

1 彰化縣政府訴願決定書（案號 113-107）

2 府行訴字第 1120472967 號

3 訴 願 人 ○○○

4 住○○市○○區○○路○段○○○號○○樓之○

5 訴願人因申請時效取得地上權登記事件，不服本縣北斗地政事務
6 所（下稱原處分機關）112 年 10 月 24 日北登駁字第 000048 號土
7 地登記案件駁回通知書所為之處分（下稱原處分），提起訴願，本
8 府依法決定如下：

9 主 文

10 訴願駁回。

11 事 實

12 緣訴願人於 112 年 7 月 17 日檢具土地登記申請書並檢附戶籍謄本、
13 房屋稅籍證明書、88 年至 111 年房屋稅繳款書、108 年至 109 年
14 地價稅繳款書等文件，主張其以行使地上權之意思，以門牌號碼
15 本縣○○鄉○○路○○○號建物（下稱系爭房屋）占有並使用訴外
16 人所有之本縣○○鄉○○○段○○○-○地號土地（下稱系爭土地）
17 20 年以上，向原處分機關申請時效取得地上權登記。案經原處分
18 機關審認本案尚有應補正事項，乃以 112 年 7 月 20 日北登補字第
19 000279 號補正通知書通知訴願人略以：「……三、補正事項：……5.
20 請舉證主張申請人有『行使地上權之意思』，不能憑占有人在他
21 人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，即認占有人
22 係基於行使地上權之意思而占有。6. 案提供稅籍證明不足證明為
23 客觀事實占有，應提出未中斷連續設籍資料，……。8. 申請人所
24 主張占有地上物門牌稅單載坐落『○○路○○號』，請提出門牌
25 整編證明以釐清與『○○路○○○號』為整編前後關係。……本
26 案應先向本所測量課申請測量，並檢附『占有位置圖』憑辦。……」，

1 並請訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。其後原處分機關因認
2 訴願人未於 15 日內補正，爰以 112 年 8 月 7 日北登駁字第 000039
3 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，訴願人不服，主
4 張上開駁回通知書未合法送達，向本府提起訴願，經原處分機關
5 重新審查後，以 112 年 9 月 14 日北地一字第 1120005249 號函自
6 行撤銷上開駁回通知書，並請訴願人再於收受該函之日起 15 日內
7 補正完畢，訴願人所提訴願並經本府 112 年 11 月 13 府行訴字第
8 1120357226 號訴願決定不受理。嗣訴願人雖補正部分事項，惟原
9 處分機關仍認訴願人逾期未補正或未照補正事項完全補正，爰依
10 土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以原處分駁回訴願人之
11 申請。訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯
12 到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

13 一、訴願意旨略謂：

14 (一)訴願人於 112 年 10 月 3 日時，即已悉數依照證物 3 補正
15 通知書補正所有所得提供之資料，僅欠缺於 112 年 7 月
16 17 日提起系爭申請案件時，已「同時」、「連件」申請之
17 測量占有位置圖；以及欠缺訴願人根本無從、也無權限
18 查得之門牌整編證明，惟就該原處分機關所要求之門牌
19 整編證明，訴願人亦以歷年稅籍資料證明該門牌號碼於
20 整編前後之關係。訴願人確已如期、完整提供原處分機
21 關所需資料，於系爭處分中，全然未詳論訴願人究竟有
22 何逾期、或係資料補正不完全之情事，是以，原處分當
23 有違誤，詳述如下。

24 (二)按「行政行為之內容應明確。」、「行政行為，應以誠實
25 信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」行
26 政程序法第 8 條定有明文。次按，所謂正當法律程序，
27 乃指行政機關行使一切權力致侵害或限制人民權利均須

1 遵行之原則。

2 (三)經查，訴願人於 112 年 10 月 3 日時，即已悉數依照證物
3 補正通知書補正所有所得提供之資料，僅欠缺於 112
4 年 7 月 17 日提起系爭申請案件時，已「同時」、「連件」
5 申請之測量占有位置圖；以及欠缺訴願人根本無從、也
6 無權限查得之門牌整編證明，惟就該原處分機關所要求
7 之門牌整編證明，訴願人亦以歷年稅籍資料證明該門牌
8 號碼於整編前後之關係。訴願人確已如期、完整提供原
9 處分機關所需資料，然訴願人完全無從自原處分中知悉，
10 究竟係補正逾期遭原處分機關駁回？如為補正資料不完
11 全，又係欠缺何項資料？就此些遭駁回之原因，原處分機
12 關完全未敘明理由，難認屬明確之行政處分，當不符合
13 土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款以及行政程序法第 5
14 條、第 8 條之規定，而屬違法之行政處分，應予以撤銷。

