

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

114年度訴字第254號

民國115年1月15日辯論終結

原告 李晉仲

李州勳

被告 南投縣南投地政事務所

代表人 羅秀園

訴訟代理人 吳建達

沈民益

黃華實

被告 財政部國有財產署中區分署

代表人 卓翠雲

訴訟代理人 蔣志明 律師

複代理人 楊榮富 律師

上列當事人間因時效取得地上權事件，原告不服南投縣政府中華民國114年8月12日府行救字第1140017862號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及追加之訴均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

(一)原告李州勳經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條各款所列情形，爰併

01 準用民事訴訟法第385條第1項前段規定，依被告之聲請，由
02 其一造辯論而為判決。

03 (二)按行政訴訟法第111條第1項、第3項及第4項規定：「（第1
04 項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被
05 告同意或行政法院認為適當者，不在此限。……（第3項）
06 有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：一、訴訟
07 標的對於數人必須合一確定，追加其原非當事人之人為當事
08 人。二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。
09 三、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明。四、應提起確
10 認訴訟，誤為提起撤銷訴訟。五、依第197條或其他法律之
11 規定，應許為訴之變更或追加。（第4項）前3項規定，於變
12 更或追加之新訴為撤銷訴訟而未經訴願程序者不適用之。」
13 是以，原告於起訴狀送達於被告後為訴之變更或追加，如未
14 經被告同意（含視為同意），或經行政法院認為不適當，且
15 不符行政訴訟法第111條第3項各款規定之情形，為免被告疲
16 於防禦，導致訴訟延滯，不利訴訟之終結，原告為訴之追加
17 自為法所不許。再者，所謂訴之追加係指於起訴後，提起新
18 訴以合併於原有之訴，即於起訴之當事人、訴訟標的及訴之
19 聲明之外，另增加當事人、訴訟標的及訴之聲明之謂。是訴
20 之變更或追加，無論係變更或追加之新訴，理論上均為另一
21 獨立之訴，故該變更或追加之新訴本身仍應具備起訴合法要
22 件，始得為之。而觀諸行政訴訟法第5條第2項及第106條第1
23 項分別規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案
24 件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經
25 依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分
26 或應為特定內容之行政處分之訴訟。」「第4條及第5條訴訟
27 之提起，除本法別有規定外，應於訴願決定書送達後2個月
28 之不變期間內為之。……」故行政訴訟法第111條第4項雖僅
29 就變更或追加之新訴為撤銷訴訟之情形為規範，惟變更或追
30 加之訴為課予義務訴訟者，如不具備合法要件，且無法補正
31 之情形，基於同一法理，仍應類推適用上開規定，不許為訴

之變更或追加（最高行政法院112年度抗字第150號裁定意旨參照）。

(三)查原告之起訴狀原聲明：「一、113年11月15日南駁字第00066號通知書及114年8月12日府行救字第1140017862號訴願決定書均撤銷。二、被告應依原告113年4月18日收件南普資字第081490號之申請時效取得地上權登記事，作成准予原告就坐落南投縣中寮鄉樟平段471地號，如附圖位置圖（甲證6）（地政測量他項權利位置圖）之地上權登記之行政處分。三、被告應依原告113年4月18日收件南普資字第081500號之申請時效取得地上權登記事，作成准予原告就坐落南投縣中寮鄉樟平段680地號，如附圖位置圖（甲證9）（地政測量他項權利位置圖）之地上權登記之行政處分。」嗣經起訴狀送達後，原告另於115年1月15日本院行言詞辯論期日時變更及追加訴之聲明為：「先位聲明：一、113年11月15日南駁字第00066號通知書及訴願決定均撤銷。二、被告應依原告113年4月18日收件南普資字第081490號、第081500號之申請時效取得地上權登記事件，作成准予原告就坐落南投縣中寮鄉樟平段471地號面積757.2平方公尺土地、及同段680地號（測得680地號(1)(2)、及A+B圖示）部分土地（如行政陳報(三)狀二段(七)附圖所示之面積）之時效取得地上權登記申請，辦理公告之行政處分。三、請求判決被告財政部國有財產署中區分署應按樟平段680地號配合分割，判決地上權存在。備位聲明：一、請求判決被告財政部國有財產署中區分署應按『辦理國有財產法第52條之2讓售案件注意事項』第15條規定：『本條施行期間至104年1月13日止。但於該條期間內受理尚未辦結之案件，仍依原規定處理至結案。』二、請求判決被告財政部國有財產署中區分署應按樟平段680地號測量客觀事實辦理分割。」核屬訴之變更及追加。其中，先位聲明二、三之聲明內容有所增加或變動，係於原訴訟標的及原因事實未變更之前提下，僅就聲明事項予以較為明確之修正，或附帶於原聲明事項一併請求，經核尚無不合，應予准

許（嗣原告李晉仲撤回先位聲明三之聲明，另將先位聲明一修正為：113年11月15日南駁字第00066號通知書及訴願決定關於駁回○○縣○○鄉○○段471、680地號時效取得地上權登記申請均撤銷。）另備位聲明部分，則係基於國有財產法第52條之2有關「非公用財產類之不動產，於民國35年12月31日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人得於民國104年1月13日前，檢具有關證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。經核准者，其土地面積在5百平方公尺以內部分，得按第一次公告土地現值計價。」之規定請求，與本件先位聲明所主張依據土地登記規則第118條所規定有關時效完成申請地上權登記之法律關係明顯不同，不符行政訴訟法第111條第3項各款規定之情形，且未經被告同意，又其此部分提起課予義務訴訟（本院卷第263頁），亦未提出其已踐行訴願之前置程序資料，且依被告財政部國有財產署中區分署所提出原告之父親李清月及叔父李清沂92年7月7日之承購國有非公用不動產申請書顯示（本院卷第301-303頁），該申請案迄今已逾22年餘，縱經訴願程序，其提起行政訴訟，亦顯然逾越法定不變期間，是本院認定原告此部分訴之追加，已妨礙被告之防禦權，並導致訴訟延滯，不利訴訟之終結，訴之追加並不適當，應不予准許。

二、爭訟概要：

（一）原告於民國（下同）113年4月18日申請土地複丈測量，經被告南投縣南投地政事務所（下稱被告南投地政事務所）以113年9月4日投地二字第1130005864號函送他項權利位置成果圖。嗣原告主張其祖父及父親自35年即在南投縣中寮鄉樟平段471地號（重測前為先驅段226地號）、樟平段679地號（重測前為先驅段1278地號）、樟平段680地號（重測前為先驅段1278-1地號）（下合稱系爭土地）有建屋居住事實，而基於使用系爭土地之意思，公然、和平、繼續占有20年以上等情，原告乃分別以113年9月6日收件南普資字第81490號、第81500號土地登記申請書並檢具相關文件（下合稱系爭申請

書），就系爭土地（原告李晉仲請求471地號部分、原告李州勳請求679、680地號部分）向被告南投地政事務所申請時效取得地上權登記。

(二)案經被告南投地政事務所審認有補正事項，以113年9月18日南埔字第299號補正通知書通知原告，應補正行使地上權之意思而占有之證明文件等；管理機關即被告財政部國有財產署中區分署（下稱被告中區分署）南投辦事處於審查期間以113年11月7日台財產中投二字第11325027180號函提出異議，因不適用民法時效取得之規定，被告南投地政事務所乃依時效取得地上權登記審查要點第1點、第3點第4款、第15點及土地登記規則第57條第1項第2款及第3款規定，以113年11月15日南駁字第000066號駁回通知書（下稱原處分）駁回原告時效取得地上權登記之申請。原告不服，提出訴願，經南投縣政府以114年8月12日府行救字第1140017862號訴願決定書（下稱訴願決定）予以駁回。原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

三、原告主張要旨及聲明：

(一)被告應容忍原告李晉仲就○○縣○○鄉○○段226地號（重測後：樟平段471地號）、及原告李州勳就○○縣○○鄉○○段1278-1地號（重測後：樟平段680地號）系爭土地已連續20年以上以行使地上權之意思占有之事實登記地上權：

1.○○縣○○鄉○○段471、680地號土地為被告中區分署管轄機關。惟：

(1)於35年間李萬川（祖父）、李清月（父親）即於系爭○○縣○○鄉先驅段226地號建物居住事實（門牌號碼：○○縣○○鄉○○巷00號），有62年11月工業技術研究院航照圖、地籍圖及○○縣○○鄉公所93年9月27日中鄉建字第0930012051號函證明35年前已建築使用，有○○○○○○○○○○92年11月5日投中戶字第0920001961號函及李晉仲戶籍謄本、房屋稅籍證明書、及四鄰證明書（李春發是村長、鍾明欽是耆老）、「南投縣南投地政事務所他項權利位置圖」測得系

