臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
112年度訴字第1216號
113年9月5日辯論終結

原　　告　林振發
訴訟代理人　詹晉鑒　律師
　　葉晉瑜　律師
被　　告　臺北市大安地政事務所

代　表　人　林芳儀（主任）
訴訟代理人　劉鶯娟
　　秦美琪
　　許經亞
參　加　人　蘇俊龍

訴訟代理人　范值誠　律師

上列當事人間地上權登記事件，原告不服臺北市政府中華民國112年8月23日府訴二字第1126083312號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

訴願決定及原處分均撤銷。

被告應對原告於民國一百十二年四月十八日就坐落臺北市大安區金華段一小段七一二之三地號面積一平方公尺部分、同小段七一二之四地號面積九十七平方公尺部分土地（如附圖所示）之時效取得地上權登記申請，辦理公告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、事實概要：原告林振發以民國112年4月18日大安字第042190號土地登記申請書，就坐落臺北市大安區金華段一小段712之3地號土地面積1平方公尺部分、同小段712之4地號土地面

積97平方公尺部分（就上開面積範圍之土地，以下合稱系爭土地），向被告臺北市大安地政事務所申請時效取得地上權登記（下稱系爭申請）；經被告審查後，認本案尚有應補正事項，乃以112年4月21日安登補字第900315號補正通知書（下稱系爭補正通知書）通知原告於接到通知之日起15日內補正，並敘明逾期不補正或補正不完全即依土地登記規則第57條規定駁回。嗣被告以原告逾期未補正，乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以112年5月22日安登駁字第900097號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請。原告不服，提起訴願，經臺北市政府以112年8月23日府訴二字第1126083312號訴願決定書駁回其訴願，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠原處分未說明原告究係何一事項未補正，違反行政程序法第5條、第96條第1項第2款規定：原處分既以書面為之，自應記載其處分之理由，並引述相關之法令依據，方能謂其已盡處分理由說明之法律義務，而符合明確性原則。然原處分僅泛稱：「本案業經本所以112安登補字第900315號補正通知單通知補正（補正事項詳如原補正通知書），惟已逾15日尚未補正」等語，未明確指明原告究係何一補正事項未予補正，致使原告無從得知被告對於案件事實之認定，更使原告無法判斷被告將本件事實涵攝於法令之構成要件有無錯誤，並因而無從得知被告獲致結論之原因為何，足徵被告作成原處分未盡說明處分理由之法律義務，自有違行政程序法第5條、第96條第1項第2款規定。

㈡被告未調查及斟酌對於原告有利之全部證據，違反行政程序法第9條、第36條、第43條等規定：原告於被告命補正時，即已提出系爭補正通知書所載各項補正事項供被告審核，並附具「時效取得地上權補正說明」，詳盡說明原告於68年7月23日占有系爭土地之始即有行使地上權之意思，並於88年7月23日時效完成，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，詎被告未予明查且無不能實質審查之情事，即逕以原告逾15日未補正為由駁回系爭申請，顯未調查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。

㈢原告得就系爭土地主張時效取得地上權：

1.按占有人欲主張因時效完成而取得地上權者，主觀上有行使地上權之意思，客觀上亦有使用他人土地之事實，方符合因時效完成而取得地上權之要件。本件原告於68年7月23日占有使用系爭土地時起，系爭土地上確有建築其地上物，且自原告占有系爭土地之地上物起，即就系爭土地有繳納系爭土地之地價稅及其地上物之房屋稅及相關水電費，更有修繕地上物等情，足認原告主觀上確實就系爭土地有行使地上權之意思，且客觀上亦就系爭土地有使用之事實，自當符合基於行使地上權之意思使用他人土地之行使地上權要件。

2.原告就系爭土地之事實上占有狀態，若有妨害甚而侵害到系爭土地所有權人行使其權利者，系爭土地所有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請求回復原狀等情事發生，在在顯示原告確係基於行使地上權之意思，並就系爭土地以公然、和平、繼續維持事實上占有關係，是原告自得就系爭土地向被告申請時效取得地上權登記。

