

新北市政府訴願決定書

案號：1002110511 號

訴 願 人：

地 址：

訴 願 人：

地 址：

訴 願 人：

地 址：

訴 願 人：

地 址：

訴 願 人：

地 址：

訴 願 人：

地 址：

訴 願 人：

地 址：

訴 願 人：

地 址：

訴 願 人：

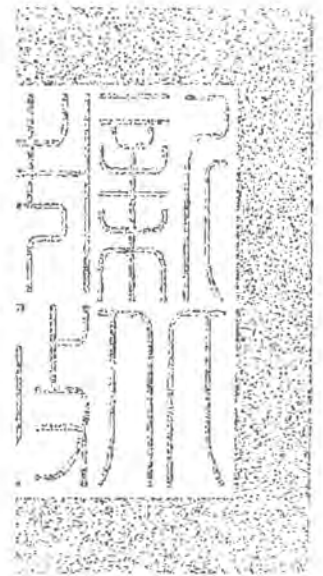
地 址：

共同訴願代理人：

地 址：

原處分機關：新北市中和地政事務所

上列訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關100年5月13日  
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

緣訴願人等前向改制前（下同）臺北縣中和地政事務所申請時效取得臺北縣中和市南山段 地號土地地上權，並申請辦理地上權登記；案經臺北縣中和地政事務所審查後，以 98 年 11 月 5 日 駁回通知書以欠缺足資證明訴願人等係以「行使地上權之主觀意思而占有」之證明文件否准訴願人等之申請，訴願人等不服，向臺北縣政府提起訴願，經臺北縣政府以 99 年 6 月 14 日 函（案號： ）駁回，遂向臺北高等行政法院提起行政訴訟，經臺北高等行政法院於 99 年 11 月 18 日以 99 年度 判決駁回確定在案。嗣訴願人等於 99 年 8 月 13 日另檢附 99 年 8 月 1 日出具之土地四鄰證明書，就同一地號土地再向臺北縣中和地政事務所掛件申請時效取得地上權，經臺北縣中和地政事務所審查後，認欠缺辦理地上權登記之要件，遂以 99 年 9 月 2 日 駁回通知書，駁回其申請，訴願人等不服，向本府提起訴願，經本府以 100 年 3 月 7 日 函（案號： ）駁回在案。今訴願人再次於 100 年 4 月 18 日檢附戶籍謄本、房屋稅稅籍證明、切結書、土地使用分區等證明文件，就同一地號土地向原處分機關掛件申請時效取得地上權，原處分機關審查後，認仍欠缺辦理地上權登記之要件，遂以 100 年 4 月 27 日 補正通知書通知訴願人補正，訴願人逾期仍未補正，遂以首揭駁回通知書，駁回其申請。訴願人等不服，向本府提起訴願，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) 占有人主觀之意思，為其內心之活動，本難期有文書之證明，而須藉由其外在之行為，即依其發生占有之事實之性質而為判斷。本件訴願人既以在系爭土地上有建築物之目的而且兩造就系爭土地並無使用借貸關係，訴願人亦非基於租賃關係而使用系爭土地，既非無據。

(二) 內政部於 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990726264 號令修正『時效取得地上權登記審查要點』，並未規定須檢具以行使地上權之意思而占有之證明，內政部為地政最高主管機關，所為之命令，下級機關有遵行之義務，詎原行政處分機關，竟不遵行上開內政部令頒之審查要點，額外命訴願人補正須檢具以行使地上權意思而占有之證明。

(三) 原處分機關於 93 年間受理                    申請以時效取得為原因，辦理地上權登記案，該案申請人並未檢具以行使地上權之意思占有之證明文件，原行政處分機關亦准予地上權登記，同是時效取得地上權登記，原行政處分機關竟以不同之標準准駁，難令信服。請撤銷本件原處分，命原處分機關准將系爭土地以時效取得為原因，辦理地上權登記等語。

二、答辯意旨略謂：

(一) 按土地登記規則第 118 條規定，申請人主張時效取得地上權時，尚需提出「行使地上權之主觀意思而占有」之證明文件始足當之，並應負舉證責任，登記機關並得就其提出之證明文件依職權調查證據，以為確認。至申請人所提出

