

彰化縣政府訴願決定書（案號 107－206）
府法訴字第 1060441127 號

訴 願 人：000

訴願代理人：000 律師

訴願人因時效取得事件，不服本縣員林地政事務所(下稱原處分機關)106年10月27日員駁字第000132號通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 106 年 8 月向原處分機關申請時效取得本縣 00 市 00 段 00、00 地號所有權人空白之所有權，原處分機關請訴願人補正相關文書，訴願人逾期未補正，原處分機關以 106 年 10 月 27 日員駁字第 000132 號通知書駁回其申請，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

(一)緣共同訴願人 000 及 000 之父親 000，於 35 年買受彰化縣 00 市 00 段 00、00 號(下稱系爭土地，未辦理移轉登記)，並於系爭土地上建有房屋居住並設立戶籍(彰化縣 00 鎮 00 里 0 鄰 00 巷 00 號)以所有意思和平繼續占有系爭土地並興建房屋設立戶籍居住使用，000 及 000 分別於 39 年 4 月 1 日及 42 年 12 月 20 日在上開戶籍出生，並於 000 於 74 年 10 月 26 日死亡後繼受其所有意思和平繼續占有關係，迄今已超過 20 年以上。又系爭土地公告依逾總登記期限無人申請登記土地處理原則辦理中，訴願人依土地法第 54 條規定，檢具

四鄰證明，聲請為土地所有人之登記，而遭原處分機關駁回申請。

- (二)原處分命補正事項 2: 占有土地四鄰之證明書，已於 106 年 10 月 11 日偕同四鄰證明人 0 0 0 親自到場核對身分無誤，其為 33 年 10 月 16 日出生，居住門牌為:彰化縣 0 0 鎮 0 0 里 0 鄰 0 0 巷 0 號，居住期間已逾 20 年，此有 0 0 0 身分證影本附卷可稽。補正理由 3: 占有人占有之始，須有意思能力，如為占有之移轉，具有權利能力者得為占有之主體；本件 0 0 0 於 35 年間以所有意思和平繼續占有系爭土地興建房屋設立戶籍居住使用，訴願人等 2 人於其父(0 0 0)死亡時繼受其占有移轉，當時 0 0 0、0 0 0 各為 35 歲及 32 歲，均有權利能力及意思能力。此有戶籍謄本、房屋電費單收據、身分證影本可稽，補正事項 3 應已補正完成。
- (三)另補正事項 4…占有事實仍應由主張占有之人就其土地之事實負舉證責任云云，然查原處分機關僅揭示舉證責任之見解，對於共同訴願人所提出四鄰證明、戶籍謄本、房屋電費單收據、訴願人身分證影本、現占有系爭土地其上房屋及測量圖，就程序上係欠缺何種必備文件不足而須補正?均無告示，原處分機關之駁回實有未當。

二、答辯意旨略謂:

- (一)緣訴願人 0 0 0 與共同訴願人 0 0 0 於 106 年 8 月 30 日以本所收件員資字第 78150 號登記申請書申辦 0 0 市 0 0 段 0 0 地號、0 0 地號土地之時效取得所有權登記。經審查後，本所於 106 年 9 月 18 日以員補字第 000670 號補正通知書通知補正，因逾期未補正齊全，遂於同年 10 月 27 日員駁字第 000132 號駁回通知書以訴願人補正未齊全，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回訴願人之申請，訴願人不服，乃提起訴願。

