

彰化縣政府訴願決定書（案號 98—306）

府法訴字第 0970271364 號

訴願人：○○○

址設：○○○

訴願代理人：○○○

址設：○○○

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 11 月 21 日員駁字 000105 號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 10 月 30 日申請就其占有坐落本縣○○鎮○○段○○地號部分土地（面積 1,536 平方公尺，下稱系爭土地）為時效取得地上權登記，經原處分機關審認訴願人之申請案有應補正事項，爰通知訴願人就右列事項為補正，略以：「1、請檢附足資證明以行使地上權意思而占有之證明文件；2、請檢附足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件；3、請檢附都市計畫主管機關認定不違反土地使用管制法令之證明文件。」嗣訴願人於 97 年 11 月 17 日提出戶籍謄本、房屋稅繳款書影本、工廠登記證影本、營利事業登記證影本及公司執照影本等文件為補正。經原處分機關審查後，以 97 年 11 月 21 日員駁字 000105 號駁回通知書，略以：「本案業經本所 97 年 11 月 4 日（員）補字第 623 號補正通知單通知補正，惟已逾 15 日尚有補正通知書第 1 點補正事項未補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回。」駁回所請。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、訴願意旨及補充理由略謂：

- (一) 訴願人於系爭土地上建築房屋逾 20 年，並已立書切結以行使地上權之意思而占有，且提出配偶戶籍未他遷之謄本及房屋稅單證明占有之事實，訴願人之情況與證明文件完全符合民法與土地登記規則之要件。
- (二) 按台北高等行政法院 92 年度訴字第 3810 號裁判，原處分機關審查時效取得地上權非可自行認定，僅能依法公告及通知，由土地所有權人依土地法第 59 條規定附具證明文件提出異議後再行調處云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 按行政院 72 年 5 月份庭長評事聯席會議決議意旨，依土地登記規則第 113 條（修正後為 118 條）申請地上權登記，占有人須提出足資證明以取得地上權之意思，20 年間和平繼續占有他人土地事實之文件，否則，登記機關應依土地登記規則第 48 條（修正後為 56 條）通知申請人補正，如逾期不補正，可依同規則第 49 條（修正後為 57 條）第 1 項第 2 款或第 4 款之規定，駁回登記之申請。是本所請申請人檢附足資證明行使地上權意思而占有之證明文件，洵非無據。
- (二) 再按最高法院 84 年台上字第 748 號裁判意旨「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，應負舉證責任。」、最高法院 87 年台上字第 1284 號裁判「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，自認占有人係基於行使地上權之意思而占有。」，故訴願人指稱在他人土地上有建築物即為以行使地上權意思占有等語，純屬誤解。

(三) 又參照最高行政法院 90 年判字第 1976 號判決，是否以行使地上權意思占有，雖係內心意思，然既主張時效取得，則須有將該內心意思表彰於外之行為始可，該行為非無法舉證者。是占有人於占有之始除了應符合有意思能力外，並應有將其占有意思於占有之始表示於外之行為，始為足夠云云。

理由

- 一、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、第 2 項及第 3 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。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為 30 日，並同時通知土地所有權人。」；民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 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，10 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並無過失者，得請求登記為所有人。」，同法第 772 條規定：「前 4 條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」，同法第 832 條規定：「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。」。
- 二、次按最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議略以：「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？……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。」、最高法院 86 台上字第 619 號裁判略以：「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。」，先予敘明。

三、查訴願人固已檢附相關文件，以資證明其自開始占有至申請登記時，有繼續占有他人土地之客觀事實，惟就其是否係以行使地上權之意思而為占有，並未提出足資證明其主觀意思之證明文件，揆諸前揭規定及說明，自與時效取得地上權之登記要件不符，從而，原處分機以訴願人未照補正事項完全補正，駁回所請，並無違誤，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，爰不予一一論斷，併此敘明。

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

本件訴願人如對本決定不服，得於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。