

訴 願 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人於八十四年九月十一日檢具土地複丈申請書（原處分機關收件字號士丈字第七七二號）及其與鄰居○○、○○○○之戶籍謄本影本等資料，主張其於七十四年六月六日前以竹木為目的和平善意占有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○等四筆地號之國有土地，並繼續使用迄今，已取得地上權為由，單獨向原處分機關申請地上權位置勘測及地上權登記；案經原處分機關通知訴願人就所主張占有之始係以行使地上權之意思而為占有等事實證據加以補正。訴願人於八十四年十月六日，補正其於五十六年七月十三日經臺灣臺北地方法院公證處認證，並載有其向陽明山管理局主張「本人於五十一年元月在臺北縣士林鎮○○埔○○段第○○、○○、○○、○○、○○等地號特種教育基金委員會地上建有石造房屋壹棟門牌○○○路○○巷○○號並栽植竹果樹等..」之具結書，及其遭財政部國有財產局告訴竊佔乙案，業經臺灣臺北地方法院士林分院檢察署檢察官八十三年十一月二十八日八十三偵字第六六六九號不起訴之處分書影本等件；案經原處分機關以八十四年十一月三日北市土地二字第二〇七八一號函，請土地管理機關財政部國有財產局北區辦事處查告該占有之「四筆地號土地有無違反使用管制法令，抑或繼續訴訟中」，嗣經該處以八十四年十一月二十八日臺財產北三字第八四〇三〇四九二號函復略以：「.....本案原經○○○、○○○為確認土地租賃關係存在事件提出訴訟，經士林地方法院八十四年度重訴字第一三三號民事判決原告之訴駁回，今○君向貴所申辦地上權位置勘測，惟依最高法院六十四臺上二五五二號判例.....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...」原處分機關遂以八十四年十二月二十日士丈字第七七二號通知駁回土地複丈申請案，其理由略為：「...未照通知補正事項完全補正...依案附五十六年七月十三日臺灣臺北地方法院認證書繕本所附具結書，及六十二年三月九日函財政部國有財產局臺灣北區辦事處切結書，係就竹、果樹、石造房屋等地上物所有權之主張，非以所有之意思占有，....臺端所請與民法第七百七十二條準用同法第七百七十條規定不符，爰依地籍測量實施規則第二百三十一條規定駁回。」訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以八十五年八月十五日府訴字第八五〇五七〇〇一號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」
- 二、嗣原處分機關依本府前揭訴願決定撤銷意旨，以八十五年九月三十日士丈字第七四五號案核發「地上權位置圖」。訴願人復持憑上開地上權位置圖等文件，以八十六年一月十六日收件士林字第一五〇八號登記申請書，申請時效取得地上權登記。原處分機關審查後認仍需補正，爰依土地登記規則第五十條規定詳列補正事項，以八十六年二月十三日北市士一字第 一士一五〇八號補正通知書略以：「.... 申請登記事由係為『地上權

登記』，原因發生日期應為『時效完成』之日期，請補正。... 申請人是否以行使地上權之意思而占有尚屬不明，請補正。... 主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任，是以請敘明本案「所由發生占有事實之性質」，俾憑審查。...」通知訴願人補正；訴願人於八十六年三月六日補附五十八年三月二日聯合勤務總司令部留守業務署 瑤案署字第二二九五號及五十九年五月（其上所載日期不清楚） 詒樂署字第〇八八九九號等函、五十六年七月十三日訴願人出具經臺灣臺北地方法院認證之具結書（請求人為訴願人、對造人為陽明山管理局）。原處分機關經審究後，復認略以：「一、申請登記事由仍未正確填載。二、..... 登記申請書備註欄補敘主張占有時效之起迄期間（五十六年七月十三日至七十六年七月十三日），惟查四鄰證明書敘稱「於六十四年十月二十日前」為開始占有，二者顯有未合，..... 三、..... 聯合勤務總司令部留守業務署五十八及五十九年間函，本案申請人占有所由發生之事實似緣於『奉撥』、『撥賜』，其性質應屬以『租賃』或『借貸』之意思為之，此核『須以行使地上權之意思而占有』之要件尚有間.....」又依土地登記規則第五十一條第一項第四款：「未照補正事項完全補正者」之規定，以八十六年三月十四日士駁字第一五〇八號駁回其申請。訴願人復於八十六年五月七日以收件士林字第一〇七〇二號登記申請書提出申請，再經原處分機關審查結果，認所附文件仍有未合，再以八十六年五月二十三日士林字第一〇七〇二號補正通知書通知補正略以：「.... 案附登記申請書 欄載『占有時效自民國五十六年七月十三日起至七十六年七月十三日生效』，惟查所附『四鄰證明書』敘稱『.... 六十四年十月二十日前..... 占有.....』從而本案是否已經過民法第七百六十九條規定之期間實難審核。..... 另證明文件（按：即〇〇〇六十二年三月九日切結書）僅敘『.... 石造房屋、竹、果樹等為其所有....』實無從窺知本案占有之初係以行使地上權之意思而占有，是以仍請主張及舉證其占有之始，是以行使地上權之意思占有，或嗣後有變更為行使地上權之意思而占有之情事，....」