㈣被告就原告係基於租賃關係而使用系爭土地之認定，容有誤會：

1.按占有連鎖須中間人對所有權人有占有權利，而占有人對中間人有占有權利，且中間人將直接占有移轉給占有人，有得以將合法占有關係移轉於他人權限之情形；倘若中間人係基於違法之法律關係，如為違法之轉賣、轉借、轉租

等情形，將占有狀態移轉於他占有人者，則屬無權占有，自當不構成占有連鎖。

2.本件系爭土地之土地使用權係由林培青於43年1月7日取得，而系爭土地之地上物係由林培青於同年5月26日起造之；嗣林培青於同年5月27日將系爭土地出租予李玉貞，並將系爭土地之地上物出賣予李玉貞，李玉貞又於44年2月19日將系爭土地之地上物出賣予裕台企業股份有限公司（下稱裕台公司），林培青即分別於44年3月1日、48年1月31日、50年2月28日持續將系爭土地出租予裕台公司；爾後，裕台公司於68年7月1日將系爭土地之地上物出賣予謝發源，謝發源復於68年7月23日將系爭土地之地上物出賣予原告，原告並於74年2月26日辦理系爭土地之地上物之第一次所有權登記。是系爭土地及其地上物自林培青取得使用權及起造後，林培青不顧其就系爭土地僅取得之使用權，陸續將系爭土地轉租予後任占有人李玉貞、裕台公司，即便系爭土地之地上物皆基於合法之買賣關係，由林培青移轉占有予李玉貞、裕台公司、謝發源以及原告，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轉租、租賃或使用借貸之法律關係，渠等就系爭土地具有事實上占有關係之狀態，灼然無疑。

3.原告自取得系爭土地之地上物之占有起，即開始設籍於此，且原告繳納系爭土地之地價稅及其地上物之房屋稅及相關水電費多年，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，而係基於行使地上權之意思占有使用之，並具有長久以來事實上占有關係之狀態，至臻明確。

㈤依訴外人李裔櫻、黃麗華所出具之四鄰證明書，自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土地：按四鄰證明書係證明占有土地使用之證明書，並證明占有使用土地存在之客觀事實，以及行使地上權意思存在之主觀意思之證明書。本件原告提出系爭申請時所檢附李裔櫻、黃麗華

之四鄰證明書，確實證明原告就系爭土地有基於行使地上權之主觀意思，以及客觀確有行使地上權之事實；且黃麗華所出具之四鄰證明書即已記載其戶籍設籍在大安區，其居住之地址確實位於系爭土地附近，既然四鄰證明書之性質係證明原告基於行使地上權之意思，並就系爭土地為客觀占有使用並行使地上權之事實，實不應就四鄰範圍為限縮解釋，甚而僵化四鄰範圍之定義，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得地上權之虞。再者，訴外人陳秀娟、楊思惇、楊德潤亦曾就原告確實以行使地上權之意思占有系爭土地之事出具四鄰證明書，在在證明原告就系爭土地有基於行使地上權之主觀意思，以及客觀確有行使地上權之事實無疑。

㈥綜上，原告於68年7月23日占有系爭土地之始即有行使地上權之意思，並於88年7月23日時效完成；縱被告認為原告於68年7月23日主觀上無行使地上權之意思，原告於100年8月17日曾以100年大安土字第503號土地複丈申請書，向被告申請時效取得地上權位置勘測，亦得證明原告至少於100年8月17日時，即有基於行使地上權之意思占有系爭土地，則自100年8月17日起至提出系爭申請之日，原告已善意且無過失相信其有系爭土地之地上權，並公然、和平、繼續占有系爭土地長達12年，原告自得向被告就系爭土地申請時效取得地上權登記。又系爭土地名義上所有權人「玉皇上帝」、「協天大帝」於申辦祭祀公業登記時，皆因提供之登記資料與系爭土地相關產權產生難以證明關聯等疑義，有使原登記處分有重大明顯瑕疵而無效之虞，且業已遭主管機關撤銷，是系爭土地確為無人實際管理及無實際所有之狀態，更可證原告確係公然、和平、繼續占有並就系爭土地行使地上權，是「玉皇上帝」、「協天大帝」歷來就系爭土地申辦祭祀公業登記之相關卷宗與文件，實有調查之必要性。

