

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關九十一年四月二十二日中字第七八四三號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於九十年六月十八日以時效取得地上權為由，填具土地複丈申請書，以原處分機關收件中山字第二六一號申請案，向原處分機關申請時效取得地上權複丈位置勘測，權利標的為本市中山區○○段○○小段○○地號土地（土地所有權人：○○○；其上建物：臺北市○○路○○段○○巷○○弄○○號房屋）。案經原處分機關審查後，以訴願人所附之資料尚有不足，乃以九十年六月二十六日第000一六四號補正通知書，通知訴願人就原處分機關所列事項於接到通知書之日起十五日內補正。惟訴願人並未於補正期間內完全補正，原處分機關遂以九十年七月二十日第0000五五號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，向本府提起訴願，案經本府以九十一年二月七日府訴字第0九一0四八七四三00號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起三十日內另為處分。」
- 二、嗣訴願人檢具本府上開訴願決定書向原處分機關申辦系爭土地時效取得地上權位置勘測後，委由代理人○○○以原處分機關九十一年四月二日收件中山字第七八四三號土地登記申請案，向原處分機關申辦系爭土地之時效取得地上權登記。案經原處分機關審認應補正，乃以九十一年四月十日中字第0七八四三0號補正通知書通知訴願人於接到通知書之日起十五日內補正，該通知書載以：「……三、補正事項：1. 申請書請填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址 2. 請檢附以行使地上權意思占有土地之證明文件 3. 請於申請書備註欄加註地上權利價值，並繳納價值千分之一之登記費……5. 占有主張十年或二十年欠明 6. 案附戶籍謄本有遷移記事請依時效取得地上權登記

審查要點第六、七點規定檢具占有土地四鄰證明書及證明人之印鑑證明或公證書……」訴願人於四月十七日提出申復書補正，嗣原處分機關審核後，認訴願人未依上開補正通知書完全補正，遂依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十一年四月二十二日中字第七八四三號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人所請，該通知書載以：「駁回理由說明：1. 本案原補正事項第一點『申請書請填明土地所有權人現住址及登記簿記(所)載之住址』，未補正。2.……本案原補正事項第五點『占有主張十年或二十年欠明』，未明確主張十年或二十年。3. 時效取得地上權非以有行使地上權之意思不得取得，本案原補正事項第二點『請檢附以行使地上權意思占有土地之證明文件』。申請人以民法第九百四十四條規定解釋為以事實而為推定；查民法第九百四十四條推定占有人以『所有意思』占有，並非推定以『行使地上權意思』而占有，故本案……與時效取得地上權規定不符。故依土地登記規則第五十七條第一項第四款之規定予以駁回。……」該通知書於九十一年四月二十六日由訴願人委託之代理人○○○領回。訴願人不服，於九十一年五月二日向本府提起訴願，五月八日、五月二十三日及六月十七日補充訴願理由及資料，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按民法第七百六十九條規定：「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。」第七百七十條規定：「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。」第七百七十二條規定：「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」

土地登記規則第五十七條規定：「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……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。」

時效取得地上權登記審查要點第二點規定：「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。」

」第六點規定：「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。」第七點規定：「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，需繼續為該占有土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。……」第十四點第二項規定：「前項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十一條第一項第三款（現行第五十七條第一項第三款）規定以書面敘明理由駁回之。」

最高法院二十二年上字第二四二八號判例：「民法第七百七十條所定之取得時效，不以原所有人之所有物返還請求權消滅時效業已完成為要件，取得時效完成時，原所有人即喪失其所有權，其所有物返還請求權當然隨之消滅，自不得更以消滅時效尚未完成，請求返還。」

六十四年臺上字第二五五二號判例：「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。……」

六十五年臺上字第一七〇九號判例：「民法物權編施行前占有他人之不動產而具備民法第七百六十九條或七百七十條之條件者，依民法物權編施行法第七條之規定，僅自民法施行之日起，取得請求登記為所有人或他物權人之請求權而已，並非當然取得該不動產之所有權或他物權。」