01 爭471地號土地上有中寮鄉頂坑巷33號建築物、有日據時代3
02 5年戶籍謄本可證。祖父死後，由父親李清月繼承人繼承○
03 ○縣○○鄉○○巷00號建築物之權利，父親李清月死亡，由
04 原告李晉仲繼承○○縣○○鄉○○巷00號建築物之權利，以
05 行使地上權意思而占有土地（參照64台上2552號判例）。居
06 住20年以上，具和平、公然、繼續占有居住迄今，有父親李
07 清月於35年10月1日設籍清水村龍南巷(路) 40萬李萬川戶
08 內，之後於42年10月1日由原龍南巷(路) 40號門牌整編為頂
09 坑巷33號，證實原告以在他人之土地上行使地上權之意思而
10 占有居住事實已臻明確。

11 (2)原告等母親林秀英女士，於53年2月與李清月結婚住○○縣
12 ○○鄉○○巷0○0號建築物，有戶籍謄本可證，且有「南投
13 縣南投地政事務所他項權利位置圖」測得系爭680地號土地
14 上確有中寮鄉瀧林巷3之3號建築物，有「林業及自然保育署
15 航測及遙測分署78年-112年航照圖」可稽，有瀧林巷3之3號
16 建物客觀事實，及原告李州勳依法律設戶籍繼承原始取得居
17 住至今之房屋稅籍證明書、門牌初編證明及四鄰證明書，且
18 自始無承租，亦有台電單可證明原告長久在他人之土地上行
19 使地上權之意思而占有居住建築物；樟平段680地號上建築
20 物面積48.78平方公尺，符合民法第832條、第772條準用同
21 法第769條及土地法第54條之規定。

22 2.坐落系爭471、680地號土地之房屋，是項利益基繼承人繼承
23 時起分別繼受，仍以行使地上權之意思，繼續占有471地
24 號、680地號而主張（民法第947條第1項）。迄至113年4月1
25 8日（地上權登記收件日）前，被告均未見有任何異議。顯
26 然亦具「和平」要件，原告等分別承受父親行使地上權意思
27 之利益，就系爭土地和平、公然、繼續占有20年以上，已具
28 備地上權時效取得之要件。按民法第832條定有明文，是以
29 主張因時效取得地上權者，依民法第772條準用同法第769條
30 或第770條之規定，須以行使地上之意思而占有他人之土
31 地，經過一定之期間，始得請求登記為地上權人。原告祖父

01 輩日據時期即在○○縣○○鄉務農歷經日本統治時期、再經
02 臺灣省政府辦理土地總登記：因當時資訊不發達，人民未必
03 熟悉法律，當時編定「丙種建築用地」係以有居住事實據以
04 地籍分割（父親說：「當時公務員說，厝地除起（台語：分
05 割）起來，先不用繳番薯根，以後放領。」），當時公務員告
06 訴父親說先放領農牧用地，之後再放領居住的丙種建築用
07 地，惟至今未果。以致甚多人民世代居住之土地被登記為國
08 有，而形成占用國有土地之情形。

09 (二)原告已具備時效取得地上權要件，得向地政機關申請登記為
10 地上權人，被告應容忍原告為地上權登記：

11 1.原告已具備時效取得地上權要件如前述，則原告等於113年4
12 月18日向被告南投地政事務所申請「南投縣中寮鄉樟平段47
13 1地號」時效取得地上權登記，登記收件：南普資字第81490
14 號；及申請「南投縣中寮鄉樟平段679地號、680地號」時效
15 取得地上權登記，登記收件：南普資字第81500號。

16 2.被告南投地政事務所113年9月4日投地二字第1130005864號
17 函測得：

18 (1)中寮鄉頂坑巷33號家：坐落中寮鄉樟平「471(1)面積76.89
19 平方公尺及471(2)面積15.48平方公尺」。

20 (2)中寮鄉瀧林巷3之3號家：坐落中寮鄉樟平「680(1)面積13.8
21 5平方公尺及680(2)面積34.93平方公尺」。足證原告李州
22 勳、李晉仲以居住建物行使地上權之意思而占用土地客觀事
23 實狀態。

24 3.綜上，原告有以行使地上權意思而占有土地居住20年以上，
25 具和平、公然、繼續占有居住迄今客觀事實狀態。

26 4.原告就680地號及471地號土地之事實上占有狀態，若有妨
27 礙、侵害到系爭土地所有權人行使其權利者，系爭土地所有
28 權人自應請求原告拆屋還地，然即便本件系爭土地之所有權
29 人歷經更迭，自始皆未見系爭土地之所有權人提起民事訴訟
30 請求回復原狀等情事發生，顯示原告確係基於行使地上權之
31 意思，並就系爭土地以公然、和平、繼續維持事實上占有關

01 係，是原告得就系爭土地向被告申請時效取得地上權登
02 記。

03 (三)本件申請竟遭被告中區分署向該地政事務所異議阻止，經被
04 告南投地政事務所113年11月15日南駁字第66號函駁回申請
05 案：

06 1.地政機關於113年9月12日載：「本案案情複雜請准予展延至
07 113年9月27日」。參照最高法院77年台上字第2279號民事判
08 決、最高法院83年台上字第3252號判例、臺灣高等法院暨所
09 屬法院99年法律座談會民事類提案第4號、80年第2次民事決
10 議之意旨，占有人因時效取得地上權登記請求權，據向該管
11 地政機關請求為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應
12 就占有人是否具體時效取得地上權之要件為實體上裁判。

13 2.地政機關於113年4月18日受理原告申請地上權登記，經實質
14 審查認具有地上權要件，再請我們繳費，再實地測量。然地
15 政機關卻違反「時效取得地上權登記審查要點」第10點及第
16 13點規定「登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查
17 無誤後，應即公告30日，並同時通知土地所有權人或管理
18 者」；地政機關不為公告，並違反程序，明知並故意規避公
19 告，並於公告前通知土地管理機關，地政機關逕為無理由駁
20 回申請案，侵害原告權益。

21 3.地政機關違反行政程序法第4條規定，其駁回理由，簡以被
22 告自稱契約，且無踐履「時效取得地上權登記審查要點」第
23 13點第2項所明定書面通知公告期間，違反程序，無效。按
24 行政程序法第111條第7款「其他具有重大明顯之瑕疵者」。
25 未遵循法程序，違反行政程序法第3條第1項規定，按行政程
26 序法第117條得撤銷之。

27 4.訴願決定駁回之理由以「申請人提出之四鄰證明書，尚不足
28 以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機
29 關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告」顯理由不
30 備，與「時效取得地上權登記審查要點」第1點規定：「占
31 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118條辦理。」與「時效取得地上權登記審查要點」第1點、第15點規範應審認占有申請人已符合時效取得，即應依程序公告。被告顯有逾越裁量權，有違憲法第10條保障人民居住權。惟原訴願決定並未審酌系爭土地歷來之法律狀態事實，即認無「本於行使地上權之意思而占有系爭土地」，為應調查而未予調查之情形。再按98年12月10日施行公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法第2條規定：「兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法律之效力。」第4條規定：「各級政府機關行使其職權，應符合兩公約有關人權保障之規定，避免侵害人權，保護人民不受他人侵害，並應積極促進各項人權之實現。」。二公約所揭示保障人權之規定。參照最高法院109年度台上字第614號判決：「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，受訴法院即應就占有人，是否具備時效取得地上權之要件為實質審查，係指占有人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，地政機關受理後，經土地所有人於土地法第55條所定公告期間內提出異議，地政機關依同法第59條第2項規定予以調處……。」足證「時效取得地上權登記審查要點」係規範行政機關應就「時效取得地上權登記審查要點」申請案進行實體審查，以維原告居住權利。

5. 本件471地號，參釋字第772號釋明：足徵國有財產署依國有財產法第52條之2系爭規定只具准駁與否之決定，核係對外直接發生法律效果之單方行政行為。嗣原告於113年4月18日向被告南投地政事務所請求為地上權登記後，原告係基於「公法國產法第52條之2申請讓售35年12月31日以前已供建築、居住使用至今者。」向被告公法申請讓售有案，非屬民法第771條時效中斷情事，亦非屬時效取得地上權登記審查要點第3點適用。足證被告國有財產署主張不足採信。假若，被告主張有效，觀其112年2月20日被告國有財產署主