㈦聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應依系爭申請，就系爭土地辦理公告。

三、被告答辯及聲明：

㈠被告駁回系爭申請並無違反行政程序法之相關規定：系爭申請經審查尚有應補正事項，被告乃依土地登記規則第56條規定，以系爭補正通知書通知原告依限補正，原告雖陸續補充相關資料，惟未就補正事項第4點提出相關證明文件，故該案因補正期間屆滿時尚有補正事項未予補正，被告遂依同規則第57條第1項第4款規定駁回系爭申請，原處分尚屬有據，原告上開主張，應屬誤解。

㈡原告主張自68年起即有行使地上權之意思，惟未能提出相關證明文件舉證：

1.原告主張68年買受取得系爭土地之地上物所有權，而得於68年起以行使地上權之意思表示占有並於88年完成時效一節，依土地登記規則第118條規定及最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議決議所示，原告主張以行使地上權之意思而占有，應負舉證責任。原告提出之納稅證明等，至多僅能證明原告占有部分系爭土地之事實，尚不足以證明其係以行使地上權之意思而占有他人之土地，其應另提出以行使地上權意思而占有之證明文件始足當之。又原告雖提出四鄰證明，惟其證明人持有土地與系爭土地並不相連，原告主張占有之始證明人皆尚未持有或依戶籍記載居住該地，是上開四鄰證明書尚不足以證明原告係本於行使地上權之意思而占有系爭土地。

2.依原告74年辦理建物所有權第一次登記檢附之建物移轉契約及另提出之歷次土地租賃契約，皆可見該建物占有之始係基於租賃關係之意思，其地上建物自建造完成後經多次移轉並將土地之使用權源(租賃關係)一併讓與，其使用權源應一併繼續，原告主張於68年買受地上建物即以行使地上權之意思，與所附文件及上開規定不合。

㈢原告申請時效取得地上權位置勘測，並無法證明原告主觀上即有以行使地上權之意思而占有系爭土地，且本件尚無從適

用10年短期時效：

1.原告於100年8月17日即以行使地上權之意思向被告申請系爭土地複丈，依內政部92年4月29日台內地字第0920069937號函釋，被告對原告該案所檢附之相關證明文件不作實質審查，亦不依土地登記相關法規審查，相關審查留待申辦登記時一併作業，是以縱被告同意系爭土地複丈之申請，亦難以證明原告自申請複丈時即有基於行使地上權之意思而占有系爭土地。

2.原告認自101年5月23日起即有變更其原有租賃關係，改以行使地上權之意思占有部分系爭土地，然原告於74年辦理建物所有權第一次登記時所提之文件，已記載房屋與系爭土地係基於租賃關係而非基於行使地上權之意思，原告所提地價稅證明書上，亦載明納稅義務人為「玉皇上帝」，顯見原告早已得知其所占有之系爭土地係屬已登記為他人所有之土地，於取得建物時已知與該土地有租賃關係。其既明知占有之始非以行使地上權之意思表示而為占有，尚無從認定其變更占有意思表示之始為善意無過失而適用10年之短期時效。

㈣聲明：原告之訴駁回。

四、參加人陳述及聲明：

㈠依民法第944條 、第945條規定，占有是推定為所有的意思，如果要變更就需要通知，所以我們認為占有確實是一個事實行為，但是依照民法第772條規定，地上權人要時效取得的話，還是要有主觀的意思在裡面，這兩個是要件，占有是事實要件，主觀上要有地上權意思而占有。依照最高行政法院聯席會議所做的決議及歷來的實務見解，都認為地上權應該由原告來舉證真的是用地上權的意思而為占有。原告所持四鄰證明書至多只能證明客觀占有的事實，沒辦法去認定以地上權的意思而為占有。如此例一開，很多人都會利用這樣的方式來時效取得地上權，會衍生出更多的社會問題。

