

彰化縣政府訴願決定書（案號 106－601）

府法訴字第 1060147114 號

訴願人：黃○○

訴願代理人：黃○○

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服本縣鹿港地政事務所(下稱原處分機關)106年3月13日登記駁回字第000009號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人檢具身分證、四鄰證明、稅籍證明、門牌證明書、第三人黃○○證明書等影本，以106年1月19日收件鹿登資字第004390號土地登記申請書，向原處分機關就案外人○○股份有限公司所有○○鎮○○段○○地號土地(下稱系爭土地)申請時效取得地上權登記。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以106年2月13日登記補正字第000042號補正通知書通知訴願人略以：「…三、補正事項：1. 案附之四鄰證明，依據最高行政法院95年9月份庭長聯席會議之決議，尚不足以證明係本於行使地上權之意思而占有○○鎮○○段○○地號之文件，請另檢附以行使地上權之意思而占有該筆土地之證明文件。(土地登記規則第118條、最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議決議參照)…。」並請訴願人於接到通知之日起15日內補正。該補正通知書於106年2月17日送達，惟訴願人未於期限內補正，原處分機關爰依土地登記規則第57條第1項規定，以106年3月13日登記駁回字第000009號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，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)土地登記規則第 118 條所謂「以行使地上權意思而占有之證明文件」，並未限定證明文件之要件、種類、出具人等。民國 99 年 6 月 28 日內政部之修正理由指出：「又所稱『以行使地上權意思而占有之證明文件』，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，併予說明。」由是可知，若證明文件為「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」之第三人之證明，同得為「以行使地上權意思而占有之證明文件」，內政部民國 106 年 1 月 13 日台內地字第 1061300018 號函覆申請人請求釋疑書函，亦同此旨。
- (二)由訴願人登記申請書「附繳證件」之建造執照與使用執照可知，訴願人占有使用系爭土地之始，顯係經土地所有權人同意為之，否則不可能取得建造執照與使用執照，足見訴願人確實有「在他人土地上有建築物為目的而使用其土地之權」，且有「以在他人土地上有建築物為目的而使用其土地之意思」，已足證訴願人確實以行使地上權意思而占有使用系爭土地，且於占有之始即將行使地上權之意思表示於外，並取得主管機關核發之建築執照為證明。再以訴願人登記申請書「附繳證件」由第三人黃○○先生所出具之「第三人證明書」而觀，其上明確記載：「黃○○先生確於民國 67-70 年間即以行使地上權意思占有使用○○鎮○○段○○地號（土地）並建築房屋」，同足為訴願人於占有系爭土地之始，即將以行使地上權之意思表示於外部之第三人證明文件。原處分機關猶認訴願人逾期未補正行使地上權意思之證明文件而駁回訴願人之申請，顯有違誤，應予撤銷。

二、答辯意旨略謂：

- (一)訴願人於 106 年 1 月 19 日所檢附印鑑證明、戶籍謄本及

稅籍證明、使用執照、切結書、四鄰證明、第三人證明書等文件向本所申辦系爭土地之時效取得地上權登記，而該等文件僅能證明訴願人自開始占有至申請登記時，有繼續占有該筆土地之客觀事實，尚不足以證明其係以行使地上權之主觀意思而占有，仍應依土地登記規則第118條規定檢附以行使地上權意思而占有之文件憑辦以符法制。

- (二)本所為調查訴願人所有○○鎮○○段○○建號使用其坐落土地（系爭土地）之土地權源，於106年3月13日以鹿地一字第1060001253號函請本縣鹿港鎮公所提供前揭建號之原建照申請文件及其土地使用權同意書，經鹿港鎮公所106年3月20日鹿鎮建字第1060005477號函文檢附訴願人申請建造執照時所附之土地使用權同意書，由該建號之土地使用權同意書觀之，尚難謂訴願人與土地所有權人間已有設定地上權之約定，並本於該約定而將土地交付訴願人占有，故訴願人所云，顯係其主觀之見解，其所檢附之建造執照、使用執照，縱能證明訴願人有占有系爭土地之事實，惟尚不足證明其係本於「行使地上權之意思」而占有他人之土地，即與時效取得地上權之要件不符，訴願人前揭訴願理由實不足採。
- (三)訴願人所提出「第三人證明書」係於105年12月27日始作成，且出具證明書之第三人黃○○係為民國○○年○○月○○日出生，於訴願人主張自民國66年間起以行使地上權之意思表示占有系爭土地時，第三人黃○○仍係為限制行為能力人，是以本所無法審認該第三人證明書得以證明訴願人於占有之始，是否有符合「以行使地上權之意思表示於外部」之要件。

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。」、「以所有之意思，十年間和平、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。」、「前五條之規定，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。」、「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。」民法第 769 條、第 770 條、第 772 條及第 832 條分別定有明文。

二、次按「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十五日內補正：…二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。」、「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者。」、「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。」土地登記規則第 56 條第 2 款、第 57 條第 1 項第 4 款、第 118 條第 1 項亦分別定有明文。

三、再按最高法院 84 年度台上字第 748 號民事判決要旨：「主張時效取得地上權者，須為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（最高法院 64 年度台上字第 2552 號判例參照）。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。」、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…。」

四、查訴願人就系爭土地申請時效取得地上權登記，案經原處分機關審認本案訴願人檢附之文件尚不足以證明係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，而有應補正之事項，乃以 106 年 2 月 13 日登記補正字第 000042 號補正通知書通知訴願人依限補正。惟訴願人逾期未照補正事項完全補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

五、至訴願人主張依據內政部民國 106 年 1 月 13 日台內地字第 1061300018 號函復，其附繳之建造執照、使用執照、第三人證明書等文件，即足證訴願人於占有系爭土地之始係有以行使地上權之意思表示於外部云云。查占有他人土地建築房屋，其情形多端，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，尚難僅以占有有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而占有，此有前揭最高法院 84 年度台上字第 748 號民事判決、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議可資參照。經查訴願人所提出案外人黃○○出具之證明書，內容雖證稱訴願人自 67 至 70 年開始在系爭土地建築房屋，並和平、公然、繼續占有使用迄今，從未搬離，惟該等證明書係於 105 年 12 月 27 日作成，並非訴願人占有系爭土地之始即取得之證明文件，是原處分機關審認該證明書非屬「以行使地上權之意思而占有之證明文件」，於法並無違誤。次查訴願人所提出系爭土地上之房屋建造執照及使用執照、他項權利位置圖、戶籍謄本及切結書等文件影本，均僅能證明其占有系爭土地之客觀事實，尚不足證明其係本於行使地上權之意思而占有他人之土地，即與時效取得地上權之要件不符，內政部 106 年 1 月 13 日台內地字第 1061300018 號函復訴願人申請略以：「…占有人於占有他人土地之始，雖未有設定地上權之約定或設定登記之行為，但其行使地上權之意思表示能顯示於外部並為第三人知情，於此情形，若占有人能提出相關證明，亦可謂『以行

使地上權意思』而占有。…」，亦係重申前開最高法院 84 年度台上字第 748 號民事判決、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議意旨。訴願主張，尚無可採。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予維持。

六、據上論結，本件訴願無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，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	常照倫
	委員	陳坤榮
	委員	魏平政
	委員	黃耀南
	委員	陳麗梅

中 華 民 國 1 0 6 年 7 月 7 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）