15 (四)再者，如訴願人所欠缺之資料為占有位置圖，然訴願人
16 於 112 年 7 月 17 日提起系爭申請案件時，已「同時」、「連
17 件」申請測量占有位置圖，原處分機關更已定於 112 年
18 9 月 18 日上午 9 時測量，然依照補正通知書上限期 15
19 日內補正「占有位置圖」之說明，訴願人須於 112 年 8
20 月 15 日前取得占有位置圖，但既然原處分機關已訂於
21 112 年 9 月 18 日上午 9 時測量，則訴願人顯無可能於 112
22 年 9 月 18 日前取得「占有位置圖」。換言之，地政實務
23 上一方面肯認時效取得地上權之申請得與測量占用狀況
24 連件申請，一方面卻又發函要求訴願人限期，在實際測
25 量前補正占有位置圖，此一行為顯有矛盾，更已違反行
26 政程序法第 8 條誠信原則以及正當法律程序與正當行政
27 程序原則，是以，原處分顯非適法之行政處分，應予撤
28 銷，至為澄明。

1 (五)又如訴願人所欠缺之資料為門牌整編證明，然訴願人親
2 自至戶政機關詢問後，戶政機關人員表示因系統問題而
3 無從提供「彰化縣○○鄉○○路○○○號」之門牌整編
4 證明，然訴願人為證明「彰化縣○○鄉○○路○○號」
5 與「彰化縣○○鄉○○路○○○號」之整編沿革，亦已
6 檢附「彰化縣○○鄉○○路○○○號」歷年之房屋稅稅
7 籍資料供原處分機關查核，易言之，訴願人之所以未能
8 檢附門牌整編證明，係訴願人根本無從、也無權限查得
9 之該門牌整編證明之文件，然訴願人已檢附相關替代資
10 料，原處分機關逕予駁回本件訴願人之申請，當已違反
11 行政程序法第 8 條誠信原則以及正當法律程序與正當行
12 政程序原則，是以，原處分顯非適法之行政處分，應予
13 撤銷。

14 (六)綜上所述，原處分機關所作成原處分，顯已違反行政行
15 為明確性原則、誠信原則以及正當法律程序，原處分當
16 屬違法之行政處分，至為澄明。懇請准予撤銷原處分並
17 命原處分機關另作成適法之行政處分等語。

18 二、答辯意旨略謂：

19 (一)訴願人未能及時領取以郵局掛號郵寄之補正通知書，致
20 延遲本案補正之生效日：查郵件查詢國內快捷/掛號/包
21 裹查詢得知，本所確於 112 年 7 月 20 日掛號郵件寄出，
22 然分別於 7 月 21、24 日郵務士投遞不成功，於 7 月 25
23 日轉到達支局招領，遲至 7 月 31 日投遞成功之記錄在案。
24 爰此，此乃為訴願人未能及時領取掛號信件之因素，致
25 延遲補正生效日之起算點，非能可歸咎本所之因素，為
26 求慎重起見，故本所予以撤銷 112 年 8 月 7 日北登駁字
27 第 000039 號駁回通知書(112 年 9 月 14 日北地一字第
28 1120005249 號函)。

1 (二)撤銷 112 年 8 月 7 日北登駁字第 000039 號駁回通知書重
2 新計算補正期間，期間涵蓋測量時間(程序上應先測量作
3 業，俟完成檢附占用位置圖再行辦理登記案件)及足供準
4 備文件，然訴願人未照補正事項完全補正：

5 1. 撤銷 112 年 8 月 7 日駁回通知書後重新計算補正期間，
6 自 112 年 9 月 14 日本所以北地一字第 1120005249 號函
7 撤銷 112 年 8 月 7 日駁回通知書，公文書內亦告知訴願
8 人補正通知書已為臺端(即訴願人)所收受，不予重新補
9 寄，並於收受本撤銷處分之日起 15 日內妥為補正完畢，
10 至 112 年 10 月 24 日始予以駁回本件申請之處分，補正
11 期間不僅涵蓋測量日期(112 年 9 月 18 日)，亦可讓訴願
12 人充分了解補正事項及期限，且足夠時間準備應補正之
13 文件，然僅補正上開文件，非訴願人陳鵬次主張已如期、
14 完整提供所需資料。

