

彰化縣政府訴願決定書（案號 98－302）

府法訴字第 0980009285 號

訴 願 人：○○○

訴願代理人：○○○

原處分機關：彰化縣員林地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 97 年 12 月 15 日員駁字 000115 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

緣訴願人於 97 年 11 月 21 日檢具用電證明、四鄰證明、戶籍謄本及他項權利位置圖等資料，就本縣員林鎮○○段 519 地號土地部分面積 882.38 平方公尺（下稱：系爭土地），向原處分機關申請時效取得地上權登記，經原處分機關審核後，認需補正，乃以 97 年 11 月 27 日員補字 000680 號補正通知書記載補正事項：「1、本案現況使用為住宅、工廠，為審核申請標示之使用有無違反土地使用相關管制法令，請檢附都市計畫主管機關認定不違反都市計畫法規定之證明文件憑辦。2、主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記繼續占有事實文件。同時占有土地四鄰證明人之資格應符合土地登記規則第 41 條第 2、6、10 款及同規則第 40 條規定辦理。3、本案未檢附何時開始主張占有及足資證明以行使地上權之意思而占有證明文件辦理。」，通知訴願人於接到通知之日起 15 日內到所補正。訴願人雖就上開補正事項提出相關證明文件補正，惟經原處分機關審核認定前開補正事項 1、3 尚未齊全，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回申請。訴願人不服，遂向本府提起訴願，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) 原處分機關 97 年 12 月 15 日員駁字 000115 號土地登記案件駁回通知書違反行政程序法及土地登記規則第 14 條規定，未敘明理由即予駁回。
- (二) 本案土地為都市計畫住宅區，依彰化縣政府營利事業登記證可以得知訴願人之子○○○在該住宅區設立○○鐵材行，並獲彰化縣政府許可，符合時效取得地上權登記審查要點第 3 款規定及內政部台內字第 673550 號函意旨。
- (三) 訴願人鄰居○○○等 5 人業已到所當場簽註具結，並附身分證件，由原處分機關審查員影印存查在案，足以證明訴願人和平、公然、繼續占有系爭土地，符合時效取得地上權要件之事實。
- (四) 原處分機關稱訴願人未檢附何時開始主張占有之證明文件，惟查訴願人所提出之設籍證明、稅籍證明、門牌整編證明及用電證明等相關資料，已足證明訴願人和平、公然、繼續占有系爭土地，符合時效取得地上權要件之事實，原處分機關駁回訴願人地上權登記之申請，顯屬違法不當，應予撤銷云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 本件駁回通知書已敘明理由及法令依據，並無訴願人所稱未敘明理由即予駁回；況訴願人 97 年 12 月 16 日以相同理由提出申覆，本所除函復敘明駁回之法令依據，更詳細說明尚未補正齊全之事項，是本案均依行政程序法規定辦理，至土地登記規則第 14 條規定係有關登記機關應備之登記書表簿冊圖狀，與本件訴願之事實與理由應無關聯。
- (二) 本所依時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 3 款及內政部 78 年 3 月 2 日 (78) 台內地字第 673550 號函之規定，請訴願人檢附不違反土地使用管制法令之證明文件憑辦，訴願人雖檢附其子○○○所負責○○鐵材行之營利事業登記證，惟其營業所在地登記為「彰化縣員林鎮○○里○○路 149 巷 49 號」，與訴願人欲主張占有「彰

化縣員林鎮○○里○○路 103 巷 27 號」之系爭土地不符，自與本案無關。

- (三) 訴願人檢附之四鄰證明書、設籍證明、門牌整編證明，雖能證明其占有迄今已達 25 年，然稅籍證明依其 78 年 7 月起課年月計算迄今卻僅為 19 年，至用電證明所載地址○○小段 695 地號與訴願人主張之系爭土地亦有不符。綜上以觀，訴願人僅能證明其有占有之事實，卻未能就是否以行使地上權意思而占有做舉證，其取得時效，當然不能開始進行。是本所請訴願人檢附足資證明以行使地上權意思而占有之證明文件憑辦，並無違誤云云。

理 由

- 一、按民法第 769 規定：「以所有之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人」，同法第 770 條規定：「以所有之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意無過失者，得請求登記為所有人」與同法第 772 條規定：「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」；次按土地登記規則第 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者。」，同規則第 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。」及時效取得地上權登記審查要點第 3 點第 3 款規定：「占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：（三）使用違反土地使用管制法令者。」；再按「於都市計畫住宅區與道路預定地『田』地目土地申請以竹木為使用目的之地上權登記，依照本部 75 年 10 月 9 日台內地字第 445526 號函釋，如該使用目的不違反都市計畫法第 34 條、第 51 條規定，登記機關應予受理。至其使用目的是否違反上開法條規定，係屬實質

認定問題，應請該管都市計畫主管機關，依實際情況依法認定之。故為配合都市計畫土地使用管制，申請該項地上權設定登記時，應由申請人檢附該管縣（市）都市計畫主管機關認定不違反上開都市計畫法規定之證明文件以憑辦理。」內政部 78 年 3 月 2 日台（78）內地字第 673550 號函載有明釋。

二、按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，提出「行使地上權之主觀意思而占有」之證明文件。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，此觀諸最高法院 86 年台上字第 619 號、87 年台上字第 1284 號民事裁判意旨及最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議甚明。卷查本件訴願人雖提出四鄰證明、戶籍謄本、稅籍證明及門牌整編證明等資料，惟前開證明文件僅能證明訴願人占有之客觀事實，尚難據此認定訴願人係基於行使地上權之意思而占有。

三、系爭坐落本縣員林鎮○○段 519 地號土地，屬員林都市計畫住宅區「田」地目之土地，經原處分機關實測使用現況為工廠及住宅，乃請訴願人檢附都市計畫主管機關認定不違反都市計畫法規定之證明文件憑辦，此觀諸「時效取得地上權登記審查要點」第 3 點第 3 款規定及內政部 78 年 3 月 2 日台（78）內地字第 673550 號函釋意旨，雖無不合，然是否即得以訴願人未提出都市計畫主管機關認定不違反都市計畫法規定之證明文件，就表示系爭土地違反「時效取得地上權登記審查要點」第 3 點第 3 款「使用違反土地使用管制法令」之規定，尚有疑

義。惟如前所述，本件訴願人尚未補正其行使地上權之主觀意思而占有之證明文件，故原處分機關駁回訴願人時效取得地上權登記之申請，揆諸首揭規定及說明，難謂有誤，原處分應予維持。至訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，不再一一論述，併予敘明。

四、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	張瑞濱（請假）
	委員	陳廷墉
	委員	陳基財
	委員	黃鴻隆
	委員	張奕群
	委員	溫豐文
	委員	蔡和昌
	委員	蕭文生

中 華 民 國 98 年 4 月 6 日

縣 長 卓 伯 源

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。