

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2783號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 吳嘉榮律師

被告 藍學位

訴訟代理人 李宏文律師

上列當事人間請求確認時效取得土地所有權登記請求權不存在事件，經本院於民國114年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項、第256條分別定有明文。原告原起訴聲明：請求確認被告就坐落新北市○○區○○段000○○地號、面積500平方公尺之所有權登記請求權不存在。嗣經本院會同兩造及新北市樹林地政事務所測量人員至現場勘驗測量，並繪製土地複丈成果圖，原告乃依據測量結果於民國114年6月11日言詞辯論期日當庭狀變更聲明為：(一)請求確認被告就坐落新北市鶯歌區東湖段內如114年2月7日複丈成果圖（下稱附圖）所示未編號土地面積554.15平方公尺之所有權登記請求權不存在等情，有民事起訴狀、言詞辯論筆錄在卷可佐(本院卷第11頁、第377頁)。經核原告上開所為係經測量而確定土地位置之面積後，所為之補充事實上之陳述，與前揭規定相符，併予敘明。

二、次按逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣

（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國
有土地之登記；依第57條所為公告，不得少於三十日；土地
權利關係人，在第57條公告期間內，如有異議，得向該管直
轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。
因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣
（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知
後15日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處
結果辦理之，土地法第57條、第58條、59條第1項、第2項分
別定有明文。又按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判
決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前
段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關
係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之
狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。經查，新北
市樹林地政事務所（下稱樹林地政）依土地法第53條、第55
條、第58條及土地登記規則第72條規定就坐落新北市○○區
○○段000地號未登記土地（下稱系爭土地）所有權逕為第
一次登記予中華民國徵詢異議，被告於公告期間提出異議並
主張其自84年間起，即以所有意思繼續占有系爭土地長達20
年以上，符合民法第769條規定時效取得所有權要件。樹林
地政受理後，報請新北市政府不動產糾紛調處委員會調處結
果，決議：「推定被告有依民法第944條以所有之意思占
有，異議成立」，並以113年7月1日新北府地測字第1130065
413號函檢送調處會議記錄通知原告，原告於113年7月1日收
受上開通知書後，依土地法第59條第2項規定於113年7月12
日提起本件確認之訴，有新北市上開函文及民事起訴狀所蓋
本院收狀戳章在卷可佐（本院卷第11頁、第145頁），符合
上開規定。又原告主張系爭土地屬於國有財產，被告就系爭
土地之所有權登記請求權不存在，被告則辯稱其占用系爭土
地符合時效取得要件，故兩造就上開請求權之存否既有不
明，此等不安之狀態可經由確認判決予以除去，有即受確認

判決之法律上利益，是原告於提起本件確認訴訟，有確認利益，合先敘明。

三、又按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；但於有訴訟代理人時，訴訟程序不當然停止，民事訴訟法第170條、第173條前段分別定有明文。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦有明文。經查，原告之法定代理人原為郭曉蓉，於本院審理中變更為趙子賢，並由其具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀在卷可佐（本院卷397頁），核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為未登記之國有土地。樹林地政依土地法第53條、第55條、第58條及土地登記規則第72條規定就系爭土地於112年10月1日辦理所有權第一次登記公告，被告於公告期間提出異議並主張就系爭土地依民法第769條或第770條規定，符合時效取得不動產所有權要件，而請求登記為系爭土地所有權人。嗣樹林地政報請新北市政府移送調處，新北市不動產糾紛調處委員會決議異議成立。然系爭土地原為自然水流經常流經之地域，於主管機關鶯歌區公所公告廢止公用前，性質上仍屬土地法第2條第1項第3款規定第三類之道路、溝渠等交通水利用地，而不得為私權之客體。又縱系爭土地得為時效之客體，占用系爭土地之標的物為門牌號碼新北市○○區○○路0000號房屋（下稱19-2號房屋），依據房屋稅籍證明書記載，其中卡序1A建物面積100.15平方公尺及1A4建物面積190.9平方公尺建物經歷年數40年，面積合計為291.05平方公尺，約略與被告所有坐落於新北市○○區○○段000地號土地上建物（即19-2房屋）登記面積287.14平方公尺、建築完成日期70年2月1日相近。其餘卡序1AB建物面積190.9平方公尺、1B8建物面積491.5平方公尺、1C建物面積99.9平方公尺、1D建物面積64.41平方公尺建物、1E建

