

最 高 行 政 法 院 裁 定

111年度上字第52號

上 訴 人 蔡黃修
訴訟代理人 林瑞成 律師
被 上 訴 人 臺南市佳里地政事務所
代 表 人 陳聖智
參 加 人 益阜建設有限公司
代 表 人 郭永華
參 加 人 臺南市臺南地區農會
代 表 人 葉繁弘

上列當事人間地上權登記事件，上訴人對於中華民國110年11月9日高雄高等行政法院109年度訴字第476號判決，提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、按對於高等行政法院判決之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，行政訴訟法第242條定有明文。依同法第243條第1項規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；而判決有同法條第2項所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人對於高等行政法院判決上訴，如依行政訴訟法第243條第1項規定，以高等行政法院判決有不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或其內容；若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣；倘為司法院大法官解釋，則應揭示該解釋之字號或其內容。如以行政訴訟法第243條第2項所列各款情形為理由時，其上訴狀或理由書，應揭示合於該條項各款之事實。上訴狀或理由書如未依此項方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已對高等行政法院判決之違背法令有具體之指摘，其上訴自難認為合法。

01 二、緣上訴人於民國109年7月1日檢具土地登記申請書，就其所
02 設籍建物（門牌號碼：臺南市○○區○○里後營220號，下
03 稱系爭建物）坐落之臺南市西港區雙營段507地號土地（重
04 測前為後營段620地號土地，下稱系爭土地）向被上訴人申
05 請時效取得地上權登記（收件字號：普字第46680號）。經
06 被上訴人審認後，以109年7月9日登記補正字000593號補正
07 通知書通知上訴人限期補正，惟上訴人逾期未完成補正事
08 項，被上訴人爰依土地登記規則第57條第1項第4款規定，於
09 109年8月3日以登記駁回字第00084號土地登記案件駁回通知
10 書（下稱原處分）駁回其申請。上訴人不服，提起訴願遭駁
11 回，循序提起行政訴訟，聲明：「1. 訴願決定及原處分均撤
12 銷。2. 被上訴人應依上訴人109年7月1日之申請，作成准予
13 上訴人就系爭土地依109年7月1日（發給日期）複丈成果圖
14 為地上權登記之行政處分。」經原判決駁回。

15 三、上訴人對原判決上訴，主張略以：(一)、上訴人於原審主張臺
16 南市政府工務局109年4月10日南市工使一字第1090392345號
17 函認定系爭建物係建築法修正前合法房屋，上訴人和平、公
18 然、繼續占有系爭土地已有64年以上，符合民法第832條、
19 第943條第1項、第769條、第770條及第772條規定，得請求
20 登記為地上權人，然原判決對於上訴人之主張並未於判決理
21 由內記載何以不採之意見，有理由不備之違法。(二)、上訴人
22 所提出之賣渡證第3點約定既稱「全部賣與乙方永久為業權
23 利義務屬乙管理」，自包括於系爭土地上行使地上權之意
24 思使用土地而永久為業，否則上訴人何須斥資向甲方購買其
25 應得額，因此上訴人自46年起即以行使地上權意思而占有系
26 爭土地，符合申請地上權登記之要件；又依賣渡證之記載，
27 足證上訴人與蔡水郡、蔡水性共同向蔡連田、蔡鄉龍買受系
28 爭土地及其上建物之所有權，上訴人既共同買受土地及其上
29 之建物，且自44年入籍時迄今未曾間斷居住於系爭土地之客
30 觀占有事實，自係以行使地上權之意思占有系爭土地，符合
31 土地登記規則第118條規定之以行使地上權意思而占有之證

