

1 彰化縣政府訴願決定書（案號 111－904）

2 府行訴字第 1110263608 號

3 訴願人：○○○

4 訴願人：○○○

5 訴願人因時效取得地上權事件，不服本縣和美地政事務所 111 年
6 6 月 16 日登記駁回通知書字第○○○號通知書所為之處分，提起
7 訴願，本府依法決定如下：

8 主 文

9 訴願駁回。

10 事 實

11 緣訴願人於111年3月16日檢具身分證影本、戶籍謄本影本、中華電
12 信股份有限公司繳費通知、台灣自來水股份有限公司水費通知單
13 與繳費憑證、廢棄物清除處理費繳款書等文件，就訴外人○○○所
14 有本縣○○鄉○○段○○及○○地號等2筆土地向本縣和美地政
15 事務所申請時效取得地上權登記，惟因尚有應補正事項，該所爰以
16 111年5月12日登記補正通知書字第○○○號通知訴願人於接到通
17 知之日起15日內補正以行使地上權意思而占有之證明文件。嗣訴
18 願人補正部分事項經該地所審認訴願人仍未提出「以行使地上權
19 意思而占有」之證明文件，屬逾期未照補正事項完全補正，爰依土
20 地登記規則第57條第1項第4款規定以111年6月16日登記駁回通知
21 書字第000073號通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，遂提起本
22 件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。又本府依訴願法第63條規
23 定，依職權通知訴願人及原處分機關於111年9月1日到府進行陳述
24 意見，茲摘敘訴、辯意旨如次：

25 一、訴願意旨略謂：

26 (一)緣彰化縣○○鄉○○村○○路○○號(即未保存登記建
27 物)基地坐落於彰化縣○○鄉○○段○○、○○地號之土
28 地，然上開未保存登記建物之納稅義務人、起造人係○

1 ○○，則上開土地之原所有權人為○○○、嗣由○○○
2 判決繼承取得，惟彰化縣○○鄉○○村○○路○○○號
3 自民國 70 年 11 月 3 日起乃由○○○(即○○○之配偶、
4 ○○○之父親)為戶長，嗣○○○於民國 90 年 1 月 29 日
5 經法院宣告禁治產由○○○監護、亦於民國 100 年 1 月
6 23 日死亡，故○○○為上開建物之戶長、並與○○○居
7 住、使用彰化縣○○鄉○○村○○路○○○號房屋長達
8 四十年之久，此有彰化縣和美地政事務所收件日期 111
9 年 3 月 16 日彰和資(NB09)字第○○○號所附之證明文
10 件及民國 111 年 6 月 2 日登記補正通知書字第○○○號
11 之補正證明文件足憑。

12 (二)按「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人
13 未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」、「以所
14 有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之
15 不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記
16 為所有人。」民法第 769 條、第 770 條分別定有明文。
17 是○○○、○○○本於客觀占有彰化縣○○鄉○○村○○
18 ○路○○○號房屋之事實，亦內心本於所有之意思係前
19 於民國 89 年 6 月 2 日向彰化縣○○鄉公所申請○○○
20 急難救助金之申請人地址乃渠等行使地上權之主觀意
21 思而占有，暨占有使用他人土地之意思表示於外部之情
22 形、表徵於外之態樣；且渠等前於民國 111 年 6 月 2 日
23 補正證明文件之一即錄音檔乃當事人間(即原土地所有
24 權人○○○與占有人間)已有設定地上權之約定、本於
25 該約定先將土地交付占有而未完成登記……等相關證
26 明文件。另，渠等居住、使用前開建物長達四十年之久
27 間亦對外表徵婚喪喜慶之家宴、家祭……等，甚至在他人
28 土地之上下有其他工作物(即搭建鐵皮屋)為目的使

1 用其土地之權。

2 (三)參照民國 92 年 1 月 14 日最高法院 92 年度第 1 次民事
3 庭會議決議之四十四年臺上字第 1613 號判例要旨廢止，
4 其廢止理由為時效取得係以占有人有無以所有意思而
5 占有為其要件，至占有人與所有人是否具有親屬關係毫
6 無影響。是占有人○○○、○○○與彰化縣○○鄉○○
7 村○○路○○○號之納稅義務人、起造人即○○○及彰
8 化縣○○鄉○○段○○、○○地號之土地之原所有權人
9 為○○○是否具有親屬關係毫無影響。

10 (四)時效制度係為公益而設，依取得時效制度取得之財產
11 權應為憲法所保障。然占有人○○○、○○○就彰化縣
12 ○○鄉○○村○○路○○○號房屋為時效取得地上權
13 登記應為憲法所保障。