15 2. 又訴願人陳鵬次於 112 年 7 月 17 日來所申請登記時效
16 取得地上權時，本所收件人已告知需先申請測量系爭土
17 地占有之位置範圍，俟測量完畢後，檢附占有位置圖及
18 其他應備文件，再行辦理申請登記時效取得地上權之程
19 序；同時，當下已告知訴願人該案文件明顯不足(含其
20 他應備文件)尚需補正之情形，且訴願人亦表示知悉，
21 然訴願人堅持登記及測量同時、連件申辦，本所亦無法
22 可拒收登記申請書，非訴願人聲明略以：「……地政實
23 務上一方面肯認時效取得地上權之申請得與測量占用
24 狀況連件申請……」之情形，縱訴願人備妥占有位置圖
25 已檢附補正之，然該圖文件僅是應備文件之一，但其他
26 應補正事項仍是付之如闕。

27 (三)訴願人以行使地上權意思而占有系爭土地之文件，尚待
28 證明及其補正：

- 1 1. 按土地登記規則第 118 條第 1 項規定：「土地總登記後，
2 因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上
3 權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他
4 足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」
5 明文規定內容在案。
- 6 2. 承上敘述論之，卷查本案訴願人於 112 年 07 月 17 日土
7 地登記申請書所檢附身分證影本、戶籍謄本、房屋稅籍
8 證明書、房屋稅繳款書等文件向本所申辦系爭土地之時
9 效取得地上權登記，而該等文件僅能證明訴願人自開始
10 占有至申請登記時，有繼續占有該筆土地之客觀事實，
11 尚不足以證明其係以行使地上權之主觀意思而占有，仍
12 應依土地登記規則第 118 條規定檢附以行使地上權意思
13 而占有之文件憑辦以符法制。
- 14 3. 然查，期間訴願人僅補進上開文件，未就補正部分事項
15 予以完全補正，惟本所認訴願人仍未提出補正事項內容
16 等相關文書足資佐證「以行使地上權意思而占有」及其
17 他補正事項等之證明文件，屬逾期未照補正事項完全補
18 正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以
19 原處分駁回訴願人之申請，並無違誤。
- 20 4. 因訴願人所提出之文件，揆諸前揭規定及說明，尚不足
21 資證明其係以行使地上權之意思而占有他人之土地，自
22 與時效取得地上權之登記要件不符，從而本所要求其補
23 正相關文件，而訴願人逾期均未完全補正，本所駁回其
24 所請並無違法、不當，故本件訴願為無理由等語。

25 理 由

- 26 一、按民法第 769 條規定：「以所有之意思，二十年間和平、公
27 然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」
28 第 770 條規定：「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續

1 占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失
2 者，得請求登記為所有人。」第 772 條規定：「前五條之規
3 定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動
4 產，亦同。」第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他
5 人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之
6 權。」

7 二、次按土地法第 37 條規定：「（第 1 項）土地登記，謂土地及
8 建築改良物之所有權與他項權利之登記。（第 2 項）土地登
9 記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等
10 事項之規則，由中央地政機關定之。」土地登記規則第 34 條
11 第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下
12 列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已
13 登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證
14 明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第
15 56 條第 2 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以
16 書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起
17 15 日內補正：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文
18 件不符或欠缺者。」第 57 條第 1 項第 4 款及第 2 項規定：「（第
19 1 項）有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及
20 法令依據，駁回登記之申請：……四、逾期未補正或未照補
21 正事項完全補正者。（第 2 項）申請人不服前項之駁回者，
22 得依訴願法規定提起訴願。」第 118 條第 1 項規定：「土地
23 總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行
24 使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他
25 足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」

26 三、復按時效取得地上權登記審查要點第 1 點規定：「占有人申
27 請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，
28 並依土地登記規則第 118 條辦理。」第 2 點規定：「占有人

1 就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占
2 有範圍申請測繪位置圖。」第 5 點規定：「以戶籍證明文件
3 為占有事實證明申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占
4 有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。」