明文件，原判決卻認定上訴人未能提出「占有之始係以行使地上權之意思而占有之證明文件」，認事用法顯有錯誤，判決理由自屬矛盾。(三)、蔡水郡及蔡水性早於35年10月1日起，及上訴人於結婚之後，即於系爭土地及其上之建物設立戶籍，足證至少於35年10月1日即有系爭建物於系爭土地上，並由此可推認上訴人係以行使地上權之意思占有系爭土地，是以賣渡證記載「永久為業」當然包含行使地上權之意思占有系爭土地，非僅為以所有權人之意思占有使用系爭土地；又系爭土地既然登記為祭祀公業蔡督所有，上訴人與蔡水郡、蔡水性共同買受者為蔡連田及蔡鄉龍2人之「應得額全部」，自係買受其2人之派下員權利之全部，而派下員自係有權居住於祭祀公業土地之人，因此上訴人與蔡水郡、蔡水性共同買受之標的當然包括行使地上權之意思占有系爭土地，原判決認定上訴人買受之標的係系爭土地所有權，而不包含系爭土地之地上權，其有判決理由矛盾之違法等語。

四、惟原判決已敘明：(一)、上訴人以109年7月1日土地登記申請書檢附46年戶籍謄本、見證書、土地謄本、複丈成果圖等資料，以其於46年出資興建住宅為目的，超過20年間，和平、公然繼續占有使用該登記土地至今從未間斷，符合民法有關時效取得地上權之規定，向被上訴人申請因時效取得地上權登記，而依本院95年9月份庭長法官聯席會議決議及土地登記規則第118條第1項修正理由可知，申請主張時效取得地上權登記者，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，故除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，應就「以行使地上權意思而占有」乙節，提出證明文件。觀諸上訴人所提文件之內容，皆非屬有關「以行使地上權意思而占有系爭土地」之證明文件，縱使從寬採認，亦僅能證明上訴人自46年起即設籍居住系爭土地之客觀上占有事實，尚不足以證明上訴人主觀上係基於行使地上權之意思而占有系爭土地，自無從據為對上訴人有利認定之憑據。(二)、依日治時期

土地臺帳、光復後土地登記簿所示，系爭土地為祭祀公業蔡督所有，管理人先後為蔡乾元及其子蔡對，而蔡乾元與其妻蔡黃柔於日治時期即設籍該地，大正14年3月9日由蔡黃柔繼承而為戶長，光復後，民國35年10月1日由蔡對（即蔡乾元與蔡黃柔之子）與其妻黃反設籍登記，戶內有其長子（出生別三男）蔡水郡及其妻蔡李敏、次子（出生別四男）蔡己、三子（出生別五男）蔡水性、次女蔡褒及孫女蔡銀治、蔡器、蔡月里（均為蔡水郡之女）；44年4月9日上訴人與其夫蔡己結婚而遷入戶籍，46年5月7日蔡己於原址設立新戶為戶長、上訴人隨同遷入蔡己戶內，55年11月17日上訴人因蔡己戶籍遷出而繼為戶長，蔡水郡、蔡水性仍設籍該地，迄至88年5月7日蔡水郡、94年10月19日蔡水性先後死亡，現上訴人戶內有其子蔡政承、其女蔡美琴及孫兒女等人。又系爭建物未辦理建物所有權第一次登記，且該建物之房屋稅納稅義務人為蔡水郡，構造為土竹造（竹造）、土石磚造（雜木）等3部分，起課年月為21年7月、26年7月及53年7月。據上可知，系爭土地早於日治時期即有蔡乾元及其妻蔡黃柔設籍之紀錄，嗣蔡乾元之子蔡對與其妻黃反、蔡對之子（蔡水郡、蔡己、蔡水性）女（蔡褒）及其子孫均設籍世居於此，上訴人係於44年間與蔡己結婚、46年5月7日隨蔡己於原址設立新戶始行遷入，且系爭建物自21年7月起即有課徵房屋稅之紀錄，其納稅義務人並非上訴人，則上訴人主張其於46年間出資興建系爭建物居住迄今而取得事實上處分權乙節，與上開戶籍及房屋稅籍資料皆有不符，顯已有疑。(三)、上訴人於系爭土地上申請時效取得地上權之面積為619.36平方公尺，上開範圍內之建物有三合院、其側邊連接之藍色鐵門屋、廢棄豬舍等3建物（下分別稱A、B、C建物），而依參加人益阜建設有限公司另案對上訴人等人提起拆除地上物返回土地等民事訴訟（臺灣臺南地方法院110年度訴字第487號）事件承審法官會同該案當事人及地政人員至現場勘驗結果：編號1（即A建物）為一三合院老舊建物，中間部分有神明廳，其

