

# 新竹市政府訴願決定書

110年訴字第65號

訴願人：吳○○

地址：○市○區○路○段○巷○號

訴願人：吳○○

地址：同上

訴願人：吳○○

地址：○縣○鄉○路○段○巷○號

訴願代理人：許○○

地址：○市○區○路○號○樓

訴願代理人：鍾○○

地址：同上

原處分機關：新竹市地政事務所

地址：新竹市北區光華東街60號

代表人：李國清

訴願人因時效取得地上權登記事件，不服新竹市地政事務所110年9月22日新竹駁字第000297號駁回通知書所為處分，依法提起訴願，本府決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人於110年8月19日持戶籍謄本等文件，申請就本市○段○地號土地內1.27平方公尺及○段○地號土地內44.85平方公尺面積（下稱系爭土地）向新竹市地政事務所（下稱地政事務所）申請辦理時效取得地上權登記。地政事務所就訴願人前開申請案件為審查，因其認定該申請案欠缺合致時效取得地上權登記要件之相關證明文件，故於110年8月25日以新竹補字第001720號補正通知書（下稱系爭補正通知書），通知訴願人於收受系爭補正通知書之日起15日內補正（系爭補正通知書於110年9月2日送達）。惟其後因訴願人未於補正期限內為補正，故地政事務所依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以110

年9月22日新竹駁字第000297號駁回通知書（下稱系爭駁回處分）駁回訴願人之申請，訴願人不服爭駁回處分，故提起本訴願。

### 理 由

- 一、按民法第769條「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「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。」、土地登記規則第118條第1項「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提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。」、時效取得地上權登記審查要點第1點「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。」、土地登記規則第57條第1項第4款「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。」。
- 二、參照最高法院64年臺上字第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以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。…」、最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議決議「…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103年度判字第584號判決「…

原審依其調查所得之證據及辯論所得之心證，以上訴人所檢附之土地登記申請書、他項權利位置圖、四鄰證明書、切結書、戶籍謄本、印鑑證明書、買賣契約書、土地增值稅單、契稅單、門牌證明書及用電、用水證明等資料文件，僅能證明其占有之事實，惟不足以證明上訴人以行使地上權之意思而占有系爭土地。經核尚無認定事實不依證據或與經驗、論理法則違背之情事。…」、最高行政法院 92 年度判字第 367 號判決「…本件上訴人所提出之戶籍謄本、地上權複丈成果圖等資料僅為證明申請登記時占有之事實文件，無法認定係為『以行使地上權之占有意思表示』之證明文件，即上訴人是否以行使地上權之意思而占有尚屬不明，雖是否已依時效取得地上權，依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條、第七百七十條規定，有一定之要件，而其要件是否具備，係屬私法之爭執，應由民事法院加以審認，惟登記機關為登記處分，乃發生公法上之法律效果，為使其處分正當，除依民事法院之確定判決意旨而為登記者外，仍應就申請人所申請登記內容為適當之實質審查，如認申請人所提出之證明不足以證明其是否具備地上權取得登記之要件時，登記機關即應為駁回其地上權取得登記之申請，被上訴人就本件登記案件為實質之審查，依時效取得地上權登記審查要點第一點之規定，通知上訴人補正提出合於民法時效取得地上權規定之證明，上訴人未依限補正乃依土地登記規則第五十一條規定，予以駁回上訴人之申請，依上說明，並無不當…」、最高行政法院 101 年度判字第 131 號判決「…又上訴人所提出之 69-2 年期臺中縣稅捐稽徵處房屋稅繳納通知書、99 年 1 月 20 日臺中縣地方稅務局房屋稅籍證明書及被上訴人他項權利位置圖等影本，亦僅能證明系爭土地上有門牌號碼臺中市○○區○○村○○街 56 號房屋，並無法證明上訴人係本於行使地上權之意思占有系爭土地，上訴人主張此等文件可證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地云云，不足採信…」、臺北高等行政法院 103 年度訴字第 762 號判決「…主張時效完成申請地上權登記時，如未能提出足資證明占有他人土地之始，係以行使地上權意思而占有之證明文件，於經登記機關通知補正，逾期仍未補正時，登記機關即應駁回申請。至所稱『以行使地上權意思而占有之證明文件』，例如當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先

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；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示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件（見土地登記規則第 118 條 99 年 6 月 28 日修正之立法理由）…(2)、至原告申請時提出之他項權利位置圖、戶籍謄本、房屋稅籍證明書、照片、系爭土地登記謄本等文件，衡情亦無法證明原告是否以行使地上權意思而占有系爭土地之事實，亦非土地登記規則第 118 條第 1 項所定之以行使地上權意思而占有之證明文件。」。