張，辦理52條之2現勘無建築物要撤案退原告費用，顯明公務員違反禁反言；因為有被告國有財產署現勘：「D. 國有土地勘先驅段226地號使用現況略圖」事實已臻明確先驅段226地號（重測後：樟平段471地號）有原告的頂坑巷33號建築物、再經「地政機關受理地上權測量得先驅段226地號(樟平段471地號)有建築物」事實相符。被告國有產財署中區南投分處自87年起百般為難原告按國有財產法第52條之2申請讓售35年12月31日設籍坐落先驅段226地號土地（經陳情監察院後，被告國有財產署才依法作為一半，至今），被告國有財產署一會審核符合國有財產法第52條之2同意讓售，卻違法無以第一次公告地價計費、一會又說無建築物，一會又逕自要退原告錢。國有財產法第52條之2明確規範國家行動能有所預見，國家機關之依法行政或審判，也能因此有更明確的標準，以實現由法來推動國家運作的目標，而被告國有財產署中區分署南投分處「人治：陳主任說測有建築物就要辦理讓售，也沒有。」執法恣意或不公的危險，與憲法「法治國原則」的重要精神背道而馳。舉輕明重：參照最高法院77年台上字第2279號民事判決意旨略以：「占有人對土地所有人提訴訟，即應請求該所有人容忍其辦理地上權登記，以排除土地所有人之異議，使登記程序之障礙除去。此容忍義務為不作為義務，因占有人行使地上權登記請求權而發生。」基此，系爭471地號地上權登記，與國有財產法第52條之2、暨司法院釋字第772號法律規範還地於民權利性質不相同。按時效取得地上權登記審查要點第15點規定管理者已提拆屋還地異還地，不得作准駁依據。當原告向地政機關申請登記地上權時，被告國有產財署又違反民法第148條誠實原則，又說471地號有私人契約？再按98年12月10日施行公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法第2條規定：「兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法律之效力。」第4條規定：「各級政府機關行使其職權，應符合兩公約有關人權保障之規定，避免侵害人權，保護人民不受他

人侵害，並應積極促進各項人權之實現。」二公約所揭示保障人權之規定，故機關應按時效取得地上權登記審查要點實體審查，以維原告居住權利。況地政機關自始無權逾越法律規定逕為駁回依據，且無給陳述意見。

6. 綜上，本件既經地政受理，並完成複丈作業，審理要件符合法律規定，故今原告等行使地上權登記請求權，原告依法自得請求被告容忍原告辦理地上權登記。

(四) 被告南投地政事務所113年11月15日南駁字第000066號函駁回理由有下列爭執與不爭執事項：

1. 不爭執事項：

(1) 南投縣中寮鄉樟平段679地號，與被告中區分署所屬南投分處訂有承租契約；非民法第769條請求範圍。

(2) 南投縣中寮鄉樟平段680地號原告居住至今已逾20年以上皆自始無存在承租契約。按地籍測量規則及土地法，地政機關無不能逕為分割法律，或法律禁止分割羈束規範。

(3) 南投縣中寮鄉樟平段471地號：

① 具民法第769條要件有設戶籍、航照圖、四鄰證明，已具備時效取得地上權要件。

② 地上建築物：○○縣○○鄉○○巷00號。

③ 依乙證1可見，被告中區分署已證實租約自始無效。

④ 法律保留原則：有甲證1、2、3、4、5、6、7、8、15公文書證明，原告以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產之事實。

(4) 國有財產法第52條之2係時效取得讓售原始取得土地，要件係35年12月31日以前已供建築、居住使用至今者。再參司法院釋字772號及國有財產法第52條之2：「系爭規定許人民向國家申請讓售已登記為國有之土地，具有強烈之政策色彩，國有財產署審查確認是否合於系爭規定，以決定是否准駁，為公權力之行使。」（立法院第5屆第2會期第17次會議議案關係文書第86頁參照）。

2. 爭執事項：

01 (1)訴願決定駁回理由為：「申請人提出之四鄰證明書，尚不足
02 以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機
03 關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。」顯理由
04 不備，與「時效取得地上權登記審查要點」第1點規定：
05 「占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取
06 得之規定，並依土地登記規則第118條辦理。」核與「時效
07 取得地上權登記審查要點」第1點、第15點規範審認程序不
08 相符。被告有違憲法第10條保障人民居住權。

09 (2)參司法院釋字772號：「該五十二條之二申請讓售要件為法
10 律明定審究法律上有無使用之正當權源的讓售公法契約。足
11 徵國有財產署依系爭規定為準駁與否之決定，核係對外直接
12 發生法律效果之單方行政行為，為行政處分，而非國庫行
13 為，據公法性質。」足證，系爭471地號與被告自始無存在
14 私權契約。

15 (3)被告自稱系爭471地號有私契約，顯與國有財產法第52條之2
16 向被告申請讓售35年12月31日以前已供建築、居住使用至今
17 者的建築物。非屬民法第771條時效中斷情事，亦非屬「時
18 效取得地上權登記審查要點」第3點適用。事實，是原告基
19 於35年12月31日居住按國有財產法第52條之2向被告申請讓
20 售，參司法院釋字第772號屬公法性質，故該申請案非被告
21 稱私契約。

22 (4)○○縣○○鄉○○段679、680地號：

23 ①樟平段680地號土地上客觀有原告「○○縣○○鄉○○巷3
24 -3號」建築物。

25 ②有甲證物10、11、12、13、14公文書可證明，原告以所有
26 之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動
27 產之事實。

28 (五)原告李晉仲所有○○縣○○鄉○○巷00號建築物座落中寮鄉
29 樟平段471地號（重測前：先驅段226地號）與工業技術研究
30 院62年11月14日航照編號：62-019279一致。在日據時代即
31 有以建築物居住務農至今，日治時期為人民所有，嗣因我國

01 政府辦理土地總登記，將房子坐落基地分割獨立地號，致登
02 記為國有且居住至今之土地，原告基於所有權人意思占有、
03 使用系爭土地，迄今已逾50年以上：

04 1.先驅段226地號係按「國有財產法於89年1月12日修正公布
05 時，增訂第52條之2明定：非公用財產類之不動產，於民國35
06 年12月31日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人
07 得於本法修正施行日起3年內，檢具有關證明文件，向財政
08 部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。」，立法旨意，
09 「係鑑於政府辦理土地總登記時，因當時資訊不發達，人民
10 未必熟悉法律，以致甚多人民世代居住之土地被登記為國
11 有，而形成占用國有土地之情形，為解決該等人民之問題，
12 才增訂上開規定，讓人民得以申請讓售其已長期居住使用而
13 經登記為國有之土地」；再參照釋字第772字號「系爭規定
14 許人民向國家申請讓售已登記為國有之土地，具有強烈之政
15 策色彩，國有財產署審查確認是否合於系爭規定，以決定是
16 否准駁，為公權力之行使。足徵國有財產署依系爭規定為准
17 駁與否之決定，核係對外直接發生法律效果之單方行政，為
18 行政處分，而非國庫行為，具有公法性質。」，足證被告11
19 3年11月7日台財產中投二字第1132502718號函檢附租賃契約
20 書，係基於國有財產法第52條之2向被告申請讓售，非私人
21 租賃契約性質，有司法院釋字第772號及有立法院第5屆第2
22 會期第17次會議案關係文書第86頁參照。可證原告申請先驅
23 段226地號與被告之間無存民法私人契約，係基於國有財產
24 法第52條之2法律公法關係申請讓售行政程序中。

25 2.被告中區分署並以112年2月20日函意思表示諾無存在私人承
26 租契約。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
27 之責任，被告中區分署主張中寮鄉先驅段226地號有私人契
28 約，應負舉證之責，若被告先不能舉證，以證實自己主張之
29 事實為真實，則原告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
30 證據尚有疵累，亦應駁回被告之求。又按「時效取得地上權
31 登記審查要點」觀其內容規範公共利益時效取得要件，系爭

471地號符合該法要件規定，並經被告南投地政事務所收件在案，南投縣政府無為實體調查系爭471地號土地上建築物客觀狀態、原告行使地上權之意思而占有土地、占有期間、占有客體等事實。再退萬步言之，觀被告國有財產署提112年2月20日述契約書，惟原告父親自35年設戶籍，已和平、公然、繼續占有，並在471地號上有建築物已逾20年。故無被告所陳土地登記規則第57條第1項2款情事。

3.樟平段680地號申請人即原告李州勳申請時效取得地上權，被告中區分署提出該筆土地現由第三人瀧林巷3-2號承租，惟第三人建築物與原告瀧林巷3-3號建築物非同一客體，建築毗連坐落680地號。被告南投地政事務所自得按原告瀧林巷3-3號占用中寮鄉樟平段「680(1)面積13.85平方公尺、及680(2)面積34.93平方公尺」分割地籍之法律關係，準此，無被告所陳有土地登記規則第57條第1項第3款情事。

4.本件系爭土地之土地使用權係由原告李州勳、李晉仲繼承分別取得樟平段680地號部分占用、樟平段471地號面積757.2平方公尺占用。是系爭土地及其地上物自李家族取得使用權及起造後，居住使用至今，即便系爭680地號土地有訴外第三人承租，事實為3-3號與鄰居3-2號建築物屬個別客體存在之土地上具獨立出入口，無重疊地上物，另系爭471地號係按國有財產法第52條之2公法還地於民特別法讓售於符合條件人民公法關係，然上揭占有人就系爭土地之地上物與系爭土地間並未具有任何租賃之法律關係，其等就系爭680地號及471地號土地具有事實上占有關係之狀態。