㈡聲明：原告之訴駁回。

五、本院之判斷：

㈠如事實概要欄所載之事實，為當事人所不爭執，並有土地登記申請書及所附戶籍謄本、臺北市大安地政事務所他項權利位置圖、訴外人李裔櫻所出具之切結書及其身分證明文件、土地使用權證明書、門牌證明書、地價稅稅額繳款書、房屋稅繳納通知書（繳款書）等文件（原處分卷第1頁至第51頁）、系爭補正通知書（原處分卷第52、53頁）、原處分及訴願決定書（本院卷第23頁至第31頁）附卷可稽，是此部分之事實應可認定。

㈡按憲法第15條明文規定人民之財產權應予保障，旨在使財產所有人得依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，免於遭受公權力或第三人之侵害，以確保人民所賴以維繫個人生存及自由發展其人格之生活資源（憲法法庭112年憲判字第20號判決意旨參照）。而所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉（民法第765條規定參照），是所有權係屬財產權而受憲法第15條之保障，自無疑義；惟若財產權人(包括土地所有權人）長期不行使其權利，任令財產閒置而未能發揮其應有之價值，不僅權利人未蒙其利，地未能盡其利、物未能盡其用之結果，亦有礙社會經濟之發展而於公益有所妨礙，是我國民法乃有財產權時效取得制度之設（民法第768條至第772條），使無權利人以行使其權利之意思，繼續行使該權利，經過一定期間後，遂取得其權利，俾催促權利人行使權利，以促進財產權發揮其應有價值；如權利人長期不行使其權利，因占有人占有之事實狀態已維持相當期間，足以於社會上形成一定之信賴關係，為尊重社會上現存之新秩序，並維護交易安全，自應保障該形成新秩序之正當權利，司法院釋字第291號解釋理由書闡釋：「民法第七百六十八條至第七百七十二條關於因時效而取得所有權或其他財產權之規定，乃為促使原權利人善盡積極利用其財產之社會責任，並尊重長期占有之既成秩序，以增進公共利益而設。此項依法律規

定而取得之財產權，應為憲法所保障。」等語，即此之謂。據此，土地所有權人倘長期容任占有人行使或使用土地之權利，對於占有時效取得權利之制度自應予以尊重，而所有權人則負有容忍之義務。

㈢次按土地法第11條規定：「土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。」第37條規定：「（第1項）土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。（第2項）土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」；而內政部依土地法第37條第2項授權所訂定之土地登記規則，除於第34條明訂申請登記應提文件之一般性規定外，關於地上權設定登記應備文件及其辦理程序，則於第118條規定：「（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。（第2項）前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。（第3項）公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。（第4項）土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。（第5項）前四項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。」是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）。

㈣又按「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。」（最高行政法院95年9月份庭長法官聯席會議決議參照）。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），即參照前揭最高行政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。」增列應提出「以行使地上權意思而占有之證明文件」之規定，其修正理由除引述上開最高行政法院決議內容外，並略謂：「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。」等

語。被告據此審認原告仍未就時效取得地上權之主觀意思補正完全而駁回系爭申請，是本件所應審究者，乃被告所執上開理由駁回原告申請，是否合法。

㈤經查：

1.原臺北市大安區福住段52地號(面積351平方公尺，下稱福住段52地號)土地，於36年4月5日登記為「玉皇上帝」、「協天大帝」所有，應有部分各1/2。嗣該土地於67年4月13日因實施地籍圖重測，地號變更為大安區金華段一小段712地號(面積359平方公尺，下稱712地號)，並於73年1月24日「逕為分割」出金華段一小段712之1地號土地；712地號土地再分別於96年7月26日分割出金華段一小段712之2地號土地、於104年1月9日分割出金華段一小段712之3(面積90平方公尺，下稱712之3地號)、712之4地號(面積99平方公尺，下稱712之4地號)土地，至此上開各地號土地之所有權人及應有部分均不變(即均登記為「玉皇上帝」、「協天大帝」所有，應有部分各1/2)。其間，712之3、712之4地號土地經臺北市政府於101年間公告屬地籍清理清查辦法第3條第11款之土地，惟因故而依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第22條第1項規定暫緩標售。嗣該2筆土地之所有權人「協天大帝」部分，於107年10月5日辦理「管理者變更」、「解散」登記，並於同年月11日辦理「信託」登記(權利人：胡月女)，旋於108年1月14日以「買賣」為登記原因，由參加人蘇俊龍取得各該土地應有部分1/2等情，有土地登記簿、土地登記第二類謄本（本院卷第199頁至第242頁）、異動索引表（本院卷第295頁至第330頁）在卷可稽，並為兩造所不爭執。

