臺中高等行政法院判決

111年度訴字第85號
111年9月21日辯論終結

原　　告　高宏生

訴訟代理人　陳秉樑律師
被　　告　臺中市東勢地政事務所

代　表　人　陳應欽
訴訟代理人　林演宸
　　張珮筠
　　邱昀潔

上列當事人間時效取得地上權事件，原告不服臺中市政府中華民國111年1月27日府授法訴字第1110004297號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

緣原告高宏生於民國110年10月28日檢具土地登記申請書、戶籍謄本、里長證明、四鄰證明、印鑑證明、地價稅繳納證明書、用電繳費證明、房屋稅籍證明書、建築改良物買賣所有權移轉契約書等文件資料，向被告臺中市○○○○○○○○○○○○○○區七分段水井子小段62地號土地（下稱系爭土地）時效取得地上權登記。被告認原告未能提出以行使地上權之意思而占有之證明文件，經以110年11月4日東登補字000608號土地登記案件補正通知書（下稱補正通知書）通知補正未果，遂依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以110年11月22日東登駁字第000212號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）駁回其申請。原告不服，提起訴願，經臺中

市政府以111年1月27日府授法訴字第1110004297號訴願決定駁回。原告猶未甘服，提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

㈠按「占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得要件，為實體上裁判。本院六十九年度第五次民事庭會議決議應予補充。」最高法院80年度第2次民事庭會議決議參照。查原告已於110年10月28日申請地上權登記並經受理，雖被告以原處分駁回，惟依上揭決議意旨，鈞院即應就原告是否具備時效取得之要件，為實體上裁判，先行說明。

㈡緣42年9月24日，原告之祖父與訴外人即當初土地所有權人高阿全及謝青番簽立土地交換契約（高阿全及謝青番委由訴外人鄧阿海處理，並由其子鄧瑞成繼承），而將系爭土地交換予原告之祖父（由原告之父高華代為處理）。惟當時民智未開，雙方於土地互易後未辦理所有權移轉登記。而原告之父自土地交換以來，均由其基於行使地上權之意思使用系爭土地（興建建物有六十餘年）。後於78年間，原告之父高華與其兄弟姊妹另行簽訂鬮書分配祖產，原告之父因而分得其長久使用之系爭土地及其上房屋（下稱系爭房屋）。原告主張時效取得地上權登記請求權，已提出土地登記申請書、房屋稅籍證明書、戶籍謄本、鄰居證明書、房屋建造人證明書、地價稅繳納證明書、臺中縣政府921震災後建築物全倒證明書等茲以佐證，被告徒以原告未提出於主觀上本於行使地上權之意思而占有系爭土地之文件，認原告之申請不合法而駁回，顯有違誤。縱認上開事證不足證明原告有以行使地上權之意思使用系爭土地，但考量當時之時空背景下，要求原告必須提出自42年起有主觀上本於行使地上權之意思而占有系爭土地之證明文件，根本強人所難，實屬不公。被告應以客觀事實之存在如相關證書、建築地上物等情事，推定原告有行使地上權的主觀意思，並佐以證人之證詞加強其證據

力，始合於憲法之公平公正之原則。況原告主觀上欲取得系爭土地地上權，客觀上在其系爭土地上建造建物並居住其中之事實，此情該附近鄰居眾所皆知，並由鄰居提出證明書，該證明書亦已有明顯敘明上情，先行說明。

㈢原告對系爭土地主觀上有行使地上權之意思，客觀上業已和平、公然、繼續占有系爭土地長達六十餘年，符合時效取得地上權之規定：

1.原告及原告之父於系爭土地上建造系爭房屋並長久居住，後因921大地震，原有房屋滅失後，亦重新興建房屋，原告主觀上有行使地上權之意思甚明：

①經查，系爭土地自原告之祖父與高阿全土地交換以來，均由原告之父基於土地地上權人之意思，使用系爭土地；原告之父亦因此於78年分配祖產時，受分得系爭土地，嗣原告之父於92年間死亡後，由原告接續其父親之意思，繼續基於土地地上權人之意思使用系爭土地。