5.原告之父親母親自取得系爭土地之地上物之占有起，即設籍於此，且原告繳納系爭土地之建築物房屋稅（瀧林巷3之3號）、電費（瀧林巷3之3號及頂坑巷33號）及垃圾清潔費等多年，更有修繕系爭土地之地上物之情，可知原告使用系爭土地並非基於租賃關係至明。故被告就原告係基於租賃關係而使用系爭土地之認定，即有誤會。

01 6.依訴外人林春輝、鍾明欽、李春發所出具之四鄰證明書，自
02 當肯認原告就系爭土地確有基於行使地上權之意思占有系爭
03 土地：

04 按四鄰證明書係證明占有土地使用之證明書，並證明占有使
05 用土地存在之客觀事實、行使地上權意思存在之主觀意思，
06 及客觀確有行使地上權之事實。且出具之四鄰證明書已記載
07 其戶籍設籍在○○縣○○鄉，居住之地址確實位於系爭土地
08 附近，既然四鄰證明書之性質係證明原告基於行使地上權之
09 意思，並就系爭土地為客觀占有使用並行使地上權之事實，
10 實不應就四鄰範圍為限縮解釋，甚而僵化四鄰範圍之定義，
11 方符四鄰證明書制度之目的，否則實有侵害人民申請時效取
12 得地上權之虞。此可證明原告就系爭土地有基於行使地上權
13 之主觀意思，及客觀確有行使地上權之事實無疑。

14 (六)依我國機關申請時效取得地上權登記之流程，申請人提出申
15 請，地政事務所如發現是時效取得地上權登記之申請，會要
16 求占有人申請複丈，複丈完畢地政事務所才受理，受理後審
17 查無誤即公告並通知土地所有權人，公告完畢無人異議才准
18 其登記。基於占有人已符合時效取得地上權之要件，且已提
19 出申請，即應視為其已有地上權之期待權，其權利已具有保
20 護的必要性，而為財產權之一種，且符合時效取得制度之精
21 神。參照高雄高等行政法院91年度訴字第417號行政判決。
22 足證，原告家人自日據時代以居住建築於系爭471、680地號
23 行使地上權之意思而占有土地，被告國有財產署及被告地政
24 事務所應尊重法律，勿權利濫用及違反誠信原則（最高法院
25 110年度台上字第1842號判決意旨參照），應依法准許原告
26 登記地上權。

27 (七)程序方面：

28 1.原告自113年12月16日提起訴願，南投縣政府遲自114年8月1
29 2日作成訴願決定書罹於除斥期間，原告於114年8月14日收
30 送達，被告已逾法定答辯時程有違正當程序、誠信原則，程
31 序不利影響。

01 2.「土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第
02 59條第2項規定處理」法明定，南投縣政府無為調查，違反
03 土地登記規則第118條第4項明定公告羈束規定。

04 3.按時效取得地上權登記審查要點第15點規定略：「土地管理
05 者提出對申請人之占有向法院起拆屋還地訴訟……，如登記
06 機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地
07 上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上
08 權登記申請案件准駁之依據」。如果連拆屋還地法明定不能
09 駁回申請案的話，「舉輕明重」被告國有財產署提基國有財
10 產法第52條之2申請讓售特別法案異議，應該也會被禁止為
11 准駁依據。

12 4.倘誠如地政機關認：「土地權利爭執者」似無裁量權，應按
13 土地法第59條規定，移送直轄市或縣（市）主管機關調處為
14 同法第14點明定。再按土地法第59條第2項規定予以調處，
15 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
16 理。被告業已收件、測量、事實無公告，有違行政程序法的
17 誠實信用原則。基此，法律行為，違反強制或禁止之規定
18 者，無效。為民法第71條明定。

19 5.原告114年8月14日收送達，114年9月3日起訴符合時效。

20 (八)依法律原則，地籍圖優於地上物，地籍經界線具重大公益：

21 1.按土地法第43條具有「登記絕對效力」，被告南投地政事
22 務所辦理的土地複丈（鑑界），係依據土地法和地籍測量實
23 施規則，必須嚴格依照登記機關保存的原始地籍圖、座標或
24 測量記錄等地籍經界線文件確定界址，而非單純依據地上建
25 築物來劃定界線。建築物本身通常被視為坐落於土地界線上
26 的「人為工作物」。

27 2.樟平段680地號地籍經界線與現況地形不相符：

28 (1)○○縣○○鄉○○巷3-3號建築物客觀上坐落於樟平段680地
29 號為一事實，有甲證9可證。再按乙證1所載「樟平段680地
30 號係由潘秀琴君承租」可知，被告中區分署違反禁反言，再
31 次證實地上建築物與鑑測地籍經界線測量發生客觀不一致衝

01 突，足證建築物與地籍、被告中區分署之出租契約存有事實
02 不相符。

03 (2)假被告中區分署明知樟平段680地號土地存在○○縣○○鄉
04 ○○巷3-3號建築物之客觀事實，仍未必故意圖利他人20年
05 以上租金，或是消極不作為圖利他人等，自有違我國秩
06 序。

07 3.被告中區分署應按法律核實出租，確保679地號合法使用範
08 圍：

09 (1)被告中區分署作為出租人，其出租行為必須符合國有財產法
10 及民法之相關規定。被告中區分署只能出租屬於國有且土地
11 範圍界線明確之土地，被告自始無故將原告住「○○縣○○
12 鄉○○巷3-3號建築物」所坐落之土地出租予訴外第三人，
13 違反誠信原則，及依民法第71、73條規定而無效。

14 (2)地籍經界線與實際建築物坐落有爭議，代表目前「應出租」
15 的面積和地號範圍並不明確。如果建築物被測量證明部分越
16 界到鄰地，足證被告中區分署對訴外第三人無承租680地號
17 部分，原告自始取得民法規定地上權登記權利。

18 (3)倘經國土測繪中心確定土地的正確界線，被告中區分署必須
19 依據法院確定的正確地號和範圍來調整與相關人重新簽訂租
20 約及680地號辦理地上權設定契約。此為法律要求機關應
21 「核實出租」。再按辦理地上權登記，依民法第758條，必
22 須有正確的地號和範圍才能進行登記。

23 (4)按公民與政治權利國際公約第17條、經濟社會文化權利國際
24 公約第11條第1項前段關於適足居住權之規定，具有國內法
25 律之效力。被告中區分署應釐清：為何出租680地號土地
26 上有3-3建築物，是樟平段680地號原始承租時測量有誤？或是
27 出租樟平段679地號公務員疏失，未將3-3號建築物實際占用
28 土地面積核實登記，且此涉及訴外第三人居住契約使用人行
29 使其適足居住權間相關法律。又當時出租地籍有無委託地政
30 測量？921大地震後有無按甲證16辦理土地重測？等爭議。

01 (九)○○縣○○鄉在88年9月21日受九二一大地震重創，至今政
02 府還未對中寮鄉進行土地重測：

03 1.依甲證16「內政部88年10月6日台（88）內地字第8885518號
04 函第二段可知政府應完成災區地籍測量之措施；惟○○縣○
05 ○鄉是一個被遺忘26年的地方，前有被告南投地政事務所將
06 林務局林業用地先驅段221地號地籍經界線測量至鄰地先驅
07 段222地號土地上，林務局水里工作站將222地號上農作物砍
08 除一空，更在明知為私人土地情形下，將原告之父親移送偵
09 辦，此有臺灣高等法院臺中分院民事判決112年度上國字第3
10 號可證，中寮鄉地區先受有九二一大地震造成地籍經界線位
11 移事實，有臺灣高等法院臺中分院民事判決證實南投地政測
12 量已非無疑。

13 2.680地號土地上確有原告住家，為確保適足居住權及民法賦
14 予地上登記權，懇請法院調查確認680地號地籍經界線正確
15 性。

16 (十)依被告中區分署87年6月16日台財產管字第87011585號函、
17 本件訴訟之訴願卷第116-121頁「國有土地勘清查表」所載
18 「專案編號：100M00469」、乙證1「南投辦事處113年11月7
19 日台財產中投二字第11325027180號函」均可見本件係按國
20 有財產法第52條之2申請讓售，非屬私法承租，故決定書認4
21 71地號有土地租約存續中之事實顯非事實。再按被告中區分
22 署112年2月20日台財產中投二字第1122500700號函，應辦退
23 還。

24 □113年11月7日台財產中投二字第11325027180號函載明：
25 「樟平段471地號：重測前先驅段226地號，94年8月間李清
26 沂、李清月君申請承租，因地上物狀況不符出租規定，租約
27 自始無效在案。」足以駁回訴願決定所述「土地租約存續
28 中」之內容。再依行政程序法第118條、民法第113條之規
29 定，該租約被視為從未存在，足證原告「南投縣中寮鄉樟平
30 段471地號」符合時效取得地上權。

01 □被告稱以113年9月18日南埔字第299號函通知原告補正，原
02 告已依法補正，原告可再補台電用電證明原告以居住行使地
03 上權意思而占有長期使用土地。