01 餘兩側規劃有多間房間，均相通連。上訴人之子蔡政承稱三
02 合院是上一代興建，但不知是誰出資興建……；編號2（即B
03 建物）為三合院西側另有一棟磚造一層樓房屋……原本為三
04 合院的廚房、浴室、廁所，後來重新整修而成……；編號3
05 為一廢棄豬舍（即C建物），……訴外人蔡良偉稱上一代分
06 管為其父親使用，現為其置放農具的地方等語，且嗣上訴人
07 於該案陳明：A建物は祖先留下來的，否認A建物は上訴人所有，
08 B建物は祖先留下來，後來由蔡美琴（上訴人之女）出
09 資整修等語。是以，A建物は三合院型式之祖厝，興建年代
10 久遠，顯非由上訴人出資興建，B建物則係由A建物之一部改
11 建而來，且非由上訴人出資整修，C建物亦為上一代所興
12 建，非屬上訴人分管使用，足證上訴人主張46年間出資興建
13 系爭建物設籍居住迄今乙節，與事實未符，不足採信。況戶
14 籍、見證書等資料，只可證明上訴人自44年結婚入籍時起至
15 今未曾間斷居住於系爭土地之客觀占有事實，然無法證明其
16 主觀上係以行使地上權之意思而占有系爭土地之事實，自無
17 從資為對上訴人有利認定之憑據。（四）、系爭土地原登記於祭
18 祀公業蔡督名下，其管理人依序為蔡乾元、蔡對、蔡政宏，
19 上訴人卻與訴外人蔡連田、蔡鄉龍簽訂賣渡證，則其契約之
20 性質、效力，尚有未明；況該賣渡證訂定日期為59年9月17
21 日，所載契約標的僅系爭土地，不包括系爭建物，其上明載
22 上訴人與蔡水郡、蔡水性共同出資購買系爭土地，係以「永
23 久為業」之目的而為買受，益證上訴人係以所有權人之意思
24 占有使用系爭土地，上訴人復未能提出其他具體事證足資證
25 明其占有之始，係以行使地上權之意思表示於外部並取得第
26 三人證明之相關文件。是以，上訴人就「以行使地上權意思
27 而占有系爭土地」事實之舉證責任乙節，依其所提出之文件
28 顯有不符或欠缺，上訴人就占有之始係以行使地上權之意思
29 而占有之證明文件未予補正，則上訴人所提地上權申請證明
30 文件並未完備，被上訴人以原處分駁回上訴人本件時效取得
31 地上權之申請，核無不合；又本件為判決基礎之事證已臻明

確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提訴訟資料，經斟酌後均與判決結果不生影響，爰不逐一論述等得心證之理由。上訴意旨雖以原判決違背法令為由，惟核其上訴理由，無非係就原審取捨證據、認定事實之職權行使為指摘，並重述其在原審業經主張而為原判決摒棄不採之陳詞，復執其主觀之法律見解，就原審所為論斷或駁斥其主張之理由，泛言未論斷或違法，而非具體表明原判決究竟有如何合於不適用法規或適用不當，或有行政訴訟法第243條第2項所列各款之情形，尚難認為已對原判決之如何違背法令有具體之指摘。依首開規定及說明，應認其上訴為不合法。

五、據上論結，本件上訴為不合法。依行政訴訟法第249條第1項前段、第104條、民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 17 日

最高行政法院第三庭

審判長法官 帥 嘉 寶

法官 鄭 小 康

法官 李 玉 卿

法官 洪 慕 芳

法官 林 玫 君

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 111 年 2 月 17 日

書記官 邱 鈺 萍