之切結書、聲明書乃為自述文件，尚不得僅據此予以認定辦理（臺北縣政府地政局 97 年 10 月 21 日土地登記法令研商會議決議）。

(二) 查「時效取得地上權登記審查要點」第 1 點開宗明義即已規定，占有人申請時效取得地上權登記，除須符合民法時效取得之規定外，並須依土地登記規則第 118 條規定辦理。至訴願人等稱「時效取得地上權登記審查要點」並未規定須檢具以行使地上權之意思而占有之證明，渠等曲解法條文意，其論述應不足採。

(三) 訴願人等舉證之其他案件，係原處分機關 93 年間受理申請、公告及移送調處，後經地方法院 99 年間判決確定准予時效取得地上權登記之案例，本案訴願人等因未能提出足資證明係以行使地上權意思而占有之證明，逾補正期間依規定予以駁回，其舉證前例與本案相提並論，實有未合。

(四) 訴願人等既未能提出足資證明係以行使地上權意思而占有之文件，復對前已決定之訴願標的及事由重行提起訴願，是訴願人等之主張應屬無據，敬請依訴願法規定予以不受理或駁回之決定等語。

#### 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。」、同法第 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。」、同法第 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。」、

土地登記規則第 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：（一）不屬受理登記機關管轄者（二）依法不應登記者（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。」，同規則第 118 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（第 1 項）。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告（第 2 項）。公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人（第 3 項）。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第 59 條第 2 項規定處理（第 4 項）。前 4 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（第 5 項）。」合先敘明。

次按最高法院 64 年台上字第 2552 號判例謂：「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。」；又最高行政法院 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…。」。

- 三、卷查本案，訴願人等於 100 年 4 月 18 日檢附戶籍謄本、房屋稅稅籍證明、切結書、土地使用分區等證明文件向原處分機關申請時效取得新北市中和區南山段 地號土地地上權，並申請辦理地上權登記。經原處分機關審查後，認訴願人尚需補正其以行使地上權之意思而占有系爭土地之證明文件，爰以 100 年 4 月 27 日 補正通知書通知訴願人補正，然訴願人逾期仍未補正，原處分機關遂以首揭駁回通知書，駁回其申請，揆諸首揭法令規定，原處分機關駁回訴願人登記申請案，自非無據。
- 四、至於訴願人主張其就系爭土地並無使用借貸關係，亦非基於租賃關係而使用系爭土地云云，惟查原處分機關前於 98 年至 99 年間實地訪查，保證人陳述其所見確與訴願人主張意旨不符，此有原處分機關受理地上權登記案訪查紀錄表附卷可稽。且土地登記規則第 118 條明定：「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……」以及參照前揭最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議意旨，申請人主張時效取得地上權，應提出「行使地上權之主觀意思而占有」之證明文件，是訴願人主張原行政處分機關，竟不遵行上開內政部令頒之審查要點，額外命訴願人補正須檢具以行使地上權意思而占有之證明云云，顯係對法令有誤

解。

五、又訴願人主張原處分機關於 93 年間受理他案，該案申請人並未檢具以行使地上權之意思占有之證明文件，原行政處分機關亦准予地上權登記，同是時效取得地上權登記，原行政處分機關竟以不同之標準准駁，難令信服云云，然經查訴願人等所指前揭案情係原處分機關 93 年間受理申請、公告及移送調處，後經地方法院 99 年間判決確定准予時效取得地上權登記之案例，該案申請人、申請時間、證據等與本案均不相同，是訴願人等舉證前例與本案相提並論，容有未合。準此，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 100 年 5 月 13 日 駁回通知書駁回訴願人等之申請，核其處分，並無違誤。

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

主任委員	邱惠美
委員	陳慈陽
委員	陳明燦
委員	陳立夫
委員	蔡進良
委員	黃源銘
委員	景玉鳳
委員	王藹芸
委員	王年水
委員	黃愛玲

委員 何瑞富

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：臺北市和平東路 3 段 1 巷 1 號）提起行政訴訟。

市長 朱立倫

中華民國 100 年 9 月 1 日