最 高 行 政 法 院 裁 定

109年度裁字第288號

上　訴　人　林建宏
訴訟代理人　黃小舫　律師
被 上訴 人　雲林縣斗南地政事務所
代　表　人　林文化
參　加　人　天汗工程股份有限公司
代　表　人　劉志春

上列當事人間時效取得地上權事件，上訴人對於中華民國108年11月13日臺中高等行政法院108年度訴字第101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。

二、上訴人於民國102年12月6日經臺灣雲林地方法院（民事執行處）強制執行程序買得坐落雲林縣○○鎮○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）上之未保存登記建築物（下稱系爭建

築物），並取得法院核發之不動產權利移轉證書在案。上訴人因未能獲得系爭土地所有權人同意，致無法使用系爭建築物，乃於107年8月16日檢具申請書及有關文件，向被上訴人申辦系爭土地時效取得地上權登記，經被上訴人審查後，認定其所附文件不足以證明有行使地上權之意思、繼續占有事實及合於民法占有時效規定等事項，乃以107年8月23日南補字第111號補正通知書載列應補正關於行使地上權意思而占有土地之證明文件等事項，通知上訴人應於15日內完成補正，否則駁回登記之申請，因上訴人屆期仍未能完成補正，被上訴人乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，駁回所請。上訴人不服，循序提起行政訴訟，求為判決：1、訴願決定及原處分均撤銷；2、被上訴人應作成將上訴人申請時效取得地上權案件（收件日期107年8月16日、收件字號南資字第032820號）之申請文件公告30日之行政處分。經原審法院判決駁回。

三、上訴人對原判決上訴，主張：依上訴人所提之合建契約可證明上訴人取得系爭建築物時，該建物早就占有於系爭土地上，且系爭建築物之前手簽訂合建契約興建系爭建築物時，即有約定土地先交付占有建築物而使用土地之意，即暫時並未辦理登記行使地上權之意思無訛，已符合土地登記規則第118條第1項時效取得地上權之主、客觀要件，佐以上訴人所提之合建契約已載明土地先交付占有而後續再辦妥登記之意旨，即可證明上訴人於購買系爭建築物時早有承受前手行使地上權意思而繼續占有之情狀，惟原判決卻稱上訴人並未舉證行使地上權意思，顯有理由不備之違背法令。又從土地登記規則相關規定體系及前後解釋以觀，地政機關受理時效取得地上權登記，僅形式審查文件，並無實體調查權，上訴人已依土地登記規則第118條第1項規定檢附權利移轉證明書、合建契約等，作為行使地上權意思而占有之證明文件，被上訴人即應受理時效取得地上權之登記後公告，至於土地所有權人若有意見，應透過地政機關調處，調處不成立再循民事訴

訟處理，惟原判決未查及此，顯有不適用或適用不當土地登記規則第118條第1項及民事法律之違背法令。又系爭建築物之權利人是前手訴外人劉宥興及後手上訴人，因法院拍賣相繼取得系爭建築物而占有系爭土地，繼續情形無庸置疑，且間接占有亦屬得時效取得地上權之占有態樣，然原判決卻稱上訴人或劉宥興彼等間並無移轉占有之意思，罔顧渠等對系爭建築物之事實上處分權及對系爭土地之直接占有，顯有適用法規不當之違背法令等語。雖以原判決違背法令為理由，惟原判決已論明依民法第940條、第946條及第947條規定，占有乃對於物有事實上管領力之狀態，占有人主張時效上之利益，必其占有並未間斷，始得就占有開始之日起連續計算。且占有之繼受，除發生繼承原因，由繼承人於繼承開始時，當然概括繼承被繼承人財產上之一切權利義務，而取得繼承標的之占有外，自須經前占有人移轉，後占有人始有受讓可能。故屬於占有移轉之特定繼受之情形，前占有人不但須有移轉占有之意思表示，尚應將占有物交付始發生占有移轉效力。故後占有人若非屬前占有人之遺產繼承人或經前占有人之移轉而繼受占有者，無從與前占有人之占有期間合併主張。系爭建築物尚未完工至可居住狀態，且臺灣雲林地方法院民事執行處於97年間執行拍賣程序時，原土地所有權人即在系爭建築物外圍架設鐵製圍籬，他人不得自由進出基地等情況，足認上訴人或前手劉宥興從來未曾實際使用系爭建築物，殊難謂有出於行使地上權之意思而占有系爭土地。況上訴人係經由法院強制拍賣而原始取得系爭建築物，並非經劉宥興出於移轉占有之意思交付，而占有系爭土地，上訴人與劉宥興間並不具民法第946條及第947條所規定之占有移轉與受讓關係，上訴人不得將自己之占有與劉宥興之占有合併而為主張，自無時效取得地上權登記審查要點第11點規定之適用等語。核其上訴理由無非重述前詞就原審已論斷或駁斥其主張之理由，泛言其理由不備或違法，而非具體表明合於不適用法規、適用法規不當、或行政訴訟法第243條第2項所列

各款之情形，難認對該判決之如何違背法令已有具體之指摘。依首開規定及說明，應認其上訴為不合法。

四、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　　109　　年　　2　　月　　27　　日

最高行政法院第二庭

審判長法官　吳　東　都

法官　陳　秀　嫈

法官　王　俊　雄

法官　林　妙　黛

法官　胡　方　新

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　張　玉　純