

臺中市政府訴願決定書

(案號:1101114)

府授法訴字第 1110004297 號

訴願人：高○生

出生年月日：

住：

國民身分證統一編號：

訴願人因時效取得地上權事件，不服本市東勢地政事務所民國 110 年 11 月 22 日東登駁字第 000212 號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於民國（下同）110 年 10 月 28 日檢具土地登記申請書、戶籍謄本、里長證明、四鄰證明、印鑑證明、地價稅繳納證明書、用電繳費證明、房屋稅籍證明書、建築改良物買賣所有權移轉契約書等相關文件等資料，向原處分機關申辦本市○○區○○段○○○小段○○地號土地(下稱系爭土地)時效取得地上權登記(收件字號:東普登字第 049530 號)。因訴願人未能提出以行使地上權之意思而占有之證明文件，經原處分機關以 110 年 11 月 4 日東登補字 000608 號土地登記案件補正通知書，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，惟訴願人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，以 110 年 11 月 22 日東登駁字第 000212 號土地登記案件駁回通知書駁回其申請。訴願人不服，向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件相關法令如下：

- (一)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。」
- (二)土地登記規則第 56 條第 2 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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：……。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。」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事項完全補正。」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)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。」
- (四)最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議：

「……。稱地上權者，謂以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之權，民法第 832 條定有明文。又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。申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。」

二、本件訴願意旨略以：

- (一) 本案土地係先父高○於 42 年 9 月 24 日與有權處分土地之管理者簽立土地交換契約，但民智未開，但交易後未辦理產權登記，嗣後因土地登記名義人已死亡且無繼承人而無法辦理所有權移轉登記。至原為土地權利人演變成為土地占有人。該筆土地自 64 年開徵地價稅以來皆由先父與訴願人以土地使用權人身分繳納地價稅至今，未曾間斷，是以實際作為在占有之土地上自建房屋長久定居，而示已有合法使用土地之權利。
- (二) 訴願人切結係以「以行使地上權之意思表示而占有土地」，由於占有土地之始土地登記名義人已死亡未曾訂立租賃、借貸、地役權或農育權等法律關係非有其他意思而占有土地，並有提出第三人之證明係基於行使地

上權之意思而占有土地。先父於 89 年自建房屋後申請房屋稅籍，即在於取得房屋所有人證明，是以行使地上權之意思而占有該土地，並顯示於外之具體表現。

三、卷查訴願人向原處分機關申辦系爭地號土地時效取得地上權登記，因未依土地登記規則第 118 條第 1 項規定，提出以行使地上權意思而占有之證明文件，故原處分機關依土地登記規則第 56 條第 2 款規定，以 110 年 11 月 4 日東登補字第 000608 號補正通知書通知補正，該通知於同年月日親自領回。嗣後訴願人補行提出第三人詹○彥證明書，經原處分機關審查訴願人補提文件尚難認定係為以行使地上權意思而占有之證明文件，認定訴願人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，以 110 年 11 月 22 日東登駁字第 000212 號土地登記案件駁回通知書駁回其申請，前開事實，在卷可稽。

四、按土地登記規則第 118 條第 1 項規定，並參照最高法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議意旨及內政部 99 年 4 月 9 日內授中辦地字第 0990724171 號公告土地登記規則第 118 條第 1 項修正理由所稱：「以行使地上權意思而占有之證明文件，其證明文件例如當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未完成登記；或已為申請地上權設定登記而未完成登記；或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件。」。縱認可訴願人補檢附之第三人詹○彥證明書，亦僅證明訴願

人之父高○占有系爭土地之事實，惟訴願人之父高○內心是否本於行使地上權之意思而占有土地，尚非第三人詹○彥所得證明。故訴願人未補正以行使地上權意思而占有之證明文件，自與上開規定之要件不符。且該補正通知書於 110 年 11 月 4 日由訴願人親自領回，原處分機關於 110 年 11 月 22 日駁回訴願人之申請，業已遵守其所曉諭之補正期間。故原處分機關以訴願人逾期未補正，依同規則第 57 條第 1 項第 4 款規定於 110 年 11 月 22 日以東登駁字第 000212 號土地登記案件駁回通知書駁回其申請，自屬有據。原處分於法並無不核，應予維持。

五、至訴願人主張其父於 89 年自建房屋後申請房屋稅籍，即在於取得房屋所有人證明，是以行使地上權之意思而占有該土地，並顯示於外之具體表現一節。按占有土地建築房屋，非必皆以行使地上權之意思占有，也可能只是單純的使用土地，而無任何行使權利之意思，客觀之占有事實，尚不足以證明係基於行使地上權之意思而占有，仍應就其係以行使地上權之意思而占有，舉證證明之。次按以所有意思占有土地，係以使用自己土地的意思占有；以行使地上權意思占有土地，係以使用他人土地的意思占有，二者占有之主觀意思不同(最高行政法院 108 年度判字第 406 號判決參照)。訴願主張，實有誤解。又訴願人其餘主張於本案之結果無影響，爰不逐一論述，併予指明。

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

中 華 民 國 1 1 1 年 1 月 2 7 日