14 二、答辯意旨略謂：

15 (一)按民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平、
16 公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為
17 所有人。」、第 770 條規定：「以所有之意思，十年間和
18 平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之
19 始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」、第 772
20 條規定：「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，
21 準用之。於已登記之不動產，亦同。」、第 832 條規定：
22 「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或
23 其他工作物為目的而使用其土地之權。」，土地登記規
24 則第 56 條第 1 項第 2 款規定：「有下列各款情形之一
25 者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請
26 人於接到通知書之日起十五日內補正：…二、登記申請
27 書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。」、第 57 條
28 第 1 項第 4 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機

1 關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：…
2 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」、第 118 條
3 第 1 項規定：「土地總登記後，因主張時效完成申請地
4 上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文
5 件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申
6 請登記時繼續占有事實之文件。」，中華民國 99 年 6 月
7 28 日內政部內授中辦地字第 0990724793 號令修正土地
8 登記規則，其中第 118 條修正總說明明示「又所稱『以
9 行使地上權意思而占有之證明文件』例如當事人間已有
10 設定地上權之約定，本於該約定先將土地交付占有而未
11 完成登記；或已為申請地上權設定登記而未完成登記；
12 或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；或占有人
13 於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於
14 外部並取得第三人之證明等之相關證明文件。」。

15 (二)次按最高法院 64 年台上字第 2552 號民事判例要旨略
16 以：「地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須
17 為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實
18 之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上
19 權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。…」
20 及 87 年度台上字第 1284 號民事判決要旨：「主張因時
21 效取得地上權者，依民法第 772 條準用同法第 769 條
22 或第 770 條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人
23 之土地，經過一定之期間，始得請求登記為地上權人。
24 此項意思依民法第 944 條第 1 項之規定既不在推定之
25 列，故須由占有人負證明之責。又占有人無法律上之權
26 源在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係
27 基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或
28 界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人

1 土地而誤為占有使用，尚難僅以占有有人在他人土地上有
2 建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，自認占有人係
3 基於行使地上權之意思而占有。」。

4 (三)再按最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議，就
5 「地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，申
6 請人應提出何等證明文件以證明申請人具備時效取得
7 地上權之要件？」，其決議意旨略以：「…尚需提出『行
8 使地上權之主觀意思而占有』之證明文件。稱地上權者，
9 謂以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目
10 的而使用其土地之權，民法第 832 條定有明文。又占有
11 土地建築房屋或種植竹木，有以無權占有之意思，有以
12 所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行
13 使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而
14 占有者，應負舉證責任；另主張時效取得地上權者，須
15 以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生
16 事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使
17 地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進
18 行。…」。

19 (四)復按最高法院 86 年度台上字第 619 號民事裁判要旨：
20 「占有使用他人之土地，其原因固屬不一，然必以『行
21 使地上權』之意思而占有，始符合因時效取得地上權之
22 第一要件。此項行使地上權之意思，依民法第 944 條第
23 1 項規定，既不在『推定』之列，即須由占有人負證明
24 之責」

25 (五)查本案標的○○鄉○○段○○及○○地號等 2 筆土地
26 原所有權人為○○，於民國 105 年 1 月 18 日死亡後，
27 先由代理人○○○地政士於 106 年 1 月 3 日就被繼承人
28 ○○○之部分遺產向本所申請辦理遺囑繼承登記(收件

1 字號為彰和資字第○○○號，申請登記標的未含○○段
2 ○○及○○地號)，案附 99 年度彰院民公俊字第○○號
3 遺囑公證書所載財產分配方式寫明○○段○○及○○
4 地號等 2 筆土地由其子○○○及其孫○○○（即訴願人
5 ○○○之子，補正證明文件及說明之證明人）二人共同
6 取得，其比例各二分之一，另附 102 年度彰院民公俊字
7 第 648 號遺囑公證書略以：「…二、…1. …○○鄉○○
8 段○○地號及○○地號二筆土地，本人所有之權利範圍
9 應全部由吾子○○○單獨繼承。…」。次由代理人○○
10 ○（即訴願人之一）於 106 年 7 月 3 日向本所申請辦理
11 伸榮段○○及○○地號等 2 筆土地共同共有繼承登記
12 （收件字號為彰和資字第 45330 號），登記為○○○等
13 7 人共同共有全部。再由代理人○○○地政士於 111 年
14 2 月 18 日持臺灣高等法院臺中分院 107 年度家上易字
15 第 11 號確定判決（請求回復特留分事件）向本所申請
16 辦理判決繼承登記（收件字號為彰和資字第○○○號），
17 本所遂依判決內容異動登記為○○○取得全部，其中案
18 附 107 年度家上易字第 11 號判決文中「…肆、本院之
19 判斷：一、…依系爭遺囑，○○○將其如附表二編號 1、
20 2（○○鄉○○段○○及○○地號）之土地均指定由○
21 ○○單獨繼承，…二、被上訴人抗辯：○○○所立 99 年
22 2 月 25 日遺囑，…，乃於 102 年 10 月 2 日另立系爭遺
23 囑，…更改指定由○○○單獨繼承，…，與上開 2 份遺
24 囑所載指定分割遺產方法相符，並有○○○提出 102 年
25 10 月 2 日錄影光碟與上訴人（○○○等 3 人）不爭執真
26 正之錄音譯文…」，及案附臺灣彰化地方法院 105 年度
27 家訴字第 40 號判決文中「…四、得心證之理由：…
28 （三）…4. …其錄影中之對話內容如被告訴訟代理人提