- (二) 本案共同訴願人000及000主張，與其父親000，早在35年間即買系爭土地，並於該土地上建有房屋居住並設立戶籍(即門牌號彰化縣00鎮00里0鄰00巷00號)以所有意思和平繼續占有系爭2筆土地興建房屋設立戶籍居住使用。惟經本所函詢彰化縣地方稅務局員林分局該門牌號建物之納稅義務人及歷年異動情形，經稅務局106年9月20日彰稅員分二字第1066209587號函提供該建物房屋稅籍證明書記載，該房屋面積僅有29.7平方公尺，起課年月為50年7月，納稅義務人為000，管理人000，又函查系爭土地稅籍資料，亦經稅務局106年11月2日彰稅員分一字第1066211208號函說明二：系爭土地上查無使用人資料。本案訴願人主張自35年間於該土地上興建房屋即已以所有之意思，和平繼續占有系爭土地，然申請人並無法提供買賣契約以供參酌，依上開資料訴願人並無法舉證確係以所有之意思而占有，與本所實際查證之事實，亦不相符，實難符合時效取得所有之意思占有系爭土地。
- (三) 另查本案檢附之土地四鄰證明書表示訴願人000及000於39年4月1日及42年12月20日出生起迄今，以所有之意思和平占有系爭2筆土地，雖經證明人000親自到場核對身分，為經本所查證證明人之資格，依戶籍資料記載證明人張郭筆000於52年結婚後始遷入00鎮00里0鄰00巷0號戶籍，76年亦曾遷出後再遷回原址，按時效取得地上權登記審查要點第6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、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。按土地四鄰證明書原應載明證明人親自觀察之具體事實，而非其推論結果，是本所認為其就補正事項第2點尚未補正齊全，並無違誤。

理由

- 一、按「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。」、「占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。前項推定，於下列情形不適用之：一、占有已登記之不動產而行使物權。二、行使所有權以外之權利者，對使其占有之人」、「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。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。」、「占有之繼承人或受讓人，得就自己之占有或將自己之占有與其前占有人之占有合併，而為主張。」、民法第 769 條、第 943 條、第 944 條及第 947 條第 1 項定有明文。
- 二、又按「按以所有之意思，20 年間和平繼續占有他人未登記之不動產，得請求登記為所有人，民法第 769 條定有明文。故依本條因時效取得不動產所有權，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達 20 年以上，且於得為登記時，仍應有繼續占有之事實為要件。如非以所有之意思而占有，其時效期間即無從進行。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條定有明文。占有人主張依民法第 769 條時效完成取得所有權者，就 20 年間繼續占有他人土地之事實，應負舉證責任。再按民法第 769 條、第 770 條規定，因時效取得所有權，須其主觀上有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產 20 年以上之事實，始足當之。所謂以所有之意思而占有，即係占有人以與所有人對於所有物支配相同之意思而支配不動產之占有，即自主占有而言。若依其所由發生之事實之性質，無行使所有權之意思者，非有變為行使所有權之意思而占有之情事，其取得時效不能開始進行。」、「日治時期雖有土地權利歸屬登記，但未於臺

灣光復後辦理土地總登記期間，在土地總登記簿為所有權歸屬登記者，尚不具有我國法律所稱登記之效力，且於逾土地總登記期限而無人聲請登記時，於完成公告並為國有土地登記前，應視為無主土地。」福建高等法院金門分院 93 年度上字第 9 號民事判決、最高法院 102 年度台再字第 4 號民事判決意旨參照。

- 三、卷查，99 年 2 月 3 日民法第 944 條之修正理由：「…惟所謂『無過失』乃係就其善意占有已盡其注意義務，在『善意』已受推定之範圍內，學者認為無過失為常態，有過失為變態，且無過失為消極的事實，依一般舉證責任分配原則，占有人不須就常態事實及消極事實，負舉證責任。為明確計，爰於第一項增列之。」依此修正理由，占有人只須證明自己以所有之意思善意、和平、公然占有，即為已足，無須就無過失之消極事實，負舉證責任，合先敘明。
- 四、又因時效取得不動產所有權，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達 20 年以上，且於得為登記時，仍應有繼續占有之事實為要件。如非以所有之意思而占有，其時效期間即無從進行。本件訴願人主張其父 000 於 35 年即開始占有，然其所占有之建築物經查 50 年 7 月登記納稅義務人為 000，管理人 000 管理人之意思係為他人管理事務之人，並非以所有人之意思為占有，此與學理上所稱之「自主占有」未合，訴願人應證明何時開始變更以「所有意思占有」為起算點，才能計算占有時效。本件訴願人所提出之證據，尚無法證明其父 000 從 35 年即開始以所有之意思為占有，訴願人所為之主張，尚難憑採。原處分機關之駁回於法尚非無據，應予維持，至於訴辯雙方其他主張，與本決定結果不生影響，不另論述，附此敘明。

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

訴願審議委員會	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	李玲瑩
	委員	陳坤榮
	委員	廖蕙玟
	委員	許宜嫻
	委員	楊瑞美
	委員	陳麗梅

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 8 日

縣 長 魏 明 谷

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）