



訴願決定書

案 號： 1082130489
要 旨： 因時效取得地上權登記事件提起訴願
發文日期： 民國 108 年 09 月 02 日
發文字號： 新北府訴決字第 1081132979 號
相關法條： [民法 第 422、442、769、770、772、832、944、945 條](#)
[訴願法 第 79 條](#)
[土地登記規則 第 118、34、56、57 條](#)
[地籍清理條例 第 32 條](#)

全 文：

新北市政府訴願決定書

案號：1082130489 號

訴願人 李○泉

原處分機關 新北市淡水地政事務所

上列訴願人因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關民國 108 年 5 月 27 日淡登駁字第 000108 號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願一案，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人委託訴外人李○婷於民國（下同）108 年 4 月 26 日檢具訴願人之戶籍謄本、占有土地四鄰保證書（證明人：訴外人陶○輝）、地價稅總歸戶冊影本、門牌證明書、他項權利位置圖等文件，以原處分機關 108 年淡地登字第 51940 號土地登記申請書，申辦本市○○區○○段 392、393 地號土地（下稱系爭土地）時效取得地上權登記；案經原處分機關審查，因占有時效（起始時間、主張時效期間）、系爭土地之所有權人或其繼承人之姓名及住址、占有土地四鄰證明人之相關資料、行使地上權之意思占有等證明文件尚待補充，原處分機關於 108 年 5 月 3 日以淡登補字第 000427 號補正通知書函請訴願人補正，然訴願人未依限補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以首揭土地登記案件駁回通知書駁回所請。訴願人不服，提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。茲摘敘訴辯意旨於次：

一、訴願意旨略謂：

（一）訴願人之祖父李○財透過綽號「錢仔」向訴外人張○取得系爭土地之占有，於其上種植水稻，並自行繳納田賦，祖父於 51 年 7 月 1 日往生後，訴願人之父李○輝仍繼續耕作，並於 66 年 3 月間以行使地上權之意思興建房屋（門牌號碼為本市○○區○○頭 11 之 1 號）供家人居住，又於 94 年間贈與該屋予訴願人，訴願人均按時繳納地價稅及房屋稅，訴願人提供之文件已敘明占有之起始時間。

- (二) 系爭土地於 106 年前登記名義人為訴外人張○，土地登記謄本、土地登記簿、舊簿均未記載張○之統一編號及住址，故訴願人無法提供所有權人之住址；又訴外人張○山等人雖自居為張○之繼承人，並於 106 年間向原處分機關申請更正登記，惟因訴願人否認其為合法之繼承人，案件刻正由法院審理中，訴願人自無法提出所有權人之相關資料。
- (三) 又訴願人主張取得地上權之時點是從 66 年開始，當時訴願人之祖父李○財、父親李○輝於該地建屋使用，訴願人雖曾將戶籍遷至他處，然訴願人之祖父、訴願人之父均設籍該址，已足證持續占有一事，原處分機關函請訴願人提供訴願人之戶籍資料，敷衍訴願人之請求。
- (四) 況且依民法第 832 條規定及最高法院 85 年台上字第 609 號判決，於他人所有之土地上建屋即可認有行使地上權之意思而使用該土地，原處分機關既無實質審查權，淨增加法所無之限制，要求訴願人提出「行使地上權之意思」之證明文件，顯係刻意刁難等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 訴願人於訴願程序中提供之資料分別為地價稅繳款證明書、建築改良物移轉契約書、贈與稅免稅證明書及房屋稅及證明書，原處分機關實難執此逕自認定此為行使地上權之意思表示，亦無法據此揣測或推定訴願人主張之占有時點及占有期間為何，仍待訴願人自行主張。
- (二) 依時效取得地上權登記審查要點第 7 點已規定占有人應填具土地所有權人之現住址等資料，訴願人如主觀上否認訴外人張○山為土地所有權人，自應依相關規定提出爭訟，尚不得作為拒不填寫之理由。
- (三) 訴願人僅檢附本人之戶籍謄本，未曾提供訴願人之祖父或父親之設籍資料，且查訴願人雖於 52 年 9 月 26 日設籍系爭土地，於 83 年 5 月 26 日他遷至臺北市，至 94 年 7 月 13 日始將戶籍遷回，其占有事實似已間斷，原處分機關為審究占有是否持續，依法自應命訴願人補正相關文件。
- (四) 訴願人雖謂原處分機關無實質審查權，然形式審查非指不予審查，原處分機關仍應就申請人、應備文件及程序完備與否等事項予以確認，依民法第 772 條準用第 769 條、770 條規定及土地登記規則第 118 條，申請人應檢具足資證明行使地上權意思之文件，訴願人既未提出應備文件憑審，原處分機關據此駁回訴願人所請於法有據等語。

理 由

- 一、按民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 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，10 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 5 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。」、第 944 條規定：「占有人推定其為以所有之意思，

善意、和平、公然及無過失占有（第 1 項）。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有（第 2 項）。」。

二、次按土地登記規則第 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 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期間事項完全補正者。」、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。」。

三、再按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 118 條辦理。」、第 5 點規定：「以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，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 7 點第 1 項規定：「占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。」、第 10 點規定：「占有人占有時效之期間悉依其主張，無論 20 年或 10 年，均予受理。」。

四、又最高法院 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。」、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議：「……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……。」。