三、查人民向地政機關申請時效取得地上權之案件，依土地登記規則第 118 條第 1 項、時效取得地上權登記審查要點第 1 點及參照最高法院 64 年臺上字第 2552 號判例、最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議決議，申請人應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件，且申請人主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任。又民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條、第七百七十條規定，有一定之要件，而其要件是否具備，係屬私法之爭執，應由民事法院加以審認，惟登記機關為登記處分，乃發生公法上之法律效果，為使其處分正當，除依民事法院之確定判決意旨而為登記者外，仍應就申請人所申請登記內容為適當之實質審查，如認申請人所提出之證明不足以證明其是否具備地上權取得登記之要件時，登記機關即應為駁回其地上權取得登記之申請（最高行政法院 92 年度判字第 367 號判決參照）。訴願人於 110 年 8 月 19 日持戶籍謄本、台電用電證明、土地複丈成果圖影本等文件（下稱申請文件），向地政事務所申請系爭土地辦理時效取得地上權登記，惟參照最高行政法院 103 年度判字第 584 號判決及最高行政法院 92 年度判字第 367 號判決，前開申請文件並不足以證明訴願人係以行使地上權之意思而占有系爭土地，更何況觀之訴願人所檢附之申請文件，其戶籍謄本記載戶籍地址為「○市○里○鄰○路○巷○號」與訴願人 3 人之現戶籍地址均不同，該戶籍謄本亦未可見是否門牌有經過整編為訴願人 2 人（吳○○、吳○○）現戶籍地址等經過，且訴願人亦於訴願書自承訴願人吳○○於 74 年 6 月 13 日遷出戶籍，則其提出該戶籍謄本是否可作為說明訴願人於

何時即占有系爭土地之證明，已有疑義。復訴願人於申請書所載原因事實發生日期為「69年10月31日」，惟檢附之申請文件中並無記載此日期，故其於申請書所載上開日期並無相關證據為憑，且其亦無檢附有以行使地上權意思為占有之證據，致無法認定訴願人主張於「69年10月31日」即有以行使地上權意思而占有系爭土地及開始占有至申請登記時繼續占有系爭土地之事實為真。

四、次查訴願人於提起本訴願時檢附1份其向地政事務所申請時未檢附之新竹市稅務局房屋稅籍證明書，並於訴願書主張因訴願人等持續於系爭土地上之建物居住而使用土地，足見已符合時效取得地上權之以行使地上權之意思占有系爭土地之要件，惟參照最高行政法院101年度判字第131號判決，房屋稅籍證明書亦頂多僅能證明有門牌地址為訴願人2人（吳OO、吳OO）戶籍地之建物存在，並無法證明訴願人係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，故訴願人主張該房屋稅籍證明書可證明訴願人係本於行使地上權之意思而占有系爭土地云云，並不足採。又訴願人於110年12月8日遞送補充理由書附上建物增建照片、都市計畫書審核摘要、航拍照片等資料並補充主張略以其於訴願書附上申請時未檢附之新竹市稅務局房屋稅籍證明書僅為證明訴願人中之2人（吳OO、吳OO）為系爭土地上建物之所有人及參照最高法院85年度台上字第609號民事判決，訴願人等有擴建或整修系爭土地上建物即表示其係具有行使地上權之意思而占有云云，惟參照99年6月28日修正之土地登記規則第118條第1項之立法理由及最高行政法院104年度裁字第891號裁定、臺北高等行政法院103年度訴字第762號判決，主張時效取得申請地上權登記時，如未能提出足資證明占有他人土地之始，係以行使地上權意思而占有之證明文件，於經登記機關通知補正，逾期仍未補正時，登記機關即應駁回申請。至所稱「以行使地上權意思而占有之證明文件」，例如當事人間已有設定地上權之約定，本於該約定先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；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示於外部並取得第三人之證明等之相關證明文件（土地登記規則第118條99年6月28日修正之立法理由）。

故訴願人於申請時效取得地上權登記時、提起訴願時及補充理由書所附之文件，非土地登記規則第 118 條第 1 項所定之以行使地上權意思而占有之證明文件，並無法證明訴願人等是否以行使地上權意思而占有系爭土地之事實。復參照最高行政法院 92 年度判字第 367 號判決，地政事務所收受時效取得地上權之申請案件後，其仍應就訴願人所申請登記之內容為適當之實質審查，故其審認該申請案件內容及文件後，依民法、土地登記規則、時效取得地上權登記審查要點等相關規定，通知訴願人補正提出合於民法時效取得地上權規定之證明及其他相關文件，訴願人並未依限補正，地政事務所乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回訴願人之申請，依上說明，於法核無違誤。

五、綜上論結，本訴願為無理由，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	沈敏欽
委員	施玟麗
委員	鄭秀文
委員	翁曉玲
委員	蕭淑芬
委員	吳光皋
委員	王志陽
委員	高銘志

中 華 民 國 110 年 12 月 17 日  
市 長 林 智 堅

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：11158 臺北市士林區福國路 101 號  
電話:(02)2833-3822）