2.又訴外人林培青前持出具日期為43年1月7日、出具名義人為「玉皇上帝」、「協天大帝」、內載「茲有林培青擬在本市…本人所有福住段五二地號之內面積一六一・〇〇平方公尺…之土地建築永久式住宅業經本人完全認可茲為申請營造執照特予證明」等語之「土地使用權證明書」，向

臺北市工務局申准核發43年1月25日43營字第0048號建築執照，於43年4月3日竣工後，於同年5月26日申准核發肆叁使字第0249號建築物使用執照（木造1層建物1座，面積90.2976平方公尺）。林培青旋於43年5月27日與訴外人李玉貞簽訂「私產房屋絕賣契約書」，約定由林培青將上開建物中面積「約45.1488」平方公尺部分（此部分之建物於43年5月6日經編訂門牌為臺北市○○街○號，並於65年4月20日改編門牌為臺北市○○街○巷○號，下稱系爭建物【本判決所稱之系爭建物，僅係在指稱門牌號碼為臺北市○○街○巷○號之建物，與此建物之面積為何無關】）出售給李玉貞，並約定「該房屋之基地係乙方（按：即林培青，下同）所有，現由甲方（按：即李玉貞，下同）使用，每月地租按政府規定每半年交與乙方(另行給據並訂立土地租用契約）。」（第2條）、「該房屋使用執照由台北市政府工務局核準發給（43使字第249號），該執照係包括麗水街六號並六號之一相連兩幢在內，故該執照暫由甲方保管，如六號之一需要產權分割登記時，甲方應無條件隨時供與使用申請辦理手續，不得異議。」（第4條）等語，於買賣雙方同日所簽訂之「私產土地租用契約書」中則明訂：「乙方今將私有土地坐落本市○○街○號(原福住段52番地)租與甲方使用，約明每坪租金新台幣壹元（如政府調整土地租金時，得按規定比例調整之）。」（第1條）、「甲方如將該基地上建築物轉讓他人時，應會同乙方另行訂立租用契約方始生效。」(第3條)等情，有土地使用權證明書（原處分卷第93頁）、建築物使用申請書、建築物使用執照、門牌證明書、私產房屋絕賣契約書（原處分卷第109頁至第114頁）、私產土地租用契約書（本院卷第369頁、第371頁）附卷足憑，此亦為兩造所不爭。

3.嗣李玉貞於44年2月19日與裕台公司簽訂「買賣房屋契約」，約定由李玉貞將系爭建物出賣給裕台公司，並於第

2條訂明：「該房屋之基地係原賣主林培青所有，應由乙方（按：即李玉貞）負責向其洽妥繼續租與甲方（按：即裕台公司，下同）使用，每月地租按政府規定每半年交付林君，另由甲方與林君訂立土地租用契約。」等語，裕台公司乃分別於44年3月1日、47年3月1日、50年2月28日與林培青簽訂「租賃契約」，約定由林培青將「坐落台北市○○街○號（原福住段52番地）私有土地計27坪」全部租與裕台公司，租期以3年為1期，租期屆滿即換訂新租約（第1條），裕台公司應繳交租金每坪每月新臺幣（下同）1元（於50年2月28日簽訂之租賃契約則約定為每坪每月2元）給林培青（第2條），裕台公司如將系爭建物轉讓他人時，應會同林培青另行訂立租賃契約方始生效（第4條）。其後，裕台公司於68年7月1日將系爭建物轉售給謝發源，謝發源旋於同年月23日將系爭建物出賣給原告。原告於73年2月申辦系爭建物所有權第一次登記前之測量，嗣經台北市建成地政事務所(下稱建成地政所)審認原告申請系爭建物所有權第一次登記符合規定後予以公告，並於74年2月26日辦竣登記(大安區金華段一小段2271建號，面積46.54平方公尺，建物坐落：712-4地號）等情，復為兩造所不爭執，並有買賣房屋契約、租賃契約（本院卷第373頁至第389頁）、建築改良物買賣所有權移轉契約書（原處分卷第101頁至第104頁）、建築改良物所有權登記聲請書、建物測量成果圖、委託書、建成地政所公告（原處分卷第95頁至第100頁）、建物登記謄本（本院卷第109頁、第185頁）在卷可考。