01 物面積84.6平方公尺建物，經歷年數5年，均不符客觀占有1
02 0年期間之要件。另卡序1B建物面積39.39平方公尺、1B4建
03 物面積491.5平方公尺，經歷年數13年，縱有短期10年客觀
04 占有之事實，惟依訴外人呂阿添出具四鄰證明書記載，當年
05 周遭鄰居均知本人家族使用東湖路19-2號之廠房需經過前面
06 的無主土地，且被告取得後亦繼續使用，且陸續於該土地擴
07 建其廠房，並使用該土地。被告自始即明知系爭土地為「無
08 主土地」而屬於中華民國人民全體所有，並非向訴外人呂阿
09 添家族購買之廠房用地，其繼續無權占有使用系爭土地，且
10 自始非屬善意而不知系爭土地之所有權屬為國有，已符以所
11 有意思、善意無過失之主觀要件。被告占有系爭土地不符合
12 民法第770條之要件，爰依民事訴訟法第247條規定提起本件
13 訴訟等語。並聲明：確認被告就系爭土地之所有權登記請求
14 權不存在。

15 二、被告則以：被告為新北市○○區○○段○○○○段000地號
16 土地(重測後編配為新北市○○區○○段000地號，下稱249
17 地號土地)所有權人，自84年取得249地號土地即得知毗鄰土
18 地即系爭土地為未登記土地。被告為育菁實業有限公司（下
19 稱育菁公司）之負責人，自84年取得249號自有土地後，即
20 「公然」將自有土地及系爭土地供作被告生產陶器廠房「繼
21 續」使用至今，從未中斷，期間未有該未登記土地相關權利
22 人向本人主張任何權利。被告為「和平」占有、使用毗鄰系
23 爭地，該未登記之系爭土地相關權利人顯為怠於行使其所有
24 權能力。又無過失取得時效為10年，倘認定被告自始非善意
25 占有、使用毗鄰系爭土地，則依一般時效為20年，被告自84
26 年即開始以行使所有權之意思占有、使用毗鄰未登記土地，
27 符合取得時效期間之要件等語，資為抗辯。並聲明：原告之
28 訴駁回。

29 三、兩造不爭執事項（本院卷第378頁）：

30 (一)、被告於84年11月24日因買賣取得249地號土地所有權，於108
31 年12月25日以買賣為原因移轉所有權登記至鄒長夫名下。嗣

於110 年10月21日鄒長夫以買賣原因移轉所有權登記至原告名下。

(二)、鶯歌區東湖段9建號建物（門牌號碼為東湖段19-2號，重測前為新北市○○區○○段○○○○段0000○號）於70年2月1日建築完成，為一層建物，總面積287.14平方公尺。被告於85年2月8日以買賣為登記原因登記為19-2號房屋所有權人。於108 年12月25日以買賣為原因移轉所有權登記至鄒長夫名下。嗣於110 年10月21日鄒長夫以買賣原因移轉所有權登記至原告名下。

(三)、被告自85年取得19-2號房屋迄今，均係提供予被告擔任負責人之育菁實業有限公司使用。

(四)、占用如複丈成果圖未編地號土地上（即系爭土地）之地上物，為被告為擴建19-2號廠房所興建，並提供予育菁實業有限公司使用。

四、本院之判斷：原告主張被告占有系爭土地不符合時效取得之要件，訴請確認被告就系爭土地之所有權登記請求權不存在等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執事項論述如下：

(一)、系爭土地是否是否屬於水利地？

1.按水利用地如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等 屬土地法第2條第三類土地，依法應免予編號登記，為土地法第41條明定。又民法第769條、第770條所定未登記之不動產，係指應登記而不為登記之不動產而言，倘土地屬水利用地，依法免予編號登記，自無從因時效之完成而取得及請求登記所有權（最高法院65年台上字第2558號判例及79年度台上字第30號、97年度台上字第510號判決要旨）。次按山溝野溪係屬自然水流經常流經之地域，為水利法施行細則第16條之1所稱水道。前述山溝野溪依水利法第82條公告水道治理計畫線或堤防預定線前，對範圍內之違法行為，管理機關依河川管理辦法第51條第3項得先通知行為人限期改善或恢復原狀，逾期仍未改善或恢復原狀者，管理機關得依法處

01 罰之，固經經濟部91年8月12日經授水字第09120204171號函
02 解釋。惟經濟部95年4月20日經授水字第09500041880號另有
03 函文解釋：「二、本部91年8月12日經授水字第09120204171
04 號函中所稱水道，係依79年3月16日修正之水利法施行細則
05 第16條之1『本法所稱水道，係指江、河、川、溪、運河、
06 減河等水流經過之地域』定義所做之解釋。該施行細則業於
07 93年11月17日修正，配合水利法水道管理，修正『水道』於
08 第4條『本法所稱水道，指河川、湖泊、水庫蓄水範圍、排
09 水設施範圍、運河、減河、滯洪池或越域引水路水流經過之
10 地域。』。山溝野溪不必然為水利法所稱之水道。三、依水
11 利法第4條規定，河川、排水設施範圍均屬水道之一種。現
12 行水利法所稱之河川，係指依『河川管理辦法』第2條第1項
13 經中央主管機關認定且公告之水道。四、現行水利法所稱之
14 排水設施範圍，定義於「排水管理辦法」第2條第3項；同辦
15 法第4條依集水區域特性將排水分為農排水、市區排水、事
16 業排水、區域排水及其他排水5種，區域排水之排水集水區
17 及設施範圍由中央主管機關公告之，餘4種排水由目的事業
18 主管機關依其法令管理之。五、山溝野溪自然水流經常流經
19 之地域，如屬說明三之『河川』或說明四之『排水設施範
20 圍』地域內，則屬水利法所稱之『水道』之一種」。