1 出之遺囑公證內容口譯所載…『所以我要把○○、○○
2 這塊土地跟這棟房子過繼給○○○，在我死後有所依
3 靠。』等情，有訊問筆錄、影音光碟暨語音譯文在卷可
4 稽。…」。

5 (六)本案訴願人於 111 年 3 月 16 日檢具身分證影本、戶籍
6 謄本影本、中華電信股份有限公司繳費通知(收件人：
7 ○○○)、台灣自來水股份有限公司水費通知單(收件
8 人：○○○)與繳費憑證、廢棄物清除處理費繳款書(繳
9 款人：○○○)等文件向本所申辦○○鄉○○段○○及
10 ○○○地號等 2 筆土地之時效取得地上權登記，又於 111
11 年 6 月 2 日提供新頻道有線電視股份有限公司(收件
12 人：○○○)、台灣電力公司(收件人：○○○)、房屋
13 稅繳款書(納稅義務人：○○○)等近期繳費證明、清
14 寒證明、急難救助等證明文件，並於訴願書主張曾以家
15 宴、家祭對外表徵婚喪喜慶…等證明其係「以行使地上
16 權意思而占有」他人土地。經本所以內政部戶役政資料
17 電子閘門系統查得訴願人與戶長○○○(即○○○之配
18 偶、○○○之父親、房屋納稅義務人○○○之長男)於
19 70 年 11 月 3 日設籍於彰化縣○○鄉○○村○○路○○
20 ○○號，次查上開門牌住址之房屋納稅義務人○○○及其
21 坐落基地(○○段○○及○○地號等 2 筆土地)原所有
22 權人○○○、現所有權人○○○等 3 人於 72 年 8 月 5
23 日亦設籍於上開門牌住址，戶長為○○。另本所發文函
24 調上開房屋(門牌：○○○路○○○號)之房屋使用執
25 照、竣工圖及房屋稅籍資料等文件，得知房屋使用執照
26 核發日為 70 年 8 月 7 日，房屋起造人及納稅義務人自
27 始皆為○○○(原坐落基地所有權人○○○之配偶)，
28 爰名義上推定房屋所有權人為○○○，故實難率斷謂訴

1 願人係以在他人土地之上下「有」建築物或其他工作物
2 為目的而使用○○段○○及○○地號等2筆土地。退萬
3 步言，倘訴願人為房屋之實質出資者，或訴願人於該土
4 地有工作物（搭建鐵皮屋），依上述所附文件僅能證明
5 訴願人係自開始占有至申請登記時仍占有該土地之客
6 觀事實，並無提供其究竟以何種意思占有土地之證明，
7 故仍不足以證明係以行使地上權之主觀意思而占有；且
8 無論訴願人與該土地（原）所有權人是否具有親屬關係，
9 仍應依土地登記規則第118條規定檢附以行使地上權
10 意思而占有之文件憑辦，以符法制。

11 (七)依訴願人之訴願書所陳「…111年6月2日補正證明文
12 件之一即錄音檔乃當事人間（即原土地所有權人○○○
13 與占有人間）已有設定地上權之約定、本於該約定先將
14 土地交付占有而未完成登記…」云云，經本所聆聽111
15 年6月7日郵戳郵寄之錄音光碟，只聽到3個人的聲
16 音，內容係談話人間討論遺產分配、各繼承人繼承比例
17 與預立遺囑等情事，且此3人之身分亦無從可考，故該
18 段錄音尚不足以證明已有設定地上權之約定，本於該約
19 定先將土地交付占有而未完成登記，亦不足以證明其係
20 本於「行使地上權之主觀意思」而占有他人土地。