②再查，自64年開徵地價稅以來，皆由原告之父及原告，先後擔任系爭土地之納稅義務人至今。

③末查，證人詹德彥亦到庭證稱：「(你認識高華嗎?)我認識，他當初叫我修房子的，當時因九二一地震後住宅全倒，他透過劉先生約在89年找我去修房子……(蓋在哪裡?)原地重建，他當初有住屋在那邊，因為九二一地震倒了，急著要蓋起來。……當初房子蓋好有沒有作保存登記?)當初他是說地是別人的名字，因他已經住好久了沒有房子住要我趕快蓋，他告訴我補辦申請什麼的以後再辦。……(既然土地不是他的名子，為何可以蓋房子？)他以前有跟地主交換地，交換地之後就在那邊蓋了房子，九二一地震後倒了，他就叫我幫他重建。……(這棟房子當時有申請建造執照、使用執照嗎？)當初他急著要把房子蓋起來住，來不及，可能也是沒辦法了，高華曾經有這樣講過，我只依照他的意思，九二一地震後重建，執照的申請不是我的事情，我只負責把房子蓋起來，房子蓋完也沒有

發生什麼事情。……(高華有說那棟房子是他自己的嗎?)有……」等語。

④綜上所述，原告及原告之父自系爭土地交換以來，均由原告及原告之父基於土地地上權人之意思使用系爭土地，並於系爭土地上建造系爭房屋、世代居住；縱經歷921大地震之災難，致原建物滅失，原告之父仍基於行使系爭土地地上權之意思，於其上重新建造系爭房屋，是以原告及原告之父就系爭房屋坐落位置，主觀上確有行使地上權之意思，當甚明確。

2.原告合併原告之父之占有，客觀上已和平、公然、繼續占有系爭土地逾六十餘年：

①經查，自42年系爭土地交換後，原告之父即於隔年遷入設籍，後便持續居住於系爭土地；中間雖經歷九二一大地震之災害，致使系爭房屋滅失，然原告之父仍於隔年委託證人詹德彥重新建造系爭房屋，此有台中縣政府九二一震災後建築物全倒證明書、房屋稅籍證明書可證。

②嗣後原告之父於92年過世，系爭房屋即由原告繼承並持續居住，雖中間曾因故短暫遷出戶籍，但仍實際居住於此，此亦有鄰居林應裕、蘇東波提供之證明書可證，是以系爭土地由原告之父至原告，客觀上已和平、公然、繼續占有逾六十年，且占有之始為善意並無過失，符合時效取得之客觀要件，要無疑議。

㈣聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應依原告110年10月28日之申請，就系爭土地作成准予為時效取得地上權登記之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠按土地登記規則第118條第1項規定，並參照最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議決議意旨及99年6月28日內政部內授中辦地字第0990724793號令之土地登記規則第118條第1項修正理由所稱，縱認可原告補檢附之第三人詹德彥證明書，

亦僅證明原告之父占有系爭土地之事實，惟原告之父內心是否本於行使地上權之意思而占有土地，尚非第三人詹德彥所得證明。故原告未補正以行使地上權意思而占有之證明文件，自與上開規定之要件不符。且該補正通知書於110年11月4日由原告親自領回，被告於110年11月22日駁回原告之申請，業已遵守所曉諭之補正期間。故被告以原告逾期未補正，依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以原處分駁回其申請，自屬有據。

㈡至原告主張其父於89年自建房屋後申請房屋稅籍，即在於取得房屋所有人證明，是以行使地上權之意思而占有該土地，並顯示於外之具體表現一節。按占有土地建築房屋，非必皆以行使地上權之意思占有，也可能只是單純的使用土地，而無任何行使權利之意思，客觀之占有事實，尚不足以證明係基於行使地上權之意思而占有，仍應就其係以行使地上權之意思而占有，舉證證明之。次按以所有意思占有土地，係以使用自己土地的意思占有；以行使地上權意思占有土地，係以使用他人土地的意思占有，二者占有人之主觀意思不同（最高行政法院108年度判字第406號判決參照）。原告主張，實有誤解。

㈢聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：

原告申請被告就系爭土地為地上權登記之行政處分，是否有理由？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要所述之事實，有原告110年10月28日申請文件、補正通知書、原處分、送達證書及訴願決定各1份在卷可查（見本院卷第33至38、55至91、93至97頁）。

㈡應適用的法令：

1.土地登記規則第57條第1項第4款規定：「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。」

2. 土地登記規則第118條第1項規定：「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。」

㈢關於申請時效取得地上權登記之說明：

1. 按「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。」「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。」「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。」「稱普通地上權者，謂以在他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權。」民法第769、770、772、832條分別定有明文。準此，普通地上權於符合民法上開規定要件時，得對已登記之不動產因時效而取得。