04 □原處分未說明原告究係何一事項未補正：

05 原處分僅泛稱：「案經土地管理者：財政部國有財產署113
06 年11月7日台財產中投二字第11325027180號函檢附租賃契約
07 書主張該二筆土地為租賃關係與民法第769條及上述判例不
08 符，本案依法不應登記，逕以土地登記規則第57條第1項2款
09 規定、及680地號稱訴外第三人承租。」概括以113年11月15
10 日南駁字第66號駁回，然觀113年9月18日南補字第299號下
11 欄註記：「上列應補正事項業已補正」並核毛林琚章，原告
12 補正當日詢問公務員，是否還需補充什麼資料，公務員稱
13 無，且日後原告方亦無再收受補正通知。被告無實質調查68
14 0地號是否有二門牌建築物坐落，亦未請被告國有財產署表
15 示意見，亦無具體說明原告有何不符取得時效地上權文件之
16 情形，惟主觀認「無行使地上權之意思及226地號有租賃及6
17 80地號有訴外第三人租賃」等語，未明確指明原告究係何一
18 事項未予補正，或不符何法條，致使原告無從得知被告對於
19 案件事實之認定，更使原告無法判斷被告將本件事實涵攝於
20 法令之構成要件有無錯誤，因而無從得知被告獲致結論之原
21 因為何，足徵被告作成原處分未盡說明處分理由之法律義
22 務，自有違行政程序法第5條、第96條第1項第2款規定。

23 □被告未調查及斟酌對於原告有利之全部證據：

24 1.原告於被告命補正時，即已提出系爭補正通知書所載各項及
25 原告二位及四鄰證明人及毛林琚皆至現場補正事項供被告審
26 核，補正後並詢問被告所屬公務員，公務員也說補正好了，
27 並附具「時效取得地上權民國62年工業技術研究院航照
28 圖」、及中寮庄龍眼林百九十六番地（中寮鄉先驅段226地
29 號），詳盡說明系爭中寮鄉先驅段226地號三合院L型建築物
30 門牌：中寮鄉頂坑巷33號，並說明祖父李萬川於35年10月即
31 設戶籍，再呈同戶戶籍繕本，原告於這份繕本證明了祖父李

萬川、父親在日據時期（大正、昭和年間），該土地上就已經有記錄系爭先驅段226地號上建築物登記於「番號表示」左一「番壹」（設籍昭和四「」（字不認得）五年七月四日南投堡龍眼林庄、壹九六番、一、建物敷地七分九厘六毛五系「」（字不清楚）登記）、「番貳」（受附設籍昭和四「」（字不認得）五年七月四日南投堡龍眼林庄、壹九六番、一、建物敷地八分參厘六毛五系登記）等，觀訴願卷第100頁及101頁及甲證18日據時期建物登記繕本，證明原告李家先祖的家屋登記（番壹、番貳等）亦有登記「建物敷地面積及土地面積」，足以證明祖父李萬川、父親李清月「自主占有以行使其權利之意思」自「大正九年」、「昭和」等年份的變更註記，足證○○縣○○鄉○○巷00號該建物在日據時期已有長期的登記歷史。歷史極為長遠的重要佐證。占有471地號土地之始即有行使地上權之意思，並於35年10月至55年10月時效完成，原告即得向被告申請時效取得地上權登記，顯見原告早已於限期內就系爭補正通知書所載各項補正事項完成補正，被告自得就系爭申請為實質審查，惟被告未予明查且無不能實質審查之情事，即逕違反「時效取得地上權登記審查要點第13點應公告」以其他主觀認無以行使其權利之意思、及訴外人無重疊契約、及被告中區分署以公文書重申「先驅段226地號契約自始無效」為由駁回系爭申請，顯未調查事實及斟酌對於原告有利之全部證據，有違行政程序法第9條、第36條、第43條等規定。

- 南投縣中寮鄉樟平段680地號(1)(2)按被告地政事務所「乙證1」按「南投地政事務所他項權利位置圖測得系爭樟平段680地號(1)(2)」建築物面積48.78平方公尺；按非都市土地使用管制規則第9條第1項3款規定：丙種建築用地：建蔽率百分之四十、相對法定空地率百分之六十。及按民法第787條第2項，擇必要通行範圍登記地上權，原告請求「A」及「B」為法定空地及適當通行必要出入口至道路，故以測得如本院卷第222頁圖示「680(1)+680(2)」+「A」及「B」

01 (紅色為地界線)；惟面積仍以地政事務所測量為準，為時
02 效取得地上權登記範圍。

03 □被告中區分署雖主張「一般地上權是走民事訴訟」云云，然
04 被告顯有誤解地上權登記程序：

05 1.時效取得地上權登記之程序：

06 (1)依土地登記規則第53條規定，時效取得地上權登記之程序為
07 申請、收件、審查、公告、登簿、繕發書狀，及依內政部訂
08 頒「時效取得地上權登記審查要點」作為登記機關審查作業
09 之規範。

10 (2)向登記機關申請地上權取得登記者，依土地登記規則第34條
11 第1項、第118條第1項規定，應檢附下列資料：登記申請
12 書、申請人身分證明、占有範圍位置圖（即土地複丈成果
13 圖）、以行使地上權意思而占有之證明文件、占有土地四鄰
14 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
15 文件。

16 (3)依土地登記規則第118條第4項、時效取得地上權登記審查要
17 點第14點規定，登記機關對於時效取得地上權登記申請案
18 件，於收件並經審查證明無誤者，應即公告30日，並同時通
19 知土地所有權人或管理人。土地所有權人或管理人在公告期
20 間內，如有異議，登記機關應依土地法第59條第2項關於調
21 處之規定處理。

22 (4)被告南投地政事務所違法沒有公告，且違法先通知管理人，
23 顯違反時效取得地上權登記審查要點第13點規定。

24 (5)基上，土地所有權人或管理人若有異議，則需向司法機關起
25 訴處理，以釐清實體權利爭執，為內政部訂頒時效取得地上
26 權登記審查要點第14點所明定。故被告中區分署主張應提民
27 事訴訟係非屬駁回程序。

28 □被告南投地政事務所違反時效取得地上權登記審查要點第13
29 點規定，及被告中區分署稱系爭471地號「租約自始無
30 效」，退步言之，系爭471地號之租約係按國有財產法第52
31 條之2向國有財產署申請讓售，再參司法院釋字第772號解釋

01 意旨，國有財產法第52條之2讓售行為本身性質即單一公法
02 性質，國有財產署在進入買賣契約前程序皆屬公法性質。再
03 觀甲證22，和國有財產署100年現勘有建築物客觀一致。國
04 有財產署公務員身為替國家還地於民，原告之祖父、父親自
05 大正年間、昭和、民國居住於系爭471地號至今，申請讓售
06 也是以所有之意思行使居住權，國有財產署不應將國有財產
07 法第52條之2申請讓售程序任由公務員自行定義為「私法」
08 框架下包裝公務員100年違法不按該規定以第一次公告地價
09 計價不作為怠忽職守，掩蓋其應履行公法義務（審查讓售）
10 之責任。

11 □原告李州勳聲明：

- 12 1.原處分及訴願決定書均撤銷。
- 13 2.被告應依原告113年4月18日收件南普資字第081490號、第08
14 1500號之申請時效取得地上權登記事件，作成准予原告就坐
15 落南投縣中寮鄉樟平段471地號土地面積757.2平方公尺土
16 地，及同段680地號如本院卷第222頁附圖位置圖（測得680
17 地號(1)(2)、及A+B圖示）部分土地之地上權登記申請，辦理
18 公告之行政處分。
- 19 3.請求判決被告中區分署應按樟平段680地號配合分割，判決
20 地上權存在。
- 21 4.訴訟費用由被告負擔。

22 □原告李晉仲聲明：

- 23 1.原處分及訴願決定關於駁回南投縣中寮鄉樟平段第471地
24 號、第680地號時效取得地上權登記部分均撤銷。
- 25 2.被告應依原告113年4月18日收件南普資字第081490號、第08
26 1500號之申請時效取得地上權登記事件，作成准予原告就坐
27 落南投縣中寮鄉樟平段471地號面積757.2平方公尺土地、及
28 同段680地號如本院卷第222頁附圖位置圖（測得680地號(1)
29 (2)、及A+B圖示）部分土地之地上權登記申請，辦理公告之
30 行政處分。
- 31 3.訴訟費用由被告負擔。

01 四、被告南投地政事務所答辯要旨及聲明：

02 (一)原告於113年4月18日提出樟平段471、679、680地號土地時
03 效取得地上權測量複丈案並以091000、091100號土地複丈及
04 標示變更登記收件作業，被告依據地籍測量實施規則第211
05 條規定排定複丈日期，填發土地複丈定期通知書，交付申請
06 人並通知土地關係人(即國有土地管理機關：財政部國有財
07 產署)，再依據同規則第231之1條規定辦理占有範圍測繪。
08 本案土地測量複丈依規定程序應通知土地關係人係符合規
09 定，並無原告所述地政機關於公告前通知土地管理機關係違
10 反程序之情形。