4.據上可知，系爭建物乃合法興建並取得使用執照之建物，經輾轉由原告於68年7月間買受取得（系爭建物於43年間興建完成後，歷經多次買賣移轉所有權，其買賣契約書上固均記載系爭建物之面積為「45.1488平方公尺」，然並未有相關測量紀錄在卷為憑；嗣原告於73、74年間申請辦理系爭建物所有權第一次登記時，系爭建物方經測得面積

為「46.54平方公尺」）；且依卷附89年起之地價稅繳款書、69年起系爭建物之房屋稅繳納通知書（原處分卷第12頁至第51頁），均載明（土地）占有人及（房屋稅）納稅義務人為原告，應可認原告自68年7月起即占有使用系爭建物坐落範圍（指建物登記面積之範圍）內之土地（即占有使用土地【現地號為712-4地號】面積為46.54平方公尺），迄今早已逾20年以上。又依63年至113年間之航照圖（本院卷第587頁至第600頁，系爭建物所在位置為螢光筆圈畫處）及系爭建物之現況照片（本院卷第559頁至第575頁）所示，系爭建物至遲於91年10月5日時，即已出現與目前現狀雷同的紅色屋頂（參見本院卷第595頁之空照圖），且觀諸91年10月5日之後歷次所拍攝之空照圖，系爭建物的形狀（略呈梯形）、大小等，均無明顯不同，而系爭建物經原告於前次及本次申請辦理時效取得地上權登記，而就建物占有範圍申請複丈結果，其面積均為98平方公尺之情，有臺北市大安地政事務所複丈收件日期為100年8月17日、112年3月3日之他項權利位置圖（100年間測量時，98平方公尺建物均坐落在712地號；嗣因該地號於104年1月9日分割出712之3地號、712之4地號土地，該建物於112年測量時，建物面積1平方公尺部分坐落於712之3地號土地、97平方公尺部分則坐落於712之4地號土地【如附圖】）在卷可考（原處分卷第124頁、本院卷第361頁），是應可認超出系爭建物登記面積（46.54平方公尺）以外之建物部分（即51.46【98－46.54】平方公尺），至原告本次申請時效取得地上權登記之複丈（112年3月3日）為止，亦經原告占有至少20年以上。

5.被告及參加人固均辯稱原告無法證明其主觀上有以行使地上權之意思而占有系爭土地等語。然個人主觀意思如何，原即為內在心理狀態，本難舉證證明，尤以「地上權」乃法律專業名詞，欲期一般未諳法律之民眾於利用土地之初，即明瞭「地上權」之義，俾能於占有土地期間備具日

後主張時效取得地上權之相關證明，實有困難，如僅因民眾無法證明其行使地上權之主觀意思而否准其時效取得地上權之登記申請，勢必有礙於時效取得制度目的（即促進財產權發揮其應有價值）之實現；且土地登記機關究非司法機關，並無裁斷私人間財產權爭執之權限，從地上權之本質而論，其既係以使用他人之土地為目的，而原告所管領使用之系爭建物（無論是原告取得時於「建築改良物買賣所有權移轉契約書」所登載之45.1488平方公尺，或辦理系爭建物第一次所有權登記時所登記之46.54平方公尺，抑或是原告於此次申請辦理時效取得地上權登記時所複丈之面積98平方公尺）亦確實使用他人所有之系爭土地，自應認原告已就其以行使地上權意思而占有之事實為證明，而符合前揭土地登記規則第118條第1項之規定；亦即該條項固規定「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」，然土地登記機關並非司法機關，不宜在民眾提出時效取得地上權登記申請之時即逕行裁斷私權爭執（事實上土地登記機關也難以證明申請人占有土地究係基於何種主觀意思，而無從否定申請人確實有基於行使地上權之意思而為占有之可能性），致民眾因無法滿足土地登記機關所要求之「證明」，而妨礙時效取得制度之目的實現，且在土地登記機關受理登記申請而為審查、辦理公告後，土地所有權人也能藉由後續調處、訴訟等程序主張其權利，是現行制度於平衡占有人及權利人間之利益已有所安排，則在解釋適用上開條項規定時，自應採較為寬鬆的標準，即除有充分證據證明占有人確實非基於行使地上權之意思而為占有外，如依其占有狀態確有可能係基於行使地上權之主觀意思而為占有者，即應認符合「提出以行使地上權意思而占有之證明文件」的要件，而非必須充分證明而後可。至參加人雖辯稱如此例一開，很多人都會利用這樣的方式來時效取得地上權，會衍生出更多的社會問題等語，然時效取得制