- 21 2.原告雖主張系爭土地屬於土地法第2條第1項第3款之道路、
22 溝渠用地，性質上不得為私有等語。惟查，樹林地政以112
23 年11月13日新北樹地登字第1126028310函詢新北市水利局、
24 新北市鶯歌區公所、經濟部水利署第十河川分署、農業部農
25 田水利署石門管理處，系爭土地是否曾供水利用地使用。新
26 北市政府水利局函覆：系爭未登記土地非位於本市管轄已公
27 告之市管河川區域、市管區域排水設施範圍內及非屬本局管
28 轄之公用水利用地等語；新北市鶯歌區公所函覆：該區非本
29 所排水範圍等語；經濟部水利署第十河川分署函覆：該土地
30 非屬本分署所管之公用水利用地等語；農業部農田水利署石
31 門管理處：系爭土地位於農田水利法所公告本處之農田水利

01 事業區域外，非屬本處經管灌溉事業用地等語，有各該機關
02 函文在卷可佐（本院卷第81至91頁）；本院復於114年1月16
03 日會同兩造及樹林地政、新北市水利局、新北市鶯歌區公所
04 及經濟部水利署第十河川分署人員至現場履勘，原告於現場
05 具體指出所謂之排水溝或野溪位置，並未位於系爭土地上；
06 新北市政府水利局人員於現場表示：該處非位於本市管轄已
07 公告之市管河川區域、市管區域排水設施範圍內及非屬本局
08 管轄之公用水利用地，排水溝或野溪並非水利局管理範圍等
09 語；新北市鶯歌區公所人員於現場表示：區公所僅處理民眾
10 陳情案件及一些市區排水設施維護、清淤，該處非易淹水
11 區，除非有民眾陳情，否則不會管理等語；經濟部水利署第
12 十河川分署人員於現場表示：該處非屬中央管理流域地等
13 語，有勘驗筆錄在卷可考（本院卷第241至243頁）；原告又
14 請求檢附現場照片函詢新北市鶯歌區公所、新北市政府水利
15 局及新北市政府農業局，現場照片所示排水溝渠護岸工程之
16 施作單位，溝渠之既有流經地域，是否屬於水利法施行細則
17 所稱之水道，而有維持水道之必要；經新北市鶯歌區公所函
18 覆：本所無現場照片所示排水溝護岸工程施工單位資料，排
19 水溝渠流經地域是否為水利法所稱水道且有保留維持水道之
20 部分，建由水利主管機關認定等語；新北市水利局函覆：現
21 場照片所示排水溝渠位於本市市管區域排水圳子頭坑溪治理
22 界點上游，屬農業局管理範疇等語；新北市政府農業局函
23 覆：本局並無維養現場照片所示排水溝護岸，非屬本局施作
24 構造物，無相關排水溝渠既有水路流經地域之資料可提供等
25 語，有相關函文在卷可證（本院卷第323頁、第335頁、第337
26 頁、第353頁、第357頁、第381頁、第389頁、第391頁、第4
27 09頁）。基上，系爭土地範圍並非經中央主管機關認定且公
28 告之水道，亦非排水設施範圍等情，足堪認定。此外，原告
29 並未提出系爭土地為土地法第2條第1項第3款所規定第三類
30 水利用地之具體事證。從而，原告主張系爭土地為水利用地
31 屬於土地法第2條第1項第3款規定之第三類之道路、溝渠等

