購狀致行政執行署士林分署，主張其父○○○為祭祀公業○○○佃農並自 52 年起受委託耕作，其父親中風後其接續耕作，雖因祭祀公業○○○管理人死亡後沒有改選管理人，故無法簽訂三七五租約申報，但依土地法第 107 條規定有優先承買之權利；依該聲明優先承購狀可知，訴願人之父占有系爭土地之始，係基於承租系爭土地之意思而非行使農育權之意思而占有系爭土地，嗣後亦非有變更為以行使農育權之意思而占有系爭土地之證明；是原處分機關審認訴願人尚難證明有以行使農育權意思而為占有系爭土地之意思表示，且訴願人未繳納登記費及書狀費等，訴願人逾期未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，並

無違誤。

- (三)縱訴願人主張業檢附 99 年 4 月 29 日時效取得申請案件證明行使農育權之意思占用系爭土地，惟上開資料仍難以證明訴願人係行使農育權之意思而占有系爭土地，訴願人亦未提供其他相關資料足資證明其以行使農育權意思而為繼續占有系爭土地，訴願人之主張自難採之而對其為有利之認定。從而，原處分機關以原處分駁回訴願人之系爭申請案，揆諸前揭規定，並無不合，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 連 堂 凱

|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
| 委員 | 張 | 慕 | 貞 |
| 委員 | 王 | 曼 | 萍 |
| 委員 | 陳 | 愛 | 娥 |
| 委員 | 盛 | 子 | 龍 |
| 委員 | 洪 | 偉 | 勝 |
| 委員 | 范 | 秀 | 羽 |
| 委員 | 邱 | 駿 | 彥 |

中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）