11 (二)主張土地時效取得地上權登記，依土地登記規則第108條規
12 定應先向登記機關申請土地複丈並提出占有範圍位置圖，及
13 同規則第118條規定應提出以行使地上權意思而占有之證明
14 文件及占有土地四鄰證明，經登記機關審查證明無誤應即公
15 告，並參照內政部94年10月31日台內地字第0940014288號函
16 釋辦理土地複丈及登記審查作業，本案於113年4月18日以09
17 1000、091100號土地複丈收件，再以113年9月6日收件南普
18 資字第081490、081500號土地登記案件，經被告審認以113
19 年9月18日南補字第299號補正通知書通知原告辦理補正在
20 案。原告既無法提出以行使地上權意思而占有之證明文件，
21 又管理機關於審查期間提出租約存續中之異議，皆不符時效
22 取得地上權登記審查要點第13點規定踐行公告程序之要件。
23 故原告所述被告受理申請地上權登記，再實地測量，卻不為
24 公告，逕為無理由駁回申請案……違反程序一節，被告皆依
25 規處置，原告所述顯不足採據。

26 (三)查原告於113年9月6日就樟平段471地號及同段679、680地號
27 土地申請時效取得地上權登記，收件字號為南普資字第8149
28 0、81500號土地登記案，案經被告以113年9月18日南補字第
29 299號補正通知書通知原告，以行使地上權之意思而占有之
30 證明文件補正，管理機關於審查期間以113年9月25日台財產
31 中投三字第11335033960號函、113年10月11日台財產中投三

字第11335035660號函及113年11月7日台財產中投二字第11325027180號函知該3筆土地租約存續中之事實，其中樟平段471地號於94年8月間李清沂、李清月申請承租並後續出租予第三人李州勳、李晉仲君2人，後因地上物狀況不符出租規定，經管理機關以112年2月20日台財產中投二字第1122500700號函說明租約自始無效在案，同段679地號於85年5月間李清月申請承租、同段680地號於85年11月間李佳旺申請承租，皆經續租換約及繼承換約。就樟平段471地號土地租約在未經管理機關函文說明自始無效前，係由原告尚在承租中，租約關係並未終止或無效，故管理機關函復該3筆土地係屬租約存續中而提出異議。參照最高法院64年11月20日64年台上字第2552號民事判例要旨及臺中高等行政法院於109年10月7日作成109年度訴字第175號判決，原告占有該3筆土地之始，其主觀上基於承租人之意思，而非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第945條所定變為以地上權之意思而占有，自不能本於民法第772條準用同法第769條之規定，請求登記為地上權人。

(四)次查原告提出登記案件所檢附證明文件僅有土地四鄰證明，經被告以補正通知書通知原告，應依土地登記規則第118條規定提出以行使地上權之意思而占有之證明文件補正，參照臺中高等行政法院於109年10月7日作成109年度訴字第175號判決，已說明所稱「以行使地上權意思而占有之證明文件」如設定地上權約定文件等，及最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議決議，主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任，對於提出占有土地四鄰證明，只能證明其占有事實，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點辦理公告。惟原告並無提出此項證明文件，原告所述國有財產署中區分署以112年2月20日函意思表示樟平段471地號係無存在私人承租契約，原告等承受父親其行使地上權意思之利益，原告在土地上有建築物已逾二十年，已和平、公然、繼

01 續占有，已具備時效取得地上權要件，無土地登記規則第57
02 條第1項第2款情事。其所述不符上開規定及判例意旨，自不
03 能適用民法時效取得之規定，依據時效取得地上權登記審查
04 要點第3點規定，占有人占有土地，有其他依法律規定不得
05 主張時效取得者，不得申請時效取得地上權登記，故被告以
06 113年11月15日南駁字第000066號駁回，本案依法不應登
07 記，爰依土地登記規則第57條第1項第2款規定駁回所請，依
08 法有據。另原告援引83年台上字第3252號民事判例，今原告
09 等行使地上權登記請求權，原告依法自得請求被告容忍辦理
10 地上權登記云云。經查原告此部分陳述，於本案時效取得地
11 上權登記准駁決定不生影響，無庸一一論述，併予敘明。

12 (五)因本案3筆土地皆為國有土地，管理機關為財政部國有財產
13 署，其權利歸屬及使用性質既已明確，並經管理機關函知該
14 3筆土地租約存續中之事實，不同意原告申請國有土地時效
15 取得地上權登記。參照最高行政法院81年度判字第1796號判
16 例要旨，申請地上權登記依土地登記規則第118條規定之登
17 記及公告，係指無人爭執之情形而言，土地登記規則第57條
18 第1項第3款規定，涉及私權爭執均包括與登記事項有關而涉
19 及私法上權利存否之爭議者，對時效取得地上權申請登記之
20 情形，如有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，
21 出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。本案管理機關提出
22 樟平段680地號現由第三人承租，係屬租約存續中而提出異
23 議，涉及權利爭執，依據時效取得地上權登記審查要點第15
24 點規定，倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取
25 得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由，駁回其
26 登記申請案件，故被告依時效取得地上權登記審查要點第1
27 點、第3點第4款、第15點及土地登記規則第57條第1項第2款
28 及第3款規定，以113年11月15日南駁字第000066號駁回通知
29 書駁回登記。原告所述樟平段680地號現由第三人瀧林巷3-2
30 號承租，與原告瀧林巷3-3號建築物非同一客體，建築毗連
31 坐落680地號，無土地登記規則第57條第1項第3款情形。其

01 所述明顯違反上開規定及判例要旨，原告已指明該筆土地現
02 由第三人承租中，對申請時效取得地上權登記之權利關係有
03 爭執，故管理機關提出租約存續並不同意原告所申請之登
04 記，符合土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回登記之要
05 件，依法有據。

06 (六)聲明：

07 1.原告之訴駁回。

08 2.訴訟費用由原告負擔。

09 五、被告中區分署答辯要旨及聲明：

10 (一)程序部分：

11 原告係請求被告南投地政事務所撤銷113年11月15日之原處
12 分，及要求該地政事務所作出准予原告就南投縣中寮鄉樟平
13 段471地號土地及680地號土地之地上權登記之行政處分。亦
14 即，原告請求撤銷及課予義務訴訟之相對人均為南投縣地政
15 事務所，並未包括被告中區分署。則被告中區分署對原告既
16 未為任何行政處分，復非原告請求之對象，原告卻將之列為
17 本件被告，於法自屬未合，應予駁回。

18 (二)實體部分：

19 按時效取得地上權登記審查要點第15點：「申請時效取得地
20 上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人
21 或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或
22 確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符
23 合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私
24 權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依
25 據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所
26 有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明
27 異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為
28 調處結果。」經查南投縣南投地政事務所基於上開2筆土地
29 之管理人即被告財政部國有財產署中區分署南投辦事處所提
30 之異議內容，已足認原告係基於租賃之意思，而占有上開47
31 1地號土地，另680地號土地則由他人承租中，原告並非占有

人，故原告顯有不合時效取得地上權之要件，因而駁回原告之申請案件，自屬合法妥適。

(三)聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

六、爭點：

(一)原告檢具之房屋稅籍證明書、四鄰證明書等件，是否足資證明原告主觀上係基於行使地上權之意思而占有系爭土地？

(二)原告向被告南投地政事務所申請系爭土地之地上權登記是否合於法定要件？

(三)原告請求撤銷原處分及請求作成地上權登記、配合辦理分割等，是否有理由？

七、本院的判斷：

(一)前提事實：

爭訟概要所述，除上列爭點外，為兩造所不爭執，並有系爭土地之第一類謄本、原告113年4月18日土地複丈及標示變更登記申請書、被告南投地政事務所113年9月4日投地二字第1130005864號函、系爭申請書、被告南投地政事務所113年9月18日南埔字第299號補正通知書、被告中區分署南投辦事處113年11月7日台財產中投二字第11325027180號函、原處分及訴願決定（本院卷第53-64、65、237-240、289頁、訴願卷第44、47、54-63、207頁、原處分卷第1、3-7、49-53頁）等件附卷可稽，堪予認定。

(二)本件應適用之法令：

1.國有財產法第1條規定：「國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。」第2條規定：「(第1項)國家依據法律規定，或基於權力行使，或由於預算支出，或由於接受捐贈所取得之財產，為國有財產。(第2項)凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。」第3條規定：「(第1項)依前條取得之國有財產，其範圍如左：一、

