

彰化縣政府訴願決定書（案號 109－402）

府法訴字第 1090156537 號

訴 願 人：○○○

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）109 年 4 月 14 日登記駁回字第 000017 號土地登記案件駁回通知書所為之處分（下稱原處分），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 109 年 3 月 11 日檢具身分證、印鑑證明、戶籍謄本、他項權利位置圖影本、現任及歷任里長證明書、土地四鄰證明書、重劃對照清冊等相關文件，向原處分機關就門牌號碼為本縣○○鎮○○巷○○號建物坐落之案外人○○○所有本縣○○鎮○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）申請時效取得地上權登記（收件號：鹿登資字第 013850 號）。案經原處分機關審認本案尚有應補正事項，乃以 109 年 3 月 20 日登記補正字第 000091 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項：……4. 案附『鹿港鎮○○里辦公處證明書』、『土地四鄰證明書』尚不足以證明係本於行使地上權之意思而占有，請另檢具以行使地上權之意思而占有之證明文件憑核。……」，並請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。嗣訴願人雖至原處分機關補正部分事項，惟原處分機關認訴願人仍未提出「以行使地上權意思而占有」之證明文件，屬逾期未照補正事項完全補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回訴願人之申請，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)地價稅、房屋稅均按期繳納，視為自有財產管理，應有容許其時效取得地上權之空間。
- (二)戶籍為最早設籍者，世代居住達百年以上，推定有相當之關係，有誰可讓外人佔據土地達百年之久。
- (三)七屆里長證明，現任與歷任里長熟悉地方人、事、物，所出具具體事實之證明，登記機關應將其視為認定事實之輔佐證據等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一)本案因逾期未照補正事項完全補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定於 109 年 4 月 14 日駁回，且當日由訴願人親自領回駁回通知書及原登記申請文件，本所於 109 年 4 月 16 日收受其訴願書，是本件訴願未逾法定期間，程序部分於法尚無不合。
- (二)土地登記規則第 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。」民國 99 年 6 月 28 日內政部內授中辦地字第 0990724793 號令修正土地登記規則，其中第 118 條修正理由明示「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」。
- (三)次按最高法院 64 年台上字第 2552 號判決略以：「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。……」及 87 年

台上字第1284號判決要旨：「主張因時效取得地上權者，依民法第772條準用同法第769條或第770條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一定之期間，始得請求登記為地上權人。此項意思依民法第944條第1項之規定既不在推定之列，故須由占有人負證明之責。又占有人無法律上之權源在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用，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，自認占有人係基於行使地上權之意思而占有。」

(四)另按最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議，就「地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，申請人應提出何等證明文件以證明申請人具備時效取得地上權之要件？」，其決議意旨略：「……尚需提出『行使地上權之主觀意思而占有』之證明文件。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。」

(五)卷查本案訴願人於109年3月11日所檢附身分證、印鑑證明、戶籍謄本、現任及歷任里長證明書、土地四鄰證

明書等文件向本所申辦○○鎮○○段○○○地號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。

- (六) 依訴願人所附「鹿港鎮○○里辦公處證明書」，證明書雖提及「該戶歷代祖先皆生長於此，戶籍未異動過，於民國 53 年 1 月蓋平房，83 年 7 月建造新式樓房乙棟，為實際佔有者與居住百年以上之事實」云云，惟該證明書仍無法看出該訴願人有將「以行使地上權之意思表示於外部」。
- (七) 有關訴願人於訴願書檢附之彰化縣地方稅務局地價稅納稅名義變更之公文及房屋稅籍證明書，亦僅能證明訴願人確有使用該土地及於其上蓋有建築物之客觀事實，尚不足證明其係本於「行使地上權之主觀意思」而占有他人之土地。
- (八) 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，而訴願人逾期未完全補正，本所駁回其所請並無違法、不當，故本件訴願為無理由等語。

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「(第 1 項)土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。(第 2 項)土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」、「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：……二、依法不應登記。……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。」土地法第 37 條、土地登記規則第 56 條第 2 款、第 57 條第 1 項第 2 款、第 4 款、第 118 條第 1 項亦分別定有明文。
- 三、再按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 號判例要旨參照）。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。（最高法院 84 年度台上字第 748 號民事判決要旨參照。）
- 四、復按占有使用他人之土地，其原因固屬不一，然必以「行使地上權」之意思而占有，始符合因時效取得地上權之第一要件。此項行使地上權之意思，依民法第 944 條第 1 項規定，既不在『推定』之列，即須由占有人負證明之責。（最高法院 86 台上字第 619 號判決意旨參照）。

- 五、末按稱地上權者，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。（最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議參照）。又土地四鄰證明係用以證明或補強證明占有之事實，並不足以證明申請人係本於行使地上權之意思而占有。（最高行政法院 101 年度判字第 131 號判決意旨參照）
- 六、參照前揭規定、裁判及決議意旨，主張時效取得地上權者，其占有土地應以行使地上權之意思而為占有，且占有人並對此負有舉證責任。至於土地四鄰證明係用以證明或補強證明占有之事實，並不足以證明申請人係本於行使地上權之意思而占有。
- 七、卷查，本案訴願人雖提出身分證、印鑑證明、戶籍謄本、他項權利位置圖影本、現任及歷任里長證明書、土地四鄰證明書、重劃對照清冊等相關文件申請時效取得地上權登記。惟按 99 年 6 月 28 日修正發布之土地登記規則第 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。」其修正理由略以：「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」。準此，本件訴願人提出之「里辦公處證明書」、「里長證明書」、「土地四鄰證明書」、「房屋稅籍證明書」、「地價稅納稅名義變更函」等，僅能證明訴願人占有系爭土地及繳納相關稅捐之事實，其所檢具之文件仍不足以證明其於占有之始，即係以行使「地上權」之主觀意思而為占有。又訴願人雖主張其世代居住達百年以上，仍亦無法證明其係以行使「地上權」意思而占有。故本件訴願人既負有舉證責任，然其未檢附其他證據證明究竟係以何種意思占有系爭土地，實難率予認定其自始即以行使地上權意思占有系爭土地，是訴願人未依補正事項完全補正，洵堪認定。從而，原處分機關以訴願人未照補正事項完全補正，依土地登記規則第57條第1項第4款規定予以駁回，於法並無不合，原處分應予維持。

八、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	洪榮章（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	常照倫
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳坤榮
	委員	蕭淑芬
	委員	王韻茹
	委員	王育琦

委員 黃耀南

委員 黃美玲

中 華 民 國 1 0 9 年 6 月 4 日

縣 長 王 惠 美

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)