五、卷查訴願人委託訴外人李○婷於 108 年 4 月 26 日檢具訴願人之戶籍謄本、占有土地四鄰保證書（證明人：訴外人陶○輝）、地價稅總歸戶冊影本、門牌證明書、他項權利位置圖等文件，就系爭土地向原處分機關申請時效取得地上權登記。惟訴願人未於申請書載明「發生原因日期」，且未主張占有時效之期間為 20 年或 10 年，核與民法第 772 條準用第 769 條、第 770 條、時效取得地

上權登記審查要點第 10 點等規定不符；再者訴願人未於申請書填具系爭土地所有權人或其繼承人之姓名及住址，有違時效取得地上權登記審查要點第 7 點之規定；又占有土地四鄰保證書僅記載證明人（訴外人陶○輝）設籍於本市○○區○○街 8 號，則訴外人陶○輝是否於訴願人主張占有之時起自申請登記時止即繼續為系爭土地附近之使用人、所有人或房屋住居者、是否於占有之時起具有行為能力，依時效取得地上權登記審查要點第 6 點規定，仍待訴願人補充；另訴願人提出之證明文件未見有足證行使地上權之意思而為占有之證明文件，未符民法第 772 條準用第 769 條、第 770 條與土地登記規則第 118 條等規定及最高法院 64 年台上字第 2552 號判例要旨、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議，此有訴願人申請書、戶籍謄本、占有土地四鄰保證書、地價稅總歸戶冊影本、門牌證明書、他項權利位置圖附卷可稽，是原處分機關以 108 年 5 月 3 日淡登補字第 000427 號補正通知書函請訴願人補正，訴願人於 108 年 5 月 6 日收受該補正函後未於 15 日內補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以首揭土地登記案件駁回通知書駁回所請，揆諸前揭規定，洵屬有據。

六、至訴願人主張其提供之文件已敘明占有之起始時間一節。惟按民法第 772 條準用第 769 條、第 770 條時效取得規定，針對占有之始為惡意或善意，制定占有時間長短不一之要件，且主張時效取得地上權者應於占有期間和平、公然、繼續以行地上權之意思占有他人之不動產，是申請人自應載明時效完成期間（即申請書上之「原因發生日期」）及占有時效之期間，登記機關始得審認其占有之始為善意或惡意、占有期間是否和平、公然、繼續。查訴願人之申請書中「原因發生日期」欄位空白未填寫，訴願人於訴願時固主張時效取得地上權占有時點自 66 年間起算，表示斯時其祖父李○財、父親李○輝於系爭土地建屋使用，然訴願人於訴願書中亦謂其祖父李○財於 51 年 7 月 1 日死亡，前後說法無判定訴願人所欲主張之始期及確切日期為何，且訴願人均未曾說明時效完成之日為何、主張占有時效之期間為 20 年或 10 年，是訴願人稱已敘明占有時點等語，難認有理。

七、又訴願人主張依土地登記謄本、登記簿、舊簿均查無所有權人張○之住址，且訴願人否認訴外人張○山為張○之繼承人，故訴願人未能填具所有權人之相關資料等語。惟按時效取得地上權登記審查要點第 7 點規定，申請人申請登記時，應先向戶政機關查明土地所有權人或其繼承人之現住址，並申請土地所有權人或繼承人之戶籍謄本，否則無法完成上揭審查要點所規定之程序，又非經確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本等，申請人即不得以切結書替代上開不能查明之事實。查訴願人之申請書中「申請人」欄位未填具義務人（即土地所有權人或其繼承人）之基本資料，又未於備註欄切結不能查明之事實，且均未提出任何已向戶政機關查詢土地所有權人或其繼承人資料未果之紀錄，則原處分機關以訴願人提出之文件有欠缺，未符時效取得地上權登記審查要點第 7 點規定，要無不合。

八、訴願人復主張是否以行使地上權之意思而為占有一事，原處分機關無實質審查權，原處分機關恣意增加法律所無之限制等語。惟按土地登記規則第 118 條規定，主張時效完成申請地上權登記時，除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外，亦應提出行使地上權意思而占有之證明文件。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，此觀最高法院 64 年台上字第 2552 號判例要旨及最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議甚明。查訴願人申請時檢具證明文件及訴願程序中提供之地價稅繳款書、贈與所有權移轉契約書、贈與稅免稅證明書等資料，僅足用以證明或補強證明系爭土地上之建物為訴願人之父贈與訴願人、訴願人設籍於該屋，以及訴願人之父與訴願人先後為系爭土地地價稅之管理人等客觀事實，然皆不足以作為證明訴願人主觀要件係本於「行使地上權之意思而占有」之證據，縱原處分機關無實質審查權限，然訴願人未能提出土地登記規則第 118 條所定應具備之證明文件，形式要件即未完備，原處分機據此駁回所請，於法有據，是訴願人之主張難認有理。另訴願人其餘主張陳述，經審酌後於訴願結果不生影響，遂不逐一論駁。

九、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院（地址：臺北市士林區福國路 101 號）提起行政訴訟。

訴願審議委員會主任委員 黃怡騰

委員 陳明燦

委員 蔡進良

委員 黃源銘

委員 景玉鳳

委員 王藹芸

委員 劉定基

委員 林泳玲

委員 賴玫珪

委員 許宏仁

中華民國 108 年 9 月 2 日