三、原處分機關並就上述文件疑點，函經財政部國有財產局臺灣北區辦事處以八十六年七月七日臺財產北三字第八六〇二一三六三號函復略以：「主旨：有關〇〇〇君申請就臺北市士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇等四筆國有土地設定地上權乙案.... 說明..... 二、經查首揭四筆國有土地本處列管資料並無同意他人使用，亦未有出租或撥用之紀錄.... 而〇君.... 附.... 聯勤總部留守業務署函內固有『奉撥』、『撥賜』等字樣，惟該二函中除土地標示不明確外，所稱奉撥等是否業經權責單位核准，亦不無疑義。三、.... 具結書所載土地標示，即士林鎮〇〇埔〇〇坑小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇等地號，其重測後標示分別為士林區〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇等地號，該五筆土地均與本案無涉。四、.... 〇〇〇女士於六十二年間致本處之切結書固有『地上物係本人所有』字樣，惟該〇〇埔〇〇坑小段〇〇地號即重測後為〇〇段〇小段〇〇地號土地之地上物亦曾有〇〇〇君主張為其所有，因此該地上物之權屬實仍有待澄清。.... 即令該地上物確為〇君所有，則依（〇）〇〇〇女士五十五年十月七日致本局函意旨觀之，渠顯非以行使地上權之意思而占有系爭重測後為〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，因此〇〇〇（經電洽 貴所告知〇君係〇君之子）自無由繼受〇〇〇行使地上權之主觀意思。....」

四、繼訴願人復於八十六年八月六日以收件士林字第XXXXXX號登記申請書提出申請，經原處分機關審查結果，認所附文件仍有未合，尚需補正，爰以八十六年八月十三日北市士一字第 壬一一九三四一號補正通知書略以：「.... 按『主張時效取得地上權，除須有占有之事實外，更須係以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生占有事實之性質，無行使地上權之意思者，必嗣後有變更為行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效

始開始進行。』本案申請人究係依民法何條文辦理？且未舉證主張其占有之始係以行使地上權之意思而占有，準此，申請人是否以行使地上權之意思而占有仍屬不明，....主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任，是以請敘明本案『所由發生占有事實之性質』，俾憑審查。」通知補正。訴願人於八十六年八月二十一日說明書補正：「一、本件申請係依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條、第八百三十二條參照申請；其究係以何為使用目的？請詳審申請書附繳之他項權利位置圖說。二、有關本件是否以行使地上權之意思而占有？除按時效取得地上權登記之相關規定，檢具土地四鄰證明書及證明人之身分證明、印鑑證明外，另就其占有事實，檢具相關文件臚陳分敘..」。案經原處分機關詳究本案訴願人最後一次補正說明書所敘「土地占有事實及聲明」，認訴願人並未照補正事項完全補正，爰依土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以八十六年十月七日士北字第一九三四一號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於八十六年十月二十三日向本府提起訴願，八十六年十二月八日補充理由；並據原處分機關檢卷答辯到府。