01 不動產：指土地及其改良物暨天然資源。二、動產：指機械
02 及設備、交通運輸及設備，暨其他雜項設備。三、有價證
03 券：指國家所有之股份或股票及債券。四、權利：指地上
04 權、地役權、典權、抵押權、礦業權、漁業權、專利權、著
05 作權、商標權及其他財產上之權利。(第2項)前項第2款財產
06 之詳細分類，依照行政院規定辦理。」第4條規定：「(第1
07 項)國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。(第2項)
08 左列各種財產稱為公用財產：一、公務用財產：各機關、部
09 隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。二、
10 公共用財產：國家直接供公共使用之國有財產均屬之。三、
11 事業用財產：國營事業機關使用之財產均屬之。但國營事業
12 為公司組織者，僅指其股份而言。(第3項)非公用財產，係
13 指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。」第7條
14 規定：「(第1項)國有財產收益及處分，依預算程序為
15 之；其收入應解國庫。(第2項)凡屬事業用之公用財產，在
16 使用期間或變更為非公用財產，而為收益或處分時，均依公
17 營事業有關規定程序辦理。」第9條規定：「(第1項)財政
18 部承行政院之命，綜理國有財產事務。(第2項)財政部設國
19 有財產局，承辦前項事務；其組織以法律定之。」第11條規
20 定：「公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理
21 之。」第28條規定：「主管機關或管理機關對於公用財產不
22 得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原
23 定用途者，不在此限。」第33條規定：「公用財產用途廢止
24 時，應變更為非公用財產。但依法徵收之土地，適用土地法
25 及土地徵收條例之規定。」第52條之2規定：「非公用財產
26 類之不動產，於民國35年12月31日以前已供建築、居住使用
27 至今者，其直接使用人得於民國104年1月13日前，檢具有關
28 證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。
29 經核准者，其土地面積在5百平方公尺以內部分，得按第一
30 次公告土地現值計價。」

01 2.內政部依土地法第37條第2項授權訂定「土地登記規則」，
02 其第34條規定：「(第1項)申請登記，除本規則另有規定
03 外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明
04 文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、
05 申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證
06 明文件。(第2項)前項第4款之文件，能以電腦處理達成查詢
07 者，得免提出。」第56條規定：「有下列各款情形之一者，
08 登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到
09 通知書之日起15日內補正：一、申請人之資格不符或其代理
10 人之代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之
11 文件不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原
12 因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符
13 之原因。四、未依規定繳納登記規費。」第57條規定：
14 「(第1項)有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明
15 理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關
16 管轄。二、依法不應登記。三、登記之權利人、義務人或其
17 與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。四、逾
18 期未補正或未照補正事項完全補正。(第2項)申請人不服前
19 項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(第3項)依第1項第
20 3款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭
21 解決機制處理。」第118條規定：「(第1項)土地總登記
22 後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上
23 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
24 明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。(第2項)
25 前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。(第
26 3項)公告期間為30日，並同時通知土地所有權人。(第4
27 項)土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法
28 第59條第2項規定處理。(第5項)前4項規定，於因主張時
29 效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。」
30 3.時效取得地上權登記審查要點第1點規定：「占有人申請時
31 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118條辦理。」第3點規定：「占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：（一）屬土地法第14條第1項規定，不得私有之土地。（二）使用違反土地使用管制法令。（三）屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕地。（四）其他依法律規定不得主張時效取得。」第13點第1項、第2項規定：「（第1項）登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查無誤後，應即公告30日，並同時通知土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。（第2項）前項通知，應以書面為之。」第15點規定：「申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。」

- (三)依上開規定可知，對申請時效取得地上權登記者，登記機關即應審查申請人有無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等相關申請文件，如應提出之文件不符或欠缺，登記機關應以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15日內補正（土地登記規則第56條第2款），如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請（土地登記規則第57條第1項第4款）；如依規定提出或經通知補正後提出，登記機關審查證明無誤者，應即公告，並同時通知土地所有權人，土地所有權人在公告期間內，如有異議，即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；公告期滿無異議，或經調處成立或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書（土地法第59條第2項、第62條第1項）。

(四)再者，民法第769條規定：「以所有之意思，20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，10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條規定：「前5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。」第832條規定：「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。」另最高法院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。申請人提出之四鄰證明書，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公告。」嗣土地登記規則於99年6月28日修正時（於同年8月3日施行），即參照前揭最高法院決議意旨及相關實務見解，將該登記規則第118條第1項原規定：「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。」修正為應提出「以行使地上權意思而占有之證明文

件」，其修正理由除引述上開最高行政法院決議內容外，並謂：「一、按主張時效取得地上權者，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，非有變更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。又占有土地建築房屋，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占有，故主張以行使地上權之意思而占有，應負舉證責任（最高法院64年度台上字第2552號判例、84年度台上字第748號判決、87年度台上字第1284號判決及最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議決議參照）。現行條文僅規定由申請人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，只能證明占有之事實，尚不足以證明係基於行使地上權之意思而占有，爰修正第1項部分文字。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。」可知，此次修正強調主張時效完成申請地上權登記者，對於其係以行使地上權之意思而占有之事實，應負舉證責任，乃於原有應提出之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外，增列應於申請登記時提出「以行使地上權意思而占有之證明文件」。因此，依土地登記規則第118條第1項規定，主張時效完成申請普通地上權登記者所提出之文件，如其內容不足以證明申請權利人係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關即應通知補正，不得逕依時效取得地上權登記審查要點為公告（最高行政法院103年度判字第584號判決意旨參照）。

01 (五)按人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，
02 認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，
03 得向高等行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定
04 內容行政處分之訴訟，行政訴訟法第5條第2項定有明文。其
05 所謂「依法申請之案件」係指人民依據法令規定，有向該行
06 政機關請求就特定具體事件為一定處分之權利者而言。依土
07 地登記規則第2條、第3條第1項之規定，土地及建築改良物
08 之所有權與他項權利之登記，原則上由土地所在地之直轄
09 市、縣（市）地政機關辦理。故有關南投縣之土地登記業
10 務，係由被告南投地政事務所辦理，而被告中區分署就上開
11 登記事務本無事務管轄之權限。原告不服本件具有規制效力
12 之原處分即被告南投地政事務所113年11月15日南駁字第66
13 號函，循序提起本件訴訟，並為前揭先位聲明一、二自應以
14 南投地政事務所為被告始屬適法。原告併以財政部國有財產
15 署中區分署為被告提起此部分訴訟，為被告不適格，應予駁
16 回。至於先位聲明三部分，係原告事後所追加，其追加程序
17 尚無不合，如前所述，是原告就此部分起訴尚無被告不適格
18 之問題，併此敘明。

19 (六)原告主張其祖父及父親自民國35年起即在系爭土地建屋居
20 住，並基於使用系爭土地之意思，公然、和平、繼續占有該
21 土地達20年以上，符合地上權登記之要件，乃於113年4月18
22 日向被告南投地政事務所提出時效取得地上權登記（原處分
23 卷第3、49頁）之申請（原告李晉仲請求471地號部分、原告
24 李州勳請求679、680地號部分），案經被告南投地政事務所
25 審認尚有待補正事項，遂以113年9月18日南埔字第299號補
26 正通知書（訴願卷第47、207頁）通知原告，須提出以行使
27 地上權之意思而占有系爭土地之證明文件或其他足資證明開
28 始占有至申請登記時繼續占有事實之文件等資料。嗣被告中
29 區分署所屬南投辦事處於審查期間分別以113年9月25日台財
30 產中投三字第11335033960號函、113年10月11日台財產中投
31 三字第11335035660號函、113年11月7日台財產中投二字第1

01 1325027180 號函提出異議（原處分卷第75-81、85-104
02 頁），表明系爭土地現由原告或第三人所承租，不符地上權
03 登記之要件，或權利尚有爭執，被告南投地政事務所遂認本
04 案不符合民法時效取得之規定，乃依時效取得地上權登記審
05 查要點第1點、第3點第4款、第15點及土地登記規則第57條
06 第1項第2款及第3款等規定，以原處分駁回原告時效取得地
07 上權登記之申請（本院卷第65頁）。

08 (七)雖原告引用民法第772條準用第769條及時效取得地上權登記
09 審查要點第1點之規定，主張系爭土地已符合時效取得地上
10 權之要件，被告應就系爭申請案作成准許登記之行政處分云
11 云。惟查：

12 1.按占有土地建築房屋或種植竹木，有以無權占有之意思，有
13 以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使
14 地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有
15 者，應負舉證責任，申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證
16 明其係本於行使地上權之意思而占有。又土地登記規則第11
17 8條第1項及時效取得地上權登記審查要點第5點規定所稱之
18 四鄰證明書，乃僅係用以證明或補強證明占有事實，尚不足
19 以證明申請人係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，此
20 觀上開規定有意將「占有之證明文件」及「占有土地四鄰證
21 明」區隔，並表明四鄰證明書僅係證明「占有事實」即可
22 知。亦即，可證明「占有事實」之四鄰證明書，並不能用以
23 取代證明「行使地上權意思而占有」之主觀事實（最高行政
24 法院95年度9月份庭長法官聯席會議決議、101年度判字第13
25 1號判決意旨參照）。