六十八年臺上字第一五八四號判例：「占有他人未登記之不動產而具備民法第七百六十九條或第七百七十條所定要件者，性質上係由一方單獨聲請地政機關為所有權之登記，並無所謂登記義務人之存在，亦無從以原所有人為被告，訴由法院逕行判決予以准許，此就所有權取得時效之第一要件須以所有之意思，於他人未登記之不動產上而占有，暨依土地法第五十四條規定旨趣參互推之，實至明瞭。」

六十八年臺上字第三三〇八號判例：「占有為一種單純事實，故占有人本於民法第七百七十二條準用第七百七十條取得時效規定，請求登記為地上權人時，性質上並無所謂登記義務人存在，無從以原所有人為被告，訴請命其協同辦理該項權利登記，僅能依土地法規定程序，向該管市縣地政機關而為聲請。」

八十四年臺上字第七四八號裁判要旨略謂「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（最高法院六十四年度臺上字第二五五二號判例參照）。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。」

行政法院七十二年度五月份庭長評事聯席會議（一）決議：「按據以申請辦理土地分割登記之民事法院確定判決，所裁判分割之標的物地號，業於民事訴訟事實審言詞辯論終結前，因政府辦理都市計劃地區公共設施保留地分割測量，經依法逕行另為分割，並登記完畢，而當事人未及時聲明變更，致與實際登記之同一地號，其面積、位置及地形均不相同，該判決已不能執行，被告機關拒絕受理登記，一再訴願決定遞予維持，均無不合。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- （一）時效取得地上權利登記，凡二十年間或十年間和平繼續占有他人未登記不動產者，取得其所有權登記，為民法第七百六十九條及第七百七十條所明定，其在他人土地上有建築物或其他工作物，或以竹木為目的完成前開時效者，依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條、第七百七十條規定取得其地上權登記，此一制定，行政機關祇有遵循之義務而無變更之權利。
- （二）以時效取得地上權利登記，由占有之權利人或名義人單獨申請之，其由權利人單獨申請者登記機關應於登記完畢後，以書面通知義務人，分為土地登記規則第二十八條第十七款及第六十八條所明定，不問所占有之土地為他人所未登記取得其所有權，或占有他人已登記之土地取得其地上權，均有同一效力。
- （三）另參照最高法院二十三年上字第二四二八號判例要旨：「.....完成占有時效（十年間）時，原所有人即喪失其所有權，其物之返還請求權當然隨之消滅.....」準此，土地所有人因罹於時效而喪失其所有權，占有人因完成時效而取得其地上權，即係本於民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條、第七百七十條為論據。
- （四）司法院三十年院字第二一七七號令釋：「.....公有土地之所有權人為國家，就私法關係而論，國家為公法人，占有公法人土地，亦即民法第七百六十九條第七百七十條所謂占有他人之不動產，故占

有公法人土地除土地法第八條（現為第十四條）所定不得為私有者外，亦有時效取得之適用……」即時效取得土地權利，唯問有無完成法定時效，公有私有均非所計。

- （五）司法院釋字第二九一號解釋：「取得時效制度，係為公益而設，依此制度所取得之財產權，應為憲法所保障」。並認：內政部函訂時效取得地上權登記審查要點規定以建築所使用土地者，應提出該建物為合法建築證明文件，致完成長期建物因不能提出合法證明文件，不能取得地上權登記，即與憲法保障人民財產權意旨不符，應予停止適用。
- （六）時效取得地上權，為占有人與地政機關間之公法行政處分，而非占有人與土地所有人間私法上私權爭執，觀之最高法院六十八年臺上字第三三〇八號判例要旨：「……占有人本於民法第七百七十二條準用第七百七十條取得時效（十年間）規定，請求登記為地上權人時，性質上並無所登記義務人存在……僅能依土地法規定程序向該管市縣地政機關申請。」為單獨行為。
- （七）本件房屋，占有系爭基地，始於民國五十年間，有當時之戶政機關編訂門牌及設定戶籍有案可稽，其期間逾四十年，何可指為「未明確主張十年或二十年」？顯屬藉故刁難。
- （八）時效取得地上權與取得所有權登記，依民法第七百七十二條為同一法律關係，其第九百四十四條第一項規定：「占有人推定其為以所有之意思、善意、和平、繼續公然占有者」當然及於地上權以地上權之意思為占有，為以所由發生之事實而為推定，否則，意思為一抽象名詞，如何舉證？誰能舉證？凡有法律常識或食人間煙火者，不可能出此謬論。
- （九）時效取得地上權登記案件，依國家法律，政府規章，既無所有人或義務人僅有占有之權利人，為向具有公權力處分之地政機關申請，與土地所有權人無關，即有爭議，其最終之裁判權為行政法院而不屬普通司法機關，須知普通司法受理民事案件以私權爭議為限，駁回通知所為申請人應注意事項各點，已錯得離譜，稍具地政專業常識者萬不出此。
- （十）按「人民之權利義務，應以法律定之」及「應以法律規定事項，不得以命令定之」分別為中央法規標準法第五條第二項及第六條所明定。時效取得地上權以建築物占有他人土地完成二十年間或十年間

