

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 102—913）

府法訴字第 1020258967 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

訴 願 人：○○○

地址：○○○

訴 願 人：○○○

地址：○○○

訴願送達代收人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣彰化地政事務所

訴願人等因時效取得地上權登記事件，不服原處分機關 102 年 6 月 25 日登記駁回字 000103 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

緣訴願人等於 102 年 4 月 11 日就坐落本縣○○○（訴願人：○○○、○○○、○○○建物坐落處）、○○○（訴願人：○○○、○○○建物坐落處）地號土地申請時效取得地上權登記。案經原處分機關依案附相關證明文件審查後，發現其尚不足以證明係以行使地上權之意思而占有土地之情事，是以 102 年 4 月 26 日登記補正字第 000561 號土地登記案件補正通知書通知補正有關資料，雖訴願人等有提送補正理由書，惟仍未就補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 102 年 6 月 25 日登記駁回字 000103 號土地登記案件駁回通知書駁回申請，訴願人不服，遂提起本訴願，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) 原處分機關以 102 年 4 月 26 日登記補正字 561 號補正通知書，援引最高法院 64 年台上字 2552 號判例略曰；主張時效取得地上權，須為行使地上權之意思、而為占有始足當之，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，其取得時效，不能開始進行，本案請檢其占有目的之證明文件憑辦等云，固非無據，惟查：「稱地上權者係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 條規定甚明。苟占有人於占有之始，即有於他人土地上有建築物、工作物、竹木之目的而使用土地，占有後確有建造房屋或工作物或竹木等情事，自與單純之占有使用土地有別，則依該占有所由發生之事實之性質，自難謂占有人於占有之始無行使地上權之意思。」最高法院民事 85 台上字第 609 號判決要旨另有明文揭櫫。准此，苟占有人於占有之始，即以於他人土地上有建築物之目的而使用土地，占有後並確有建造房屋之情，則其顯與單純占有使用土地有別，依此占有所由發生之事實之性質，已足堪認占有人於占有之始即有以行使地上權之意思，要應免贅另檢具「占有目的之證明」始合法理極明。
- (二) 訴願人於奉原處分機關補正通知之當日，經援最高法院民事判決 85 台上 609 號要旨，而釋明「稱地上權者…苟占有人於占有之始，即有於他人土地上有建築物、工作物、竹木之目的而使用土地，占有後確有建造房屋或工作物或竹木等情事，自與單純之占有使用土地有別，則依該占有所由發生之事實之性質，自難謂占有人於占有之始，無行使地上權之意思」等云之，並請准免具「占有目的之證明」。惟原處分機關遽以 102 年 6 月 25 日登記駁回通知書否准所請而駁回，並未闡明訴願人該理由書所陳之法理論據，似有欠合。原處分機關之認事用法應有重行審酌之餘地。爰請決定原處分撤銷，並飭原處分機關另為適法處分云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 經查本案訴願人等主張其先人在民國 39 年 8 月為建屋居住使用，以行使地上權之意思，占有使用前開土地，依據最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議，地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，申請人尚需提出「行使地上權之主觀意思而占有」之證明文件，並重申「…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占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任。…」。
- 由於訴願人等自始即未檢附足資認定係行使地上權之意思而占有之證明文件，經審查後予以補正就占有使用土地方式舉證。惟訴願人提出之補正理由書僅就其主觀論點加以說明，並未提出行使地上權而占有之相關證明文件，自於法不合。
- (二) 另訴願人等援引最高法院 85 年度台上字第 609 號判決理由片段論述略以：「…惟稱地上權者係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土地之權，民法第 832 條規定甚明。苟占有人於占有之始，即有於他人土地上有建築物、工作物、竹木之目的而使用土地，占有後確有建造房屋或工作物或竹木等情事。自與單純之占有使用土地有別，則依該占有所由發生之事實之性質，自難謂占有人於占有之始無行使地上權之意思。…」。
- 而忽略該判決理由尚有：「…倘系爭土地上房屋或工作物於陳新傳占有後始存在，復查無其他占有之原因，則依其占有所由發生之事實之性質，是否不得認為上訴人係以行使地上權之意思而占有爭土地？尚值推求。實情如何？原審未遑審認澄清，遽以上開情詞為上訴人不利判斷，自嫌速斷。…」之論述。綜觀該判決文雖敘及占有人於占有之始，即有於他人土地上有建築物、工作物、竹木之目的而使用土地，占有後亦有建造房屋或工作物或竹木等情事，與單純之占有使用土地有別，則依該占有所由發生之事實之性質，難謂占有人於占有之始無行使地上權之意思。但並未肯定表示占有人於占有之始即有行使地上權之意思，且該判決係

指明原審未遑審認澄清相關實情或事證，而將原判決廢棄，並無對時效取得地上權作確定性判例，訴願人等斷章取義援引該判決部分內容實有未當。本案申請時效取得地上權登記事件，訴願人等未依相關法令規定完全補正，爰依土地登記規則第 57 條 1 項第 4 款規定駁回係屬合法，訴願人等提起訴願為無理由云云。

#### 理 由

- 一、按民法第 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：「稱普通地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物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、查本件訴願人等檢附身分證影本、建物謄本、房屋稅籍證明書等文件向原處分機關申請辦理系爭土地地上權登記，惟訴願人等申請時所檢具之證明文件並不足以證明其於占有之始，即係以行使地上權之意思而為占有。原處分機關於 102 年 4 月 15 日以登記補正字 000561 號補正通知書通知訴願人補正，而訴願人卻於補正期間（102 年 4 月 22 日）以補正理由書向原處分機關表示，其於本件「占有人於占有之始，即有於他人土地上有建築物之目的而使用案關土地，占有後亦確已建有房屋」之情，應足證「其占有之始係以於他人土地上建屋為目的」，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，實難率以補正理由書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，原處分機關以訴願人等未照補正事項完全補正，依土地登記規則第 57 條第 1 項規定將登記案件予以駁回，依法尚無不合，原處分應予維持。

四、至訴願人援引最高法院民事 85 台上字第 609 號判決理由片段而認訴願人等有於他人土地上占有後確有建造房屋即為行使地上權之意思云云，經查該判決之裁判案由係屬請求拆屋還地案件與本案屬時效取得地上權案件兩者事

實及法律關係要屬不同，不能混為一談，且該判決之拘束力應僅及於該個案，況該判決仍不能違背前揭法律及最高行政法院判例之拘束，故訴願人所述，顯係誤解法令，委難憑採。

五、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	楊 仲
	委員	溫豐文
	委員	呂宗麟
	委員	李玲瑩
	委員	林宇光
	委員	蕭文生
	委員	白文謙
	委員	張富慶
	委員	張奕群
	委員	楊瑞美

中 華 民 國 102 年 11 月 8 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。

(臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)