茲摘錄訴辯要旨如次：

一、訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人初期檢具五十六年七月十三日經臺灣臺北地方法院公證處認證書，主張認證書之認證日為地上權開始日；然該認證具結書因訴願人當時誤將原○○埔○○坑段第○○地號上已事實管領之地上物（綠竹、雜木、石屋）之地號誤載為○○地號，有門牌號可證。訴願人為占有人無誤。但為免造成困擾，遂於八十六年八月六日申請時，以土地四鄰證明書證明（六十四年十月二十日）為地上權行使開始之期日，不論上述何時開始計算，均已滿法定之二十年完成時效。
- (二) 就兩造相爭「占有之始是否以行使地上權之意思占有」之主張未能舉證，致原處分機關以依實質審查，予以駁回乙節，訴願人究係應補何文件供原處分機關「實質審查」？答辯書書仍隻字未提；「占有之始是否以行使地上權之意思占有」，乃占有人內心之狀態，依民法第九百四十四條前段規定：「占有人推定其為所有之意思、善意和平及公然占有者。」占有人只要能證明占有之事，即可推定占有人占有之事實，地政機關應可依此予以審查公告。
- (三) 原處分機關答辯書稱，聯勤總部留守業務署同意「撥賜」，係訴願人並非以行使地上權之意思而占有系爭土地。原處分機關以此駁回，理應替土地所有權人負舉證責任。
- (四) 原處分機關稱訴願人屢次變更四鄰保證書，其變更乃為迎合原處分機關之完全補正所需。「地上權位置圖」雖係依市府訴願決定處理，如原處分機關認不該如此決定，應適時提出再訴願。
- (五) 原處分機關並未就其補正通知所載應補正事項與訴願人八十六年八月二十一日完成補正後，於八十六年九月九日就疑義函詢明示其義。究竟未完全補正者為何？逕以「未照補正事項完全補正者」未具理由駁回人民依法取得土地權利登記之申請合法否？原處分機關並未就其補正通知所載應補正事項，究係依何地上權「審查」法令？其已依法補正為何？及其未完全補正者為何？其未完全補正事項係依何地上權「審查」法令？其法令又規定其地上權申請人應檢具何種證明？證件？呈交地政機關「審查」，其該證件（明）格式為何？其發給單位為何？再查市府就時效取得地上權勘測及登記頒定其處理時限為八天，其中測量為四天，登記為四天，就本件申請到補正卻需七天，從補正到駁回更需一個月又十八天，處分機關如此詳慎審查效率為何？原處分機關於審查期間卻函示土地所有權人對審查案件提意見，係依何法？是否對每一時效取得地上權登記都如此？

二、原處分機關答辯意旨略以：

本案訴願人藉以申請登記之「地上權位置圖」，乃本所依市府訴願決定另為適法之處分後所核發，該地上權位置圖核發，並非依內政部八十二年三月二十五日臺內地字第八二〇三〇九三號函略以：「申請人主張因時效完成申請地上權位置勘測，地政事務所應先依『時效取得地上權登記審查要點』等有關法令規定審查相符後，始准予辦理」之規定完成審查程序後核發，此為訴願人所明知，詎訴願人卻砌辭主張伊申請時已檢附本所發給之地上權位置圖，謂本案訴願人占有之外觀事實業經確認，聲稱本所應准其辦理地上權登記，並藉此指摘本所無理刁難云云，誠屬憾事。

我國土地登記制度係採德國權利登記制度及澳洲托崙斯登記之立法精神，對於申請登記之權利或原因事實加以查明，認無瑕疵，始准登記，此觀土地法第五十五條規定「經審查證明無誤」及同法第五十六條、第五十七條、第六十八條、第七十五條及土地登記規則第四十九條、第一百十四條第二項等規定皆係「實質審查」之證明無誤，並未載明只「書面審查」四字，足徵地政機關應予審查證明無誤，始得予公告。是以觀諸訴願人就本所八十六年二月十三日北市士一字 士一五〇八號補正通知書所提補充說明書，訴願人自承系爭土地曾於民國五十八年間經國防部聯合勤務總司令部留守業務署（現行政院國軍退除役官兵輔導委員會）同意撥賜在案，並檢附留守業務署五十八年及五十九年間函各乙份附案為證。準此，訴願人並非以行使地上權之意思而占有本案土地，彰明殊甚。