01 交通水利用地，性質上不得為私有土地等語，洵屬無據，不
02 足採信。

03 (二)、系爭土地得否作為時效取得所有權之客體？被告主張其占有
04 系爭土地符合時效取得要件而有所有權登記請求權，有無理
05 由？

06 1.按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記
07 之不動產者，得請求登記為所有人，民法第769條定有明
08 文，是不動產取得時效之客體，必須限於他人未登記之不動
09 產。而所謂他人未登記之不動產，通常係指自始未經地政機
10 關就其所有權之歸屬登記於土地登記簿者而言。又依司法院
11 院字第2177號解釋意旨，國家所有之公有土地，就私法關係
12 而言，若土地非屬土地法第8條規定不得私有之土地，且無
13 其他特別規定，則人民占有該土地，仍有民法取得時效之適
14 用，蓋國有土地就私法關係而論，其所有權屬於國家，國家
15 為公法人，占有公法人之土地，自屬民法第769條所謂占有
16 他人之不動產。經查，系爭土地為未辦理第一次所有權登記
17 之土地等情，為兩造所不爭執。依國有財產法第2條之規
18 定，系爭土地固應視為國有財產，惟系爭土地未經所有權之
19 登記，與民法第769條所定他人未登記之不動產之要件無
20 違，自得為民法時效取得所有權之客體。

21 2.次按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條
22 亦有明文。由是可知成立占有之要件，除應以物為標的外，
23 須對該標的物存有管領力者始足當之。至於有無事實上管領
24 力，雖應依個案判斷難一概而論，然一般言，仍須對物已有
25 確定與繼續之支配關係，或已立於得排除他人干涉之狀態，
26 方可謂人對物已存在管領力（最高法院95年台上字第1124號
27 判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其
28 事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平
29 者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有明定。此項規定，
30 固已揭示舉證責任分配之方向，惟其規定，尚無具體標準，
31 仍應視各別事件情形之不同而為具體之認定，使舉證責任公

01 平合理分配於兩造負擔。此於確認法律關係不存在之訴，如
02 被告主張其法律關係存在時，應由被告負舉證責任，始符上
03 揭條文所定之趣旨（最高法院103年度台上字第1451號判決
04 參照）。準此，本件係確認被告對系爭土地之所有權登記請
05 求權不存在之消極確認之訴，自應由被告舉證證明其對系爭
06 土地有所有權登記請求權存在。

07 3.經查，被告於84年11月24日因買賣取得249地號土地、於85
08 年2月8日因買賣取得坐落於249地號土地之19-2號房屋，嗣
09 於毗鄰地對於19-2房屋進行擴建及增建廠房，致19-2房屋除
10 占用原249地號土地基地外，亦占用系爭土地，而被告自取
11 得19-2號房屋迄今，均係將廠房提供予被告擔任負責人之育
12 菁實業有限公司使用等情，為兩造所不爭執（詳兩造不爭執
13 事項(一)至(四)）。是被告自完成19-2號建物擴建及增建後即以
14 所有之意思和平、公然、繼續占有擴建及增建廠房所坐落土
15 地等情，洵堪認定。復觀之被告提出之空照圖，89年空照圖
16 之19-2房屋範圍（本院卷第273頁）明顯較85年空照圖19-2
17 號房屋範圍（本院卷第267頁）擴大，且與93年有地籍圖套
18 繪範圍之空照圖（本院第277頁）相當，而93年空照圖顯示19
19 -2號已占用系爭土地。足證，19-2號房屋於89年即已完成擴
20 建並占用系爭土地，至112年10月26日被告提出異議日期，
21 已然超過20年。從而，被告主張其占有系爭土地符合民法第
22 769條有關時效取得要件而有所有權登記請求權乙節，洵屬
23 有據。至於原告主張依據19-2號房屋稅籍資料，19-2號房屋
24 存續超過20年者之面積僅有291.05平方公尺，即僅相當於19
25 -2號房屋原始興建範圍，其餘擴建及增建部分，存續期間均
26 不足20年等情，固有房屋稅籍資料在卷。然審以房屋稅籍證
27 明僅是證明房屋稅納稅義務之履行，證明書所載的起課年
28 月，僅表示房屋稅開始課徵的日期，而非房屋實際建築完成
29 日期。復佐以被告抗辯稅籍是聲請時效取得所有權時，稅捐
30 單位依照法律規定課徵5年、7年房屋稅等語。並參以上述有
31 關19-2號房屋之空照圖。原告僅以19-2號房屋房屋稅籍資料

01 否認19-2房屋擴建及增建部分占有系爭土地尚不及20年等
02 情，尚屬無據，不足採信。

03 五、綜上所述：被告於89年間將其自有之19-2號房屋進行擴建及
04 增建，並因而占用未經登記之系爭土地迄今已超過20年，符
05 合民法第769條規定以所有之意思，20年間和平、公然、繼
06 續占有他人未登記之不動產者之要件。從而，原告依據民事
07 訴訟法第247條第1項規定請求確認被告對於附圖所示未編號
08 土地面積554.15平方公尺所有權登記請求權不存在，為無理
09 由，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予
12 論駁之必要，併此敘明。

13 七、據上論結：本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

15 民事第七庭 法 官 王婉如

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

20 書記官 張育慈