者為要件，為民法第七百六十九條第七百七十條所制定，是項權利為人民依占有時效所取得之財產權，即應為憲法所保障，無論依據法律、規章、判例、解釋，均有明定。占有之始，以該一占有物之完成設立戶號起，爾後該項建物不論其為何人取得占有，亦不問其繼承取得？或受讓取得？依民法第九百四十七條規定均得就自己之占有與前人之占有合併計算其時間而為主張。

（十一）本案於民國五十年間，直至八十年間始因土地管理人訴請拆屋還地而占有時效中止，但已完成長期法定時效二十年以上，最高法院雖於八十二年為拆屋還地之確定判決，但在九十年六月十八日受強制執行前，訴願人業經向原處分機關申請為地上權取得登記之位置圖測繪，並取得測量成果圖在案，復由臺灣臺北地方法院於九十年八月三日以訴字第三一三七號函由原處分機關為：「確認地上權登記請求權存在」註明於土地登記謄本又在案，又地上權位置圖之申請測繪，係以完成十年以上占有時效為要件，雖被藉故駁回，案經訴由臺北市政府以府訴字第0九一0四八七四三00號為「原處分撤銷，應於三十日內另為處分」之決定，並以與土地登記規則第一百零三條第二項第三項及時效取得地上權登記審查要點第二點所定「主張時效取得地上權登記者，於申請地上權登記前，應先向該管登記機關申請土地複丈……」等規定，豈不形同具文？殊非法規意旨所在。取得所有權與取得地上權均得以事實而為推定，至為灼然，不容曲解。

（十二）原處分機關為受理時效取得地上權登記之仲裁人，僅一方當事人所主張而為斟酌，此類案件，僅有權利人而無相對人，是否為地上權准駁之仲裁人？唯一審查權，祇可就是否完成占有二十年間或十年之時效為限，訴願人所有於系爭土地上之房屋，於民國五十年前，並同設籍居住，八十年間土地管理人雖訴請普通私法以私權爭執拆屋還地，最高法院於八十二年為其確定判決，均在訴願人完成和平繼續占有二十年以上，具備地上權取得人之條件，請求登記為地上權人，法無相對之權利人，自無由而為權利主張，更非位居仲裁人之原處分機關所可任意為原土地所有人主張其權利，是其並非權利人主張其權利，又如所代主張之權利而為仲裁，當為民事訴訟法第八十八條所不許。

（十三）訴願人九十一年五月八日檢送臺灣臺北地方法院九十一年四月二

十四日北院九十執天字第二一三八一號民事執行處通知，定於九十一年五月三十一日上午十時十分執行遷讓房屋（債權人為○○○；債務人為訴願人；執行標的：臺北市○○○路○○段○○巷○○弄○○號）。