按行政院八十一年度判字第五〇八號判決理由略以：「...原告占有系爭土地...始終未就被告機關駁回理由之一之『占有之始是否以地上權之意思占有』為主張並舉證，無從窺知其占有系爭土地之初係以行使地上權之意思而占有，...應認為其於申請系爭土地時效取得地上權登記時始變更以行使地上權之意思而占有。從而，原告是否以行使地上權之意思而占有尚屬不明，則地上權之取得時效是否已經過民法第七百六十九條或第七百七十條規定之期間即屬無從證明，原告主張因時效取得地上權尚非可信。...」本件參諸上項判決理由，訴願人雖檢附同一地上權位置圖就同一標的迭次提出申請，惟因屢次變更土地四鄰保證書內容及完成時效期間，且迨其本次提出登記申請時，仍未能舉證伊已變更為以行使地上權之意思而占有之情事，本件依土地登記規則第五十一條第一項第四款：「未照補正事項完全補正者」之規定予以駁回，並無不當。

理 由

- 一、按土地登記規則第五十一條第一項第四款規定：「有左列各款情形之一者，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。」第一百零三條第二項規定：「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。」第一百十四條規定：「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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。」

時效取得地上權登記審查要點第一點規定：「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一百十四條辦理。」第二點規定：「於一宗土地之特定部分主張取得地上權者，申請人應先行單獨申請測繪地上權位置圖。」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時有行為能力為限。...」第十二點規定：「占有人主張與前占有之占有時間合併計算者，須為前

占有人之繼承人或繼承人。

前項所稱繼承人指因法律行為或法律規定而承受前占有人之特定權利義務者。」第十四點規定：「登記機關接收申請登記案件，經審查無誤後，應即公告，並同時通知土地所有權人或管理者。……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規定以書面敘明理由駁回之。」第十六點規定：「土地所有權人或管理者在公告期間內有異議，應附具文件，向該管縣市登記機關以書面提出。因異議而生土地權利爭執時，依土地法第五十九條第二項及土地登記規則第七十條處理。」

最高法院六十四年度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。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、次按主張因時效完成取得地上權之占有人申請時效取得地上權登記時，依前揭土地登記規則第一百零三條第二項規定，應提出占有範圍位置圖。登記機關於接收該申請登記案件時，除首先應就申請書等相關證明文件所載有以行使地上權之意思而為占有之土地，是否與經測量後占有範圍位置圖所揭示之土地互相吻合以外，並應依前揭審查要點規定之各項要件加以審查，如就申請人所附證明文件之內容彼此不符或矛盾，以致欠缺證據證明力者，地政機關自得通知補正或予以駁回。又為上述主張之申請人對於其所主張自始或繼承他人或嗣後變更為以行使地上權之意思而占有土地之事實應負舉證之責任，前開法規及最高法院判例揭示其旨，最高法院八十四年度臺上字第七四七號民事判決亦同斯旨。
- 三、卷查原處分機關依本府前揭訴願決定撤銷意旨於八十五年九月三十日，依訴願人指界據以複丈所認定訴願人在他人土地上以使用竹、果、樹、石造房屋為目的之土地範圍，為本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○等四筆地號之國有土地；而本件卷附訴願人於五十六年七月十三日致陽明山管理局之具結書，其上記載：「本人於五十一年元月在臺北縣士林鎮○○埔○○坑段第○○、○○、○○、○○、○○等地號特種教育基金委員會地上建有石造房屋壹棟門牌○○○路○○巷○○號並栽植竹果樹等，該屋及地上物所有權係本人所有...」此與訴願人所提出其母親○○○於民國六十二年三月九日，向財政部國有財產局臺灣北區辦事處所書立之切結書為：「本人於臺北市士林區○○埔○○坑段○○地號之非公用國有土地上種有竹果樹等，地上物係本人所有...」先後二項證據顯示所主張占有之土地並不相符；且士林鎮○○埔○○坑小段○○、○○、○○、○○等地號土地，其重測後標示分別為士林區○○段○○小段○○、○○、○○、○○等地號，該五筆土地均與本案系爭土地無涉，此一事實業據財政部國有財產局臺灣北區辦事處八十六年七月七日臺財產北三字第八六〇二一三六三號函示指明，則訴願人有關占有系爭土地業因時效完成取得地上權登記請求權之事實，即非無疑義。
- 四、再者，依卷附訴願人提出之占有土地四鄰之證明人○○，其原住本市士林區天母里○○鄰○○號，於民國六十四年十月十六日在同區住址變更為現址「同區○○里○○鄰○○路○○段○○巷○○號（即原天母里○○鄰，因里鄰調整及整編變動），該四鄰之證明人是否於占有人占有之始以及其申請登記時，繼續為系爭占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者？亦非無疑義，揆諸前揭審查要點第七點規定，非無通知補正之必

