

彰化縣政府訴願決定書（案號 98－412）

府法訴字第 0980081316 號

訴 願 人：戴○○

原處分機關：彰化縣鹿港地政事務所

訴願人因申辦時效取得地上權登記案件，不服原處分機關 98 年 2 月 25 日登記駁回字第 000009 號土地登記駁回案件通知書所為之處分，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 98 年 2 月 6 日檢附土地登記申請書、證明書、四鄰證明書、地價稅繳款書與戶籍謄本等資料向原處分機關申請辦理本縣鹿港鎮○○段 530 地號土地時效取得地上權登記。案經原處分機關審查後以訴願人無法舉證占有之始即以行使地上權意思表示之證明等 5 事項為由，認定文件不備，以 98 年 2 月 9 日土地登記案件補正通知書登記補正字第 000010 號通知補正 5 點事項，嗣以訴願人未能補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 98 年 2 月 25 日登記駁回字第 000009 號土地登記駁回通知書駁回申請，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）訴願人自幼隨同父親案外人戴○○居住於系爭土地房屋內；父親過世後，訴願人與妻小仍居住原處，至提出登記申請日為止，已近 60 年云云。
- （二）按以所有之意思，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；前 4 條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之，為民法第 769 條與第 772 條所明文規定。次按土地總登記後，因主張時效取得地上權

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。前項登記申請，經登記機關審查證明無誤後即應公告等語。

- (三) 行政命令如有強令人民提出甚難提出或不必要文件，致無法完成其地上權之登記者，恐有違憲之虞，行政處分亦係違背法令，應予撤銷云云。
- (四) 系爭土地，目前作為系爭房屋之基地及通行之用，土地使用並無違反土地使用管制法令；訴願人系爭房屋係繼承祖先而來，並無所有權狀，故無法申請核發不違反都市計畫法規文件等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 依訴願人所檢附戶籍謄本，其於 66 年 1 月 24 日曾有遷往台中市記載，無法證明是否從占有之始即繼續為該占有地意思等語。
- (二) 訴願人於訴願書敘明系爭土地之房屋由其父於民國 39 年間向房東購得，其係基於買賣關係以所有權之意思而占有，自無取得地上權時效登記為地上權人云云。

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」、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」、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 款與第 2 項規定：「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：4、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」、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。」

復依時效取得地上權登記審查要點第 1 點規定：「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第 118 條辦理。」、第 3 點規定：「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」、第 5 點規定：「以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」

二、依最高法院 86 台上字第 619 號裁判意旨：「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。」是訴願人申請時效取得地上權登記，原處分機關當得對訴願人是否係以取得地上權之意思而為占有，為形式上認定，而得請求訴願人提出相關佐證資料以證明其係以行使地上權之意思而占有他人之土地。

三、本案經原處分機關審核訴願人所檢附時效取得地上權登記舉證說明書、四鄰證明書與戶籍謄本等證明文件後，以訴願人曾於 66 年 1 月 24 日由本縣鹿港鎮○○里○○路 212 巷○號遷徙往台中市西區○○里○○路○○號，而於 93 年 7 月 20 日再遷回之事實，雖經訴願人提出四鄰證明以供審核，惟該四鄰證明內容仍無法證明該當首揭法令規定之 10 年或 20 年之客觀占有時效，此有卷附戶籍謄本等資料可證。復其所提文件亦無法證明有以主觀行使地上權而占有系爭土地之意思，依最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議略以：「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。」是原處分機關依法函請補正說明，核屬有據，因訴願人逾期未能提供相關證明文件以供審核，故依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定否准所求，依法尚無不合。

- 四、惟就原處分機關補正通知函補正事項一，請求訴願人檢附主管機關認定不違反都市計畫法規證明文件部分。本案系爭房屋倘如訴願人所述為繼承先祖而來，且無所有權狀，則處分機關是否仍得執以請求訴願人檢附證明以為認定，而無代為行使行政程序法第 19 條所指機關相互協助義務以釐清事由，非無可議。
- 五、至於訴願人指稱行政命令如有強令人民提出甚難提出或不必要文件，致無法完成其地上權之登記者，恐有違憲部分。按中央主管機關針對實體法令適用所頒訂之審核要點，對於業務執行機關當有一定法效果，於未經廢除或停止適用前，下級機關依法當受其拘束而有其適用，兼與說明。準此，本件事證已臻明確，其餘論述尚不足影響審議結果，無庸逐一論述。
- 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱
	委員	林宇光
	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

中 華 民 國 98 年 5 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。