三、卷查本案訴願人於九十一年四月二日以原處分機關收件中山字第〇七八四三〇號土地登記申請案，申辦時效取得地上權登記，案經原處分機關審認應補正，乃以九十一年四月十日中字第〇七八四三〇號補正通知書通知於接到通知書之日起十五日內補正，訴願人未依上開補正通知書完全補正，原處分機關遂依土地登記規則第五十七條第一項第四款規定，以九十一年四月二十二日中字第七八四三號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人所請。嗣臺灣臺北地方法院以九十一年四月二十四日北院九十執天字第二一三八一號民事執行處通知，於九十一年五月三十一日上午十時十分執行系爭土地上建物遷讓房屋（債權人為○○○；債務人為訴願人；執行標的：臺北市○○○路○○段○○巷○○弄○○號）。臺灣臺北地方法院已於九十一年五月三十一日上午十時十分派員現場執行拆除系爭土地上房屋完畢，債權人○○○並補償訴願人新臺幣三百五十萬元，此有原處分機關九十一年四月十日中字第〇七八四三〇號補正通知書、九十一年四月二十二日中字第七八四三號土地登記案件駁回通知書、臺灣臺北地方法院九十一年四月二十四日北院九十執天字第二一三八一號民事執行處通知及該案執行筆錄等影本附卷可稽。

四、第查訴願人主張時效完成後依民法第七百六十九條、第七百七十條及第七百七十二條規定，占有人因完成時效而取得地上權，行政機關應遵循辦理無變更權，及依最高法院六十八年臺上字第三三〇八號判例，時效取得為單獨行為等節。查最高法院六十五年臺上字第一七〇九號及六十八年臺上字第三三〇八號判例意旨，因時效完成，所有權人縱喪失所有權，但占有人並非當然即取得所有權或其他物權，僅是取得請求登記為所有人或他物權人之請求權而已，占有人本於民法第七百七十二條準用第七百七十條取得時效規定，請求登記為地上權人時，並無所謂登記義務人存在，無從要求原所有權人協同辦理，僅能依土地法規定程序，向該管地政機關申請。是訴願人主張時效完成後即取得其地上權乙節，恐屬誤解法令。至訴願人主張時效取得地上權登記為單獨行為乙節。按訴願人所引用最高法院六十八年臺上字第三三

0八號判例，主要係說明時效取得地上權並無登記義務人，土地所有權人並不須會同申請。本件原處分機關於補正通知書及駁回通知書，皆未要求訴願人協同土地所有權人共同申請，是訴願人此部分主張，與爭點無涉。

五、次按占有使用他人土地，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃之意思為之，其原因固屬不一，非必皆以行使地上權之意思而占有，然必以「行使地上權」之意思而占有，始符合因時效取得地上權之第一要件，訴願人所檢附戶籍謄本、四鄰證明及房屋稅籍等證明文件影本縱令屬實，亦僅能證明占有之事實，而此民法第九百四十四條第一項規定，既不在推定之列，即須由占有人舉證證明之，最高法院六十四年臺上字第二五五二號判例及八十四年臺上字第七四八號、八十六年臺上字第六一九號判決見解可參。是訴願人就此之主張，恐屬一己之見，尚難採憑。

六、末查，訴願人主張自五十年間占有該地，時效雖因八十年間土地所有權人訴請拆屋還地致時效中斷，經最高法院八十二年為拆屋還地判決確定，且已拆屋還地執行完畢，惟在九十年六月十八日受強制執行前，訴願人已完成測量成果圖乙節。按時效取得地上權位置勘測案件，因僅係請求就占有系爭土地之範圍予以測量，尚無涉及時效取得地上權登記要件之審查，需俟將來原處分機關就登記之審查要件予以具體審查。且本件因系爭土地權利人於八十年間已訴請拆屋還地，故依民法第一百二十五條及第一百三十七條規定，其占有時效中斷。又本件土地權利人既已向司法機關訴請裁判，並於八十二年間受拆屋還地確定判決；是訴願人於八十年以前未主張時效取得，自確定判決時重行起算時效，亦未滿十年，而其時效取得時點，訴願人既未明確主張，即無從計算自何時時效取得。另占有物縱完成設立戶號，並不同時開始進行地上權取得時效，僅證明占有之事實。且依民法第七百七十條規定，「占有之始為善意並無過失」為主張十年時效取得之要件之一，是就此為主張者，即須舉證證明其占有之始為善意並無過失；故當事人主張十年抑或二十年取得時效，皆視當事人而定。訴願人就此所陳，亦非可採。從而，原處分機關因訴願人逾期未照補正事項完全補正，而依前揭規定所為駁回登記之處分，並無不合，原處分應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定

，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 十 月 二 十 三 日
市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，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三段一巷一號）