要；又關於原處分機關八十六年三月十四日士駁字第一五〇八號駁回補正通知書，以訴願人既敘稱占有時效起迄期間為五十六年七月十三日至七十六年七月十三日，惟所附四鄰證明書卻敘稱於六十四年十月二十日『前』開始占有，二者顯有未合乙節，訴願理由雖敘稱八十六年八月六日申請時，以土地四鄰證明書證明六十四年十月二十日為地上權行使開始之期日，惟訴願人先後不同之主張，既不僅攸關本件主張占有之時點，且為地上權取得時效何時開始起算及何時完成之計算基礎，似尚難謂為「不論上述何時開始計算，均已滿法定之二十年完成時效」，原處分機關因此通知補正，尚無不合。

五、未按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，有係以無權占有之意思，有係以所有之意思，有以租賃、借貸意思為之，並非皆以地上權之意思為之。本件訴願人雖以其母係經聯合勤務總司令部留守業務署五十八及五十九年間，為照顧國軍將領〇〇〇將軍之遺孀〇〇〇〇，而「奉撥」、「撥賜」，多次向原處分機關檢附補正理由書及補充說明書，主張依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條、第八百三十二條申請准予為地上權公告，惟依財政部國有財產局臺灣北區辦事處八十六年七月七日臺財產北三字第八六〇二一三六三號函所附，訴願人之母〇〇〇〇於五十五年十月七日致該局局長箋函載有「...先夫〇〇〇將軍自四十四年十一月故後，〇君於次年申請『租』到陽明山管理局公地二百餘坪建屋居住後...利用貴局國有公地（〇〇埔〇〇坑〇〇等號）...請俯念與先夫故交准予早日辦理購買手續...」等語以觀，似尚難遽予認定本件〇〇〇〇占有之始係本於地上權之意思而為之，則訴願人主張繼承其母親原占有系爭土地係以行使地上權之意思而為占有系爭土地之說，已非無瑕疵；且前揭財政部國有財產局臺灣北區辦事處函業指明，系爭〇〇段〇小段〇〇地號部分土地之地上物亦曾有〇〇〇等人主張為其所有，業經其繼承人〇〇〇等，以該局為被告向臺灣士林地方法院提起確認租賃關係存在之訴判決在案，原告等主張渠等之被繼承人〇〇〇自民國三十五年間即向臺北縣政府承租包括系爭土地在內之〇〇段〇〇小段〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇等五筆地號土地，此有卷附臺灣士林地方法院八十四年度重訴字第一三三號民事判決書可稽，是以原處分機關對訴願人之申請，請其補正敘明自始或繼承他人或嗣後變更為以行使地上權之意思而占有土地之事實，均非無據。訴願人既無法補正其係以行使地上權之意思，原處分機關駁回訴願人之時效取得地上權之申請，自無違誤。另合於時效取得地上權登記審查要點第十四點及第十六點規定時，應即公告者，係指經申請審查無誤之案件，訴願人申請文件並未齊備，自無該規定之適用。訴願理由，不足採據。原處分並無不合，應予維持。

六、綜上所述，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美
委員 黃茂榮
委員 鄭傑夫
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王清峰
委員 黃昭元
委員 陳明進
委員 王惠光

中華民國八十七年四月二十九日

市長 陳水扁

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。
(內政部地址：臺北市徐州路五號)