2. 又按「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。」為土地法第37條第2項授權內政部訂定之土地登記規則第118條第1項所規定。觀諸此一規定於99年6月28日修正之理由：「……又所稱『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，併予說明。」準此，原告申請就系爭土地為地上權登記，自應提出修正理由所揭示之證明文件。

㈣查原告向被告提出系爭申請案時，所檢具之文件無非為戶籍謄本、里長證明、四鄰證明、印鑑證明、地價稅繳納證明書、用電繳費證明、房屋稅籍證明書、建築改良物買賣所有權移轉契約書等，有上揭文件存卷可考，惟核該等文件內容：①戶籍謄本（見本院卷第59至64頁）、用電繳費證明（見本院卷第77頁）僅能證明原告、原告之父以及配偶等曾經或現設籍於坐落系爭土地上之系爭房屋，並用電居住，②地價稅繳納證明書（見本院卷第71至76頁）、房屋稅籍證明書（見本院卷第78頁）僅證明系爭房屋為課稅標的，且原告均完納房屋稅，③里長、四鄰證明書（見本院卷第68、69頁）內容略以：經查高家世居於此，後代亦在此生活至今，未曾遷移，已為街坊四鄰熟識……等語，僅能證明原告家族長久居住系爭房屋之客觀事實，④建築改良物買賣所有權移轉契約書、契稅繳款書（見本院卷第79至81頁）亦僅能證明原告之父曾與訴外人高秀、高水木、高日平、高日長等4人為系爭房屋交易之事實，均無以證明自原告之祖父起，迄原告為止，對系爭土地有「以行使地上權意思而占有」之主觀上意思。

㈤另原告提出⑤詹德彥所出具之證明書，內容略以：「坐落於臺中市○○區七分段水井子小段62地號之建物（稅籍編號：00000000000），係起造人高華於民國89年1月委託本人所建造之鋼鐵造房屋，起造人表示建物所在土地因無所有權，致無法申請建築執照，待建築完成後將申請房屋稅籍，以行使地上權。所述內容絕無虛偽不實之情事。」等語（見本院卷第83頁），上揭證明書上雖有「高華……行使地上權」之記載，惟詹德彥於本院準備程序時證稱：「（提示本院卷第83頁的證明書，這是不是你自己簽的？）答：對，我在東勢地政事務所辦公室裡面簽的。（何人要你簽的？）答：當時是高宏生要我簽的，我只有負責簽名，打字不是我打的，他有要我看清楚之後簽名。」等語（見本院卷第192頁），可知證明書上「高華……行使地上權」之記載，係原告所擬，而

詹德彥是鐵工業者，係受高華之託搭建鐵架，不懂地上權為何乙節，亦為詹德彥證述在卷（見本院卷第192至194頁），是詹德彥雖簽署上揭證明書，然所謂「行使地上權」之記載，應非詹德彥之本意，實則，就系爭房屋興建經過，詹德彥證稱：高華以前有跟地主交換地，地是別人的名字，之後就在那邊蓋了房子，九二一地震後倒了，因為他已經住了好久沒有房子，就要我趕快蓋等語（見本院卷第193頁），可知高華長久居住於系爭房屋，雖認知伊非系爭土地之所有人，但未必瞭解系爭房屋坐落系爭土地係基於何種法律關係，是仍無從推知高華有行使地上權之主觀意思。則原告以上揭①至⑤文件申請系爭土地之地上權登記，經被告以補正通知書通知補正未果，遂以原處分駁回申請，即無違誤。訴願決定遞予維持，亦無不合。

㈥至原告所提土地交換證書（見本院卷第187頁），形式觀之係水井106地號所有權人高華與612地號業主高全及謝青番暨所有權人鄧瑞成所簽署土地互易之合意，從契約文字來看，雙方之真意應為106與612地號土地所有權之交換，縱依原告所主張612地號土地即為系爭土地（見本院卷第221頁），原告祖父亦非以行使地上權意思而占有使用系爭土地至為明顯，附此敘明。

㈦綜上所述，原告提起課予義務訴訟，請求被告就系爭土地作成准予為時效取得地上權登記之行政處分，經核並無理由，應予駁回。其附帶請求撤銷原處分及訴願決定，亦應一併予以駁回。

㈧至兩造其餘攻擊防禦方法及所提訴訟資料，經本院斟酌後認均與本判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、結論：原告之訴無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　5　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　陳　文　燦

法　官　黃　司　熒

法　官　張　鶴　齡

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人	

應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　5　　日

書記官　黃　靜　華