5 四、再按主張時效取得地上權者，須為以行使地上權之意思而占
6 有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使地上權之
7 意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取
8 得時效，不能開始進行（最高法院 64 年度台上字第 2552 號
9 判例參照）。又占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，
10 有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行
11 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
12 者，應負舉證責任。（最高法院 84 年度台上字第 748 號民事
13 判決要旨參照。）

14 五、末按稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物
15 或竹木為目的而使用其土地之權，民法第 832 條定有明文。
16 又占有土地建築房屋或種植竹木，有以無權占有之意思，有
17 以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使
18 地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有
19 者，應負舉證責任；另主張時效取得地上權者，須以行使地
20 上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，
21 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
22 有之情事，其取得時效，不能開始進行。申請人提出之四鄰
23 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
24 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
25 公告。（最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議參
26 照）。

27 六、參照前揭規定、裁判及決議意旨可知，主張時效取得地上權
28 者，除應證明其客觀上自開始占有至申請登記時繼續占有

1 外，尚應證明其主觀上係以「行使地上權之意思」而占有土
2 地。至所謂以行使地上權意思而占有之證明文件，參照土地
3 登記規則第118條第1項規定於99年6月28日修正之理由，
4 包含當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先將土地
5 交付占有而未完成登記；或已為申請地上權設定登記而未完
6 成登記；或已為設定登記但該設定行為具有無效情形；或占
7 有人於占有他人土地之始，即將以行使地上權之意思表示於
8 外部並取得第三人之證明等之相關證明文件。是若申請人無
9 法提出相關文件證明其占有之客觀事實及主觀要件，自無從
10 據以主張時效取得地上權。

11 七、卷查，本件訴願人提出戶籍謄本、房屋稅籍證明書、88年至
12 111年房屋稅繳款書、108年至109年地價稅繳款書等文件向
13 原處分機關申請時效取得地上權登記。惟查房屋稅籍證明，
14 為稅捐稽徵機關課徵房屋稅之依據，僅能證明系爭房屋為課
15 稅標的，且房屋稅及地價稅繳款書亦僅能證明繳納相關稅捐
16 之事實，故上開證據至多僅能證明訴願人繼續占有系爭土地
17 之客觀事實。且縱門牌號碼「○○路○○號」之建物確實因
18 門牌整編為「○○路○○○號」，此亦僅能證明訴願人之客
19 觀占有事實，而仍不足以推知其於占有之始，即係以「行使
20 地上權之主觀意思」而為占有。故本件訴願人既負有舉證責
21 任，然其未檢附其他證據證明究竟係以何種意思占有系爭土
22 地，實難據以認定訴願人其自始即以行使地上權意思占有系
23 爭土地。準此，原處分機關認定本件訴願人所提文件尚有應
24 補正事項，並通知訴願人限期補正，惟訴願人逾期仍未依補
25 正事項完全補正，爰依土地登記規則第57條第1項第4款規
26 定予以駁回，於法並無不合，原處分應予維持。

27 八、另訴願人主張原處分機關未敘明理由，而有違行政行為明確
28 性原則一節。經查原處分否准理由，雖僅載明「未於接到通

1 知書 15 日內未照補正事項完全補正」等語，然原處分機關 112
2 年 7 月 20 日之補正通知書，已足使訴願人得知應補正之事
3 項。又縱認原處分有理由欠缺之瑕疵，依行政程序法第 114
4 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，此一瑕疵，亦得於訴願程序
5 終結前為補正。經查，原處分機關於本訴願決定作成前，業
6 以 112 年 12 月 13 日訴願答辯書，就原處分駁回申請之事實、
7 理由、法令依據詳為論述。揆諸前揭規定，其瑕疵即已合法
8 補正，是訴願人之主張，尚非可採。另訴願人其餘主張，因
9 與本件訴願決定結果不生影響，爰不再一一論述，併此敘明。
10 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
11 定，決定如主文。

12	訴願審議委員會	主任委員	林田富（請假）
13		委員	吳蘭梅（代行主席職務）
14		委員	常照倫
15		委員	張奕群
16		委員	呂宗麟
17		委員	蕭淑芬
18		委員	李惠宗
19		委員	王育琦
20		委員	陳昱瑄
21		委員	陳麗梅
22		委員	蕭源廷

23

1 中 華 民 國 1 1 3 年 1 月 1 1 日

2 縣 長 王 惠 美

3 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
4 向臺中高等行政法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟。

5 (臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)