

新竹市政府訴願決定書

98 年訴字第 21 號

訴願人：宋○○

住址：新竹市○區○○里○○鄰○○路○段○○巷○○號

原處分機關：新竹市地政事務所

訴願人因時效取得地上權登記申請事件，不服原處分機關 98 年 2 月 23 日新竹駁字第 34 號土地登記案件駁回通知書所為之處分訴願案，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於二個月內另為適法處分。

事 實

緣訴願人於民國 97 年 12 月 25 日，申辦坐落本市東橋段○○○地號（重測前：金山面段○○地號）土地（以下簡稱系爭土地）時效取得地上權登記，經原處分機關 98 年 1 月 10 日新竹補字第 49 號土地登記案件補正通知書通知補正，訴願人於 98 年 1 月 21 日檢附補正理由書函辦理補正，惟其補正所檢附民國 57 年 9 月 22 日「同意承讓書」文件所示訴願人占有系爭土地之始，系基於讓渡取得使用權而非基於行使地上權之意思，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定以 98 年 2 月 23 日新竹駁字第 34 號通知書駁回其申請，訴願人不服，依法提起訴願。

理 由

一、按「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。」、「前四條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。」、「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」、「占有，依其所由發生之事實之性質，無所有之意思者，其占有人對於使其占有之人表示所有之意思時起，為以所有之意思而占有；其因新事實變為以所有之意思占有者亦同。」、「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。」、「占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。」、「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。」、「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：……二、依法不應登記者。」分別為民法第 769、772、832、945 條、時效取得地上權登記審查要點第 1 點、第 7 點第 1 項、土地登記規則第 118 條第 1 項及第 57 條第 1 項第 2 款所明定。

二、次參照 90 年台上字第 1434 號判決：「又占有之原因，或以無權占有之意思，有以所有之意思或以租賃或借用之意思為之，不一而足，非必皆以行使地上權之意思而占有，自不得徒以占有人客觀上占有土地之事實，遽認其係以行使地上權之意思而占有。」；內政部 81 年 8 月 6 日台內地字第 8187840 號函：「按地上權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，當事人依法律行為而設定地上權者，其範圍不以建築物或其他工作物等本身占用之土地為限，如房屋之庭院，或屋後之空地等，如在設定之範圍不得謂無地上權存在……。地上權如係依時效取得者，仍應依其原來之使用目的定其範圍……」。

三、查本案訴願人主張系爭土地原係 51 年間購屋向土地所有權人鄭錕和及鄭銛和承租土地，嗣於 57 年 9 月 22 日簽訂土地永久使用權讓渡書，主張其占有之取得時效應自此時開始計算，至 77 年 9 月 22 日屆滿 20 年。其補正理由及所附民國 57 年 9 月 22 日「同意承讓書」附件顯示

訴願人係原權利人洪○○(已歿)之配偶，原權利人以每甲貳拾萬元正，總價壹萬捌仟貳佰元正，向讓者鄭○○、鄭○○取得本案土地之永久使用權。本件訴願人主張時效取得地上權登記，依民法第 772 條準用同法第 769 條或第 770 條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一段之期間，始得請求登記為地上權人，又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，先予敘明。訴願人 97 年 12 月 25 日申請時效取得地上權登記，經原處分機關審查後發函通知訴願人檢附理由書敘明行使地上權而占有之意思、是否和平繼續公然占有，及占有目的事實之證明文件、主張占有之時效期間（10 年或 20 年）及起迄點。其補正理由書所敘系爭土地原係 51 年間購屋向土地所有權人鄭○○及鄭○○承租土地，嗣於 57 年 9 月 22 日簽訂土地永久使用權讓渡書之事實理由，主張其占有事實及時效取得之始點，又依時效取得地上權登記審查要點第 5 點規定，檢附以戶籍謄本為占有事實證明文件，皆與前述主張相符。惟原處分機關審認訴願人占有系爭土地之始，系基於讓渡取得使用權而非基於行使地上權之意思，然在他人土地上建築房屋使用土地，其原因多端，或係基於侵權行為之意思，或因不知他人土地誤為占有使用，或基於所有之意思，或租賃、使用借貸等意思為之，尚難以使用土地之客觀事實，即足推定係以何種意思占有土地。本案系爭土地之永久使用權讓渡書雖非屬占有土地行使地上權之證明，然亦無悖訴願人所主張行使地上權意思之事實行為，恐不足即以此推定其無行使地上權之意思占有土地，而不符民法第 772 條準用同法第 769 條或第 770 條之規定要件。又土地登記規則亦無相關規定，就時效取得地上權登記申請案件，應提出何種占有人係以行使地上權之意思占有土地之證明文件。本件原處分機關以訴願人非以行使地上權意思占有系爭土地之理由駁回，恐於法有間。

四、次查，依時效取得地上權登記審查要點第 7 點規定，補正後申請書土地所有權人數及住址，證明客觀上不能查明，申請人應於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。而本件申請書因有前揭情事經原處分機關通知補正，其（9）備註欄僅以代理人切結蓋章而非申請人切結蓋章，顯與前揭規定不符；又按「地上權如係依取得時效取得者，則仍應依其原來之使用目的定其範圍。……」（內政部 81 年 8 月 6 日台內地字第 8187840 號函）。本案訴願人申請時效取得地上權，其占有之始係以新竹市光復路 1 段○○巷○○○號建物 1 棟占有系爭土地，而其申請地上權面積為 84.60 平方公尺，自民國 57 年 9 月 22 日起至 77 年 9 月 22 日占有滿 20 年，然依其檢附之房屋稅籍證明記載一樓總面積為 83.9 平方公尺，其中 53.5 平方公尺為民國 86 年增建完成並起課稅捐，其原建物占有之面積與現申請地上權面積不符，緣按依時效取得地上權者，應依其原來之使用目的定其範圍，訴願人現申請地上權之系爭土地是否仍在其使用目的範圍，顯有疑慮，訴願人仍須闡明舉證。準此，原處分機關應於上述疑義補正闡明後，再憑辦審理。

綜上論結，訴願人訴願有理由，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 陳全桂（公出）
委員 許金川（代理）
委員 陳清連
委員 陳惠成
委員 鍾秉正
委員 吳光皋
委員 周元浙
委員 傅金圳

中 華 民 國 98 年 8 月 5 日

市長 林政則

訴願人如不服本決定，得於決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號，電話：02-27027366）