度於本質上，即係容認無權利人在經過一段期間的占有使用後取得權利的制度，以謀法秩序之安定，並催促權利人行使其權利，使財產權（於本件為土地）充分發揮其應有價值，而具有高度的公益性，自無參加人所稱衍生更多社會問題之情，是參加人上開主張，並無可採。

6.從而，原告主張其就如附圖所示98平方公尺範圍之土地已符合時效取得地上權之規定等語，尚屬可採。惟依前揭土地登記規則第118條所訂登記機關受理申請時效取得地上權登記之處理流程，乃係提出申請後，經登記機關審查證明無誤者，應先辦理公告，並同時通知土地所有權人，再視土地所有權人是否於公告期間內異議，或異議調處、訴訟結果，方得決定是否准予登記（土地法第59條第2項、第62條第1項規定參照）。本件原告向被告提出時效取得地上權登記之申請後，被告固認原告尚有應予補正之事項，而予以通知補正，經原告補正後，被告仍以原告「已逾15日尚未補正」（原處分固未明確記載原告未能依系爭補正通知書予以補正之事項為何，然觀諸該通知書所載補正事項，除第4點【檢附以行使地上權意思而占有系爭土地之證明文件等】外，其餘有關應於土地登記申請書上填載原因發生日期、填明地上權權利價值並用印、填明土地所有權人資料、檢附四鄰證明書並請證明人親自到場核對身分等，均經原告補正等情，有土地登記申請書、訴外人黃麗華所出具之四鄰證明書及其身分證明文件【原處分卷第54、55頁】，被告亦於本院審理時辯稱係因原告未能就系爭補正通知書第4點提出相關證據，而駁回系爭申請等語【本院卷第143頁、第438頁】），而以原處分駁回原告之申請，惟本件既無法排除原告以行使地上權之意思占有使用如附圖所示98平方公尺土地部分之可能，被告認此部分要件尚有欠缺，而未予依法辦理公告，於法自有未合。

㈥綜上所述，本件原告業已合致請求為時效取得地上權公告之法定要件，被告於未辦理公告前即逕以原處分否准系爭申

請，於法尚有違誤，訴願決定未予糾正，亦有未洽。又原告起訴聲明原為：「一、訴願決定及原處分均撤銷。二、被告應依原告112年4月18日之申請，就臺北市大安區金華段一小段712之4地號土地及臺北市大安區金華段一小段712之3地號土地，作成准予原告時效取得地上權登記之行政處分。」（本院卷第12頁），然依前述土地登記機關受理申請時效取得地上權登記案件之處理流程，於登記機關審查證明無誤後，尚應經公告程序，即使認為原告之訴為有理由，亦不能免除該公告程序而逕命被告為時效取得地上權登記，故經本院就此節闡明後（本院卷第544、545頁），原告乃減縮其聲明為被告應依系爭申請就系爭土地辦理公告（本院卷第544、545頁、第620頁），是原告係在其所提課予義務訴訟範圍內減縮其聲明（由請求被告應辦理登記，減縮為請求被告應辦理公告），核符前述申請時效取得地上權登記案件之處理程序規定，是原告訴請如其聲明所示之事項，為有理由，應予准許。又本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

六、結論：原告之訴為有理由。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　19　　日

審判長法　官　楊得君

法　官　彭康凡

法　官　李明益

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

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、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、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　　113　　年　　9　　月　　19　　日

書記官　范煥堂