

彰化縣政府訴願決定書（案號 99－304）

府法訴字第 0990015325 號

訴 願 人：蕭 00

代 理 人：蕭 00

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 21 日田駁字 000061 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

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處分。

事 實

緣訴願人於 98 年 9 月 4 日持憑戶籍謄本、印鑑證明、切結書、四鄰證明、房屋稅單影本、水電收據影本等文件向原處分機關申辦本縣二水鄉 00 段 750、751 地號土地（下稱系爭土地）時效取得地上權登記。原處分機關依案附相關證明文件予以審查後，認定其尚不足以證明係以行使地上權之意思而占有土地，於 98 年 11 月 10 日登記補正通知書流水號字 000371 號土地登記案件補正通知書通知補正，嗣以訴願人未能補正「以行使地上權之意思表示」為由，依土地登記規則第 57 條規定駁回申請，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）系爭土地在日據時期，訴願人之曾祖父蕭 00 開墾建屋居住、祖父蕭 00、先父蕭 00 延續繼續居住至民國 65 年 8、9 月間，先父拆屋重建，並於 66 年 6 月 14 日以新建房屋名義，向彰化縣稅捐稽徵處○○分處申報稅籍，核定房屋坐落○○○○○○00 路 76 號；先父於 71 年 12 月 7 日去世，由訴願人繼續和平占有並使用系爭土地迄今已達 20 年云云。

（二）本人曾向該公業之管轄機關（即本縣○○○公所）查詢「公

業蕭 00」有否申請派下員證明書？依據該公所 98 年 8 月 12 日二鄉民字第 0980008196 號函主旨「台端申請查閱『公業蕭 00』有否向本所申請派下員證明書案，經查本案未向本所申請派下員證明書，請查照。」等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 按最高法院 84 台上字第 748 號裁判略以：「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。」另最高法院 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。」訴願人所附文件僅可證明為公然、繼續、和平占有使用系爭土地，惟訴願人究以何種意思占有使用，在訴願人未提出證明前無從窺知等語。
- (二) 本案於 98 年 9 月 4 日第 41180 號收件在案，其主張原因發生日期為 91 年 12 月 30 日，於 98 年 11 月 3 日第 50730 號收件補正時，訴願人始檢具案外人陳 00 之證明書並同時更改原主張時效完成日期為 86 年 6 月 14 日，其前後主張已自相矛盾，且於後者申請書備註欄說明時效取得為民國 66 年至 86 年間，那 86 年至今狀況為何云云。

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。」

二、按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（參照最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議說明）。是主張時效取得地上權者之申請人，依其所由發生事實之性質及提出之四鄰證明書，須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，且有不能補正之情形，登記機關方得依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回其申請。

三、本案訴願人於為申請時效取得地上權登記案件時，已向原處分機關提出戶籍謄本、印鑑證明、切結書、四鄰證明、房屋稅單影本、水電收據影本等文件，證明自 66 年建築房屋使用迄今的事實及申請時效取得地上權之申請人身份。惟原處分機關所為之否准處分對象為「公業蕭 00 君（代理人 蕭 00 君）」，明顯與申請對象有違，自非合法。復依民法第 769 條、第 770 條及第 772 條規定，主張時效取得地上權者，其行使地上權之意思而占有土地，期間為 20 年，如為善意，則期間縮短為 10 年，而依據訴願人所稱建築物使用期間起算，已遠逾該規定之 10 年或 20 年期間。又訴願人所有之房屋已占有系爭土地數十年之久，且無任何事證顯示係基於租

賃、使用借貸或其他法律關係而占有系爭土地，是依其所發生之事實及訴願人所提之文件觀之，非全然不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地。據此，難謂上開證明文件並無法證明上開事實之效力，是原處分機關執以訴願人無法明確表示其主觀意思或前後文件有矛盾為由，認定無法證明是否為從占有之始即繼續為該占有系爭土地之論點，非無速斷。

- 四、此外，原處分機關於訴願人依法提出證明文件後，若不予援用或主張其證明性不足時，當應具體詳敘認定標準與緣由，以為訴願人補正參考，以吻合行政程序法第 96 條有關行政處分明確性原則之要求。是本案原處分機關未具體指明訴願人持憑之證明文件無法認定之理由，率以要求訴願人再提出補正說明有「行使地上權之意思而占有」之主觀意思，而忽略客觀事實所顯示的意涵，是否妥適，亦非無疑。
- 五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱
	委員	李仁淼
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	盛子龍
	委員	陳廷墉
	委員	黃鴻隆
	委員	溫豐文
	委員	楊瑞美
	委員	蕭文生
	委員	蔡和昌

中華民國 99 年 4 月 19 日

縣 長 卓 伯 源