

彰化縣政府訴願決定書（案號 107-603）

府法訴字第 1070220418 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)107年3月15日登記駁回字第000011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

訴願人檢具身分證影本、台灣電力公司用電資料及繳費憑證等文件，以 107 年 2 月 14 日收件鹿登資字第 010120 號土地登記申請書，向原處分機關就案外人黃○○等 11 人所有○○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 107 年 2 月 23 日登記補正字 000063 號補正通知書通知訴願人略以：「三、補正事項：1. 本案應提出占有範圍位置圖…。2. 本案主張時效取得地上權，須為以行使地上權之意思而為占有始足當之，請檢具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憑核…。3. 本案土地登記申請書請填明土地所有權人之現住址及登記簿所載住址…。4. 本案以戶籍謄本為占有事實證明文件者，如有他遷記載，請另提出占有土地四鄰證明或其它足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件憑辦…。」並請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，原處分機關於 107 年 2 月 27 日再次發函通知 15 日內前來補正，並由訴願人之代理人黃○○當日領回。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 107 年 3 月 15 日登記駁回字第 000011 號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、訴願暨補充訴願意旨略謂：

- (一) 本案應提出占有範圍位置圖。本人已於 107 年 2 月 26 日提出土地複丈，惟因複丈（測量）日期訂為 107 年 4 月 3 日，實施日期早已逾補正期限；又即使本案按照規定應先申請土地複丈，但本案從提出申請至完成土地複丈期間確實也過長，因而無法於補正期限內補正而遭駁回，有權利受損之虞；據此，無法如期補正並不能完全歸責於本人。
- (二) 補正日期對於本件申請人係屬不可能，有違誠信原則與信賴保護原則。本案應提出占有範圍位置圖，已於 107 年 4 月 3 日完成複丈（測量）。
- (三) 本案之駁回乃爰引土地登記規則第 57 條第 1 項而駁回，惟登記機關應以書面敘明「理由及所依法令」，而在駁回通知書之說明中則僅記載所依法令，關於「理由」之部分則未置一詞，付之闕如，本人並無法得知確切遭駁之真正理由，殆本人提出訴願後卻於答辯書中載明達九點之多；為何不能於駁回通知書中關於「理由」的部分敘明一二，有違明確性原則。
- (四) 本人於 70 年遷出戶籍而中斷占有，該相關建築物仍屬本人之財產，只是處於閒置狀態，實際之用電仍為本人（帳單地址乃本人現居地且申請自動自金融單位扣款），至 95 年乃以相關之閒置建築物，依台灣電力公司營業規則第 12 條第 1 項之規定正式與黃○○「會同辦理」申請過戶，經黃○○同意並共同簽章，本人乃成為用電人；亦即，此「會同辦理」遷電之外在客觀行為亦顯示雙方乃基於地上權之一轉讓用電之契約，請參照本人於答辯書中附件六之說明中曾告知是以行使地上權之意思而占有之意思表示，依民法第 153 條第 1 項之意旨，該意思表示並非以書面要式為必要，而存在於台電之函覆文中之「會同辦理」。此即本人乃「以行使地上權之意思而占有」之

證明。

二、答辯意旨略謂：

- (一)卷查本案訴願人於 107 年 2 月 14 日所檢附台灣電力公司函覆文、繳電憑證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)訴願人於 107 年 3 月 12 日補正所檢附陳情書、台灣電力公司函覆文訴稱其足見確實有「以在他人土地上有建築物為目的而使用其土地之權」，進而證明訴願人確實以行使地上權意思而占有系爭土地。本所為調查訴願人所稱○○鎮○○巷○○號建物（系爭土地）之房屋權源，於 107 年 2 月 23 日以鹿地一字第 1070001139 號函請本縣地方稅務局提供前揭建物之稅籍證明，經本縣地方稅務局於 107 年 2 月 26 日彰稅房字第 1076002911 號函覆，由該函觀之，訴願人非為納稅義務人，僅係為變更改用電戶名之用電使用人，並不足證與土地所有權人間已有設定地上權之約定，故訴願人所云，顯係其主觀之見解，其所檢附之陳情書、台灣電力公司函覆文，惟尚不足證明其係本於「行使地上權意思」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)再者，訴願人指稱其 107 年 3 月 12 補正檢附之陳情書及台灣電力公司函覆文符合 99 年 6 月 28 日內政部內授中辦地字第 0990724793 號令之土地登記規則第 118 條修正理由「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」，惟訴願人所提出「台灣電力公司函覆文」僅係變更用戶名之證明，是以本所無法審認該函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。

(四)又訴願人於107年4月13日再向本所申請：同建物標的本縣○○鎮○○巷○○號建物坐落不同土地標的之○○鎮○○段○○○○、○○○○地號時效取得地上權登記，經本所同日以鹿登資字第021200號收件受理，依土地登記規則第108條第2項、第3項規定：「因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」案經本所審查結果，發現訴願人始於同日向本所申辦彰化縣○○鎮○○段○○○○、○○○○地號土地複丈，故未檢附「占有範圍位置圖」，另尚缺少「以行使地上權意思而占有」之證明文件，乃於107年4月17日登記補正字第000154號土地登記案件補正通知書通知訴願人補正。

(五)綜上事實及理由，因訴願人所提出之文件，揆諸前揭規定及說明，尚不足資證明其係以行使地上權之意思而占有他人之土地，自與時效取得地上權之登記要件不符，從而本所要求其補正相關文件，而訴願人逾期未補正，本所駁回其所請並無違法、不當，故本件訴願為無理由。

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。」、「因主張時效完成，申請地上權…登記時，應提出占有範圍位置圖。」、「前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」、「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 108 條第 2 項、第 3 項及第 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、查訴願人係 95 年起系爭土地上坐落之建物(○○鎮○○巷○○號，下稱系爭建物)之現用電戶，有台灣電力公司彰化區營業處 107 年 3 月 7 日彰化字第 1071230704 號函附卷可稽，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有欠缺，而有應補正之事項，乃以 107 年 2 月 23 日登記補正字 000063 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、至訴願人主張補正日期對於本件申請人係屬不可能，有違誠信原則與信賴保護原則云云。按因主張時效完成，申請地上權登記時，應提出占有範圍位置圖，位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈，為土地登記規則第 108 條第 2 項、第 3 項所明文規定，是訴願人可得而知於申請前即應備妥占有範圍位置圖，而原處分機關作為登記機關，有審查申請人所提出文件是否符合前揭規定之權限。經查訴願人未於申請地上權登記前申請土地複丈取得占有範圍位置圖，致不及於期限內補正提出，尚非可歸責於原處分機關。復按占有他人土地建築房屋，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，為前揭最高法院判決及最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議所指明，是訴願人提出系爭建物之台灣電力公司用電資料及繳費憑證並占用系爭土地，不足以推論其係以行使地上權意思而占有，訴願人雖主張移轉用電之初即以行使地上權之意思為土地之占有使用，惟並無訴願人確係於占有初始即以行使地上權之意思表示於外部之事證。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，本件訴願為無理由，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	蕭文生

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	廖蕙玟
委員	許宜嫻
委員	楊瑞美
委員	黃耀南

中 華 民 國 1 0 7 年 7 月 4 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)。