26 2.查系爭樟平段471地號（重測前為先驅段226地號）、679號
27 （重測前為先驅段1278地號）、680地號（重測前為先驅段1
28 278-1地號）土地均於61年4月6日即已登記所有權人中華民
29 國，管理者為財政部國有財產署，屬於山坡地保育區丙種建
30 築用地之土地，有上開地號之土地登記第一類謄本（本院卷
31 第237-240、289頁）在卷可稽。原告提出訴外人李春發、林

01 春輝、鍾明欽出具之土地四鄰證明書、身分證明文件（訴願
02 卷第26-31、102-106、136-138、195-200頁），僅能證明原
03 告有「占有事實」，尚不足以證明原告係本於行使地上權之
04 意思而占有系爭土地之證據。另原告檢具戶籍謄本、身分證
05 影本、房屋稅籍證明書、門牌證明書、九二一大地震證明
06 書、居住現況照片、占有範圍位置圖、他項權利位置圖、航
07 照圖及土地勘清查表等證明文件，欲證明其本於行使地上權
08 之意思而占有系爭土地建屋等事實，然從其提出之上開文件
09 觀之，僅能證明原告於系爭土地上建有房屋及居住之客觀事
10 實，尚無法證明原告主觀上係本於行使地上權之意思占有系
11 爭土地，蓋占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以
12 所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地
13 上權之意思而占有，從而原告提出上開資料尚難為有利原告
14 事實認定之憑據。

15 3.再者，被告中區分署所屬南投辦事處前於本案地上權登記審
16 查期間，分別以113年9月25日台財產中投三字第1133503396
17 0號函、113年10月11日台財產中投三字第11335035660號
18 函、113年11月7日台財產中投二字第11325027180號函提出
19 異議（原處分卷第75-81、85-104頁），主張系爭土地前已
20 長時間出租予原告之父李清月、叔父李清沂、原告本人或第
21 三人，不同意原告申請地上權登記，並提出相關國有基地租
22 賃契約書為證（原處分卷第87-103頁）。可見原告及其父
23 親、叔父係依據土地租賃之法律關係占有系爭土地，顯與基
24 於行使地上權之意思而占有系爭土地有別，若原告等人在辦
25 理地上權登記之前確實係基於行使地上權之意思占有系爭土
26 地，為何會願意以承租人身分長時間簽訂上開租賃契約書？
27 此顯與事理有違。

28 4.雖原告復主張系爭土地前曾依國有財產法第52條之2規定與
29 被告簽訂公法上契約，原告所繳交為公法上讓售的租金，並
30 非私法租賃契約之租金云云。但查，原告並未否認該等租賃
31 契約書簽名之真實性（本院卷第184頁），且觀諸被告中區

分署所屬南投辦事處113年11月7日台財產中投二字第11325027180號函及檢附的國有基地租賃契約書已載明「本租約為定期租賃契約」，並經承租人及出租機關雙方簽名蓋用印信於租賃契約書上。其中樟平段471地號於94年8月間由李清沂、李清月申請承租，租期自94年9月1日起至100年12月31日止，租約屆滿後再申請續租，租期自100年4月1日起至108年12月31日止，復由李清月申請換約續租，租期自108年5月1日起至116年12月31日止（原處分卷第87-91頁）；另同段679地號於85年5月間由李清月申請承租（原處分卷第93-95頁），嗣因繼承由原告2人辦理換約，租期至116年12月31日止（訴願卷第144頁）；同段680地號於85年11月間由訴外人李佳旺申請承租，租期自86年1月1日起至90年12月31日止，嗣再申請續租，租期分別為90年12月1日至100年12月31日、100年4月1日至108年12月31日止（原處分卷第97-103頁），嗣因繼承由訴外人潘秀琴辦理換約，租期至116年12月31日止（訴願卷第144頁），有先驅段226地號（樟平段471地號）之94年、100年、108年國有基地租賃契約書（原處分卷第87-91頁）、先驅段1278地號（樟平段679地號）85年5月14日承租國有非公用不動產申請書、85年間國有基地租賃契約書（原處分卷第93-95頁）、先驅段1278-1地號（樟平段680地號）85年11月10日承租國有非公用不動產申請書、86年、90年國有基地租賃契約書（原處分卷第97-103頁）及被告中區分署所屬南投辦事處113年11月7日台財產中投二字第11325027180號函在卷可憑（訴願卷第144頁）在卷可參。依契約書內容，雙方顯係就系爭土地為租賃關係的約定，要與讓售行為有別，原告及其父親、叔父等人為心智成熟之人，難認會有所誤認。而樟平段471地號土地嗣後雖經被告中區分署發現因勘查錯誤，實際使用範圍未及於承租範圍，認定租約自始無效，此有被告中區分署所屬南投辦事處112年2月20日台財產中投二字第11225007000號函在卷可憑（本院卷第307-308頁），惟此僅是涉及租約所生法律效果問題，並

不影響原告及其父親、叔父自始係依照租賃關係占有之主觀認知。另原告亦坦承樟平段680地號土地係由其親戚所承租（本院卷第177頁），當與行使地上權之意思而占有該土地有別。再者，被告中區分署亦否認原告已依國有財產法第52條之2規定完成讓售行為，並提出原告之父李清月於92年7月7日送件之承購國有非公用不動產申請書、被告中區分署所屬南投分處92年9月24日台財產中投（二）字第0920010023號函為證（本院卷第301-303頁）為證，亦難認其已經被告中區分署讓售取得系爭土地。原告並未舉出上開契約書有何不實之情事，僅空言主張其繳納者為公法上讓售的租金云云，自非可採。綜此，原告及其父親、叔父等人應係基於承租人之意思而非行使地上權之意思占有系爭土地，縱認原告及其父親、叔父等人在辦理承租系爭土地前，係基於行使地上權之意思占有系爭土地，惟其嗣後亦已變更為基於承租人之意思而占有，自不能本於民法第772條準用同法第769條之規定，請求登記為地上權人（最高行95年度判字第1820號判決意旨參照）。是被告認定樟平段471地號、679地號土地為租賃關係，非屬以行使地上權之意思而占有之情事，與民法第769條、第772條規定不符，此部分依法不應登記；而樟平段680地號土地現由第三人承租，由管理機關即被告中區分署對申請登記提出書面異議，權利尚有爭執，亦應駁回其申請，乃分別依土地登記規則第57條第1項第2款、第3款規定，以原處分駁回本件時效取得地上權案之申請，尚非無據。

5. 至於原告訴稱地政機關未踐行時效取得地上權登記審查要點第13點第2項所明定書面通知公告期間，違反程序規定，為無效處分一節。經查，依前開說明，主張時效完成申請普通地上權登記者所提出之文件，如其內容不足以證明申請權利人係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關即應通知補正，不得逕依時效取得地上權登記審查要點為公告。本件原告所提出四鄰證明書，尚不足以證明其主觀上係本於

行使地上權之意思而占有，而其他所提出之證據資料復無法證明係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，嗣經被告南投地政事務所審認尚有待補正事項而通知原告補正，已如前述，顯見被告南投地政事務所受理此時效取得地上權登記案件，並非經審查無誤，尚不符時效取得地上權登記審查要點第13點規定踐行公告程序之要件，是原告此部分主張，亦不足採。

八、綜上所述，原告主張系爭土地已連續20年以上以行使地上權之意思而占有土地，而提出時效取得地上權登記之申請，經被告南投地政事務所通知原告補正其以行使地上權意思而占有系爭土地之證明文件仍未獲補正後，以原處分駁回原告之申請，於法自屬有據，訴願決定予以維持，亦無違誤。原告李州勳請求撤銷原處分及訴願決定，及原告李晉仲請求撤銷原處分及訴願決定關於駁回南投縣中寮鄉樟平段第471地號、第680地號土地時效取得地上權登記部分，均為無理由，應予駁回。另原告對被告中區分署為此部分聲明，為被告不適格，亦應駁回。至於原告2人請求被告南投地政事務所應依原告申請作成准予如聲明所示土地之地上權登記申請，辦理公告之行政處分部分，因原處分認定既無違誤，則其此部分附帶請求，自亦屬無理由；而請求被告中區分署應准許上開地上權登記申請及辦理公告之行政處分部分，則為被告不適格；另原告李州勳合併請求判決被告中區分署應按樟平段680地號配合分割及地上權存在等，亦屬無據，均應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，原告請求傳喚被告中區分署南投辦事處前陳主任、胡股長，以調查92年間是否已存在門牌號碼○○縣○○鄉○○巷00號房屋、被告中區分署是否依國有財產法第52條之2規定向原告收取租金及簽訂讓售契約，並證明原告確係公然、和平、繼續占有系爭土地等情，經核尚無必要；另兩造其餘攻擊防禦方法及聲明陳述，於判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴及追加之訴為無理由及不合法，判決如主文。

中華民國 115 年 2 月 5 日

審判長法官 劉錫賢

法官 林靜雯

法官 郭書豪

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
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人。	1. 當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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。 2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。 3. 專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。
(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當	1. 當事人之配偶、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。

01

者，亦得為訴訟代理人。

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. 當事人為公法人、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(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

03

書記官 莊啓明