

彰化縣政府訴願決定書（案號 99－212）

府法訴字第 0990011317 號

訴 願 人：○○○
 地址：○○○

訴 願 人：○○○
 地址：○○○

訴 願 人：○○○
 地址：○○○

訴 願 人：○○○
 地址：○○○

訴 願 人：○○○
 地址：○○○

訴 願 人：○○○
 地址：○○○

訴 願 人：○○○
 地址：○○○

訴 願 人：○○○
 地址：○○○

訴願代理人：○○○
 地址：○○○

原處分機關：彰化縣田中地政事務所

訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 98 年 12 月 7 日田駁字第 000060 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 98 年 11 月 5 日申請辦理本縣○○鎮○○段○○地號、○○地號、○○地號、○○地號及○○地號土地（下稱系爭土地）時效取得地上權登記，案經原處分機關依訴願人所附之戶籍謄本、存證信函及他項權利位置圖等文件予以審查後，發現不足以證明開始占有至申請登記時有繼續占有之事實及係以行使地上權之意思而為占有，爰通知訴願人補正相關證明文件。因訴願人逾期未為補正，爰於 98 年 12 月 7 日依土地登記規則第 57 條第 1 項規定否准所請，訴願人不服，於 98 年 12 月 22 日提起訴願，嗣於 93 年 1 月 13 日補充訴願理由，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）訴願人已提出 98 年 10 月 30 日向土地所有權人主張占有之始至申請登記時係行使地上權意思之存證信函，為行使地上權之證明。詎原處分機關竟視若無睹，而將申請案駁回，難認適法。
- （二）按時效取得地上權登記審查要點第 5 點規定，以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如該戶籍謄本有他遷之記載時，始應再以土地四鄰證明書或公證書為補充之證明。本件訴願人之申請書均以戶籍謄本為占有事實之證明文件，且均數代世居於該占有之土地上，並無戶籍他遷之記載云云。

二、答辯意旨略謂：

- （一）依照民事訴訟法第 277 條前段、最高行政法院 90 年度判字第 1976 號判決與最高法院 86 年度台上字第 619 號民事判決意旨，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。而訴願人僅於 98 年 10 月 30 日以存證信函向土地所有權人主張開始占有之時起至申請登記時係行使地上權之意思，惟收件人公業○○之管理者○○○係民國 88 年選任之管理者，非訴願人主張占有土地當時之管理者，且此存證信函僅為開始

行使地上權或變更為以行使地上權意思之證明，非可推至占有之始皆以行使地上權之意思，而為完成時效取得地上權之證明文件。故訴願人以員林南門郵局存證號碼 00033 號存證信函主張已完成該補正事項，實有誤解。

(二) 訴願人自 97 年 6 月 20 日即陸續向本所申請時效取得地上權登記，惟皆未就補正通知之補正事項提出具體補正或完全不予理會，任其逾期，而迭遭駁回，並非如訴願人所稱本所連該以何項文件為之證明亦不知，只需拖延至補正期滿即可達駁回之目的云云。

理 由

一、按行為時民法第 769 條規定：「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。」第 770 條規定：「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。」第 772 條規定：「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。」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。」。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。」第 118 條規定：「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。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。前四項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。」

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一百十八條辦理。」。

最高法院 64 年度台上字第 2552 號判例：「地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為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。」

二、觀諸行為時民法第 769 條、第 770 條、第 772 條、第 832 條規定及最高法院 64 年台上字第 2552 號判例意旨，可知主張因時效取得地上權，須以行使地上權之意思而占有為其要件，且登記機關對此有形式上之認定權；又參照最高行政法院 90 年判字第 1976 號判決略以：「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；再按最高行政法院 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。」、最高行政法院 98 年

度判字第 1050 號判決略以：「民法第 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。地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，尚需提出『行使地上權之主觀意思而占有』之證明文件。」、最高法院 86 台上字第 619 號判決略以：「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。」準此，主張時效取得地上權者，其占有土地必以行使地上權之意思而為占有，占有人並對此負有舉證責任，原處分機關應為實質審查，先予敘明。

三、查本件訴願人檢附存證信函、戶籍謄本等文件向原處分機關申請辦理系爭土地地上權登記，惟訴願人申請時所檢具之存證信函係於 98 年 10 月 30 日始寄送給土地所有權人，自不足以溯及證明其於占有之始，即係以行使地上權之意思而為占有。原處分機關於 98 年 11 月 11 日以登記補正字 000373 號補正通知書通知訴願人補正，而訴願人卻於補正期間（98 年 11 月 16 日）以存證信函向原處分機關表示，其申請時所檢具之存證信函及戶籍謄本已足為其主觀上行使地上權意思及開始占有事實之證明，已無再為補正之必要。惟訴願人對其有利之事實負有舉證責任，其既未檢附其他證據證明究竟係以何種意思占有系爭土地，實難率以存證信函即斷予認定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，原處分機關依土地登記規則 57 條第 1 項規定將登記案件予以駁回，尚無不合。惟查訴願人既於申請時檢附戶籍謄本及存證信函為客觀占有之事實及主觀行使地上權意思之證明文件，嗣以存證信函為補正，原處分機關自應清楚敘明其駁回訴願人申請案之理由，究係戶籍謄本不足以證明客觀占有之事實？抑或存證信函無法佐證行使地上權之主觀意思？本

件原處分「駁回說明一」以訴願人逾期未補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項之規定駁回；「駁回說明二」又將訴願人補正之存證信函，依補正通知單內容，予以駁回。如前所述，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項之規定駁回訴願人之申請案，雖無違誤，惟為求處分之明確性，仍應清楚載明訴願人未完全補正之情形及其據以認定之理由，以杜爭議，併此敘明。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
委員	林宇光
委員	陳廷墉
委員	黃鴻隆
委員	張奕群
委員	溫豐文
委員	楊瑞美
委員	蔡和昌
委員	蕭文生

中 華 民 國 99 年 3 月 16 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。

（臺中高等行政法院地址：台中市南區五權南路 99 號）