21 (八)綜上事實及理由，因訴願人所提出之文件，揆諸前揭規
22 定及說明，尚不足資證明其係以行使地上權之意思而占
23 有他人之土地，自與時效取得地上權之登記要件不符，
24 從而本所要求其補正相關文件，而訴願人逾期未完全補
25 正，本所依法駁回其所請並無違法、不當，故本件訴願
26 為無理由。綜上，本案訴願理由均無足採，敬請依法駁
27 回。

28 理 由

1 一、按民法第 769 條、第 770 條、第 772 條、第 832 條及第 944
2 條規定：「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他
3 人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」「以所有之意
4 思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而
5 其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」「前
6 五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登
7 記之不動產，亦同。」「稱普通地上權者，謂以在他人土地之
8 上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」「占
9 有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占
10 有。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占
11 有。」

12 二、次按「(第 1 項)土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與
13 他項權利之登記。(第 2 項)土地登記之內容、程序、規費、
14 資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政
15 機關定之。」、「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面
16 敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五
17 日內補正：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件
18 不符或欠缺。」、「有下列各款情形之一者，登記機關應以書
19 面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不
20 應登記。……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」、「
21 「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提
22 出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明
23 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
24 件。」土地法第 37 條、土地登記規則第 56 條第 2 款、第 57
25 條第 1 項第 2 款、第 4 款、第 118 條第 1 項亦分別定有明文。

26 三、復按 99 年 6 月 28 日修正發布之土地登記規則第 118 條第 1
27 項其修正理由略以：「所稱『以行使地上權意思而占有之證明
28 文件』，例如當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先

1 將土地交付占有而未完成登記；或已為申請地上權設定登記
2 而未完成登記；或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；
3 或占有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表
4 示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件。」

5 四、再按最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議略以：

6 「地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，申請人
7 尚需提出『使地上權之主觀意思而占有』證明文件。稱地上
8 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
9 的而使用其土地之權，民法第 832 條定有明文。又占有土地
10 建築房屋或種植竹木，有以無權占有之意思，有以所有之意
11 思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意
12 思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證
13 責任；另主張時效取得地上權者，須以行使地上權之意思而
14 占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權
15 之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其
16 取得時效，不能開始進行。」

17 五、復按最高法院 86 年度台上字第 619 號判決意旨略以：「查占
18 有使用他人之土地，其原因固屬不一，然必以『行使地上權』
19 之意思而占有，始符合因時效取得地上權之第一要件。此項
20 行使地上權之意思，依民法第九百四十四條第一項規定，既
21 不在『推定』之列，即須由占有人負證明之責。」

22 六、參照前揭規定、裁判及決議意旨，因時效取得地上權之要件
23 中「行使地上權之意思而占有」要件不在民法第 944 條第 1
24 項規定推定之列，須由占有人負證明之責，且與以所有之意
25 思而占有不同。

26 七、卷查，訴願人主張其本於客觀占有彰化縣○○鄉○○村○○
27 路○○○號房屋之事實，係本於所有之意思，又前於民國 89
28 年 6 月 2 日向彰化縣伸港鄉公所申請○○○急難救助金之申

1 請人地址，乃行使地上權之主觀意思而占有，並提供錄音作
2 為其有設定地上權意思之證據云云。惟查，以「所有之意思」
3 而占有與以「行使地上權之意思」而占有並不相同，訴願人
4 同時主張兩者，並無法確定訴願人內心之真意，且其所提供
5 之錄音證據，僅為當事人間就遺產內容之討論，並無有關行
6 使地上權之相關內容，例如當事人間已有設定地上權之約定，
7 本於該約定先將土地交付占有而未完成登記等；另訴願人檢
8 具之身分證影本、戶籍謄本影本、中華電信股份有限公司繳
9 費通知（收件人：○○○）、台灣自來水股份有限公司水費通
10 知單（收件人：○○○）與繳費憑證、廢棄物清除處理費繳
11 款書等，僅能證明有占有之事實，並無法證明其係以何等意
12 思而占有，故其取得時效，不能開始進行。

13 八、綜上所述，訴願人未依補正事項完全補正，洵堪認定。從而，
14 原處分機關以訴願人未照補正事項完全補正，依土地登記規
15 則第 57 條第 1 項第 4 款規定予以駁回，於法並無不合，原處
16 分應予維持。

17 九、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規
18 定，決定如主文。

19 訴願審議委員會	主任委員	林田富（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	常照倫
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳坤榮
	委員	蕭淑芬
	委員	王育琦
	委員	劉雅榛

1 委員 許宜嫻

2 委員 吳蘭梅

3 中 華 民 國 111 年 9 月 14 日

4 縣 長 王 惠 美

5 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
6 內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

7 (臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路99號)

8

9