臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@109年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@109年9月23日辯

原　　告　陳柏烽

被　　告　彰化縣鹿港地政事務所

代　表　人　楊昌和

訴訟代理人　施宜宏

　　洪敏純

上列當事人間時效取得地上權事件，原告不服彰化縣政府中華民國109年6月4日府法訴字第1090156537號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告於民國109年3月11日檢具相關文件向被告就訴外人陳超所有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地（即門牌號碼彰化縣○○鎮○○巷00號建物坐落之土地，下稱系爭土地）申請時效取得地上權登記（收件號：鹿登資字第013850號）。案經被告審認本案尚有應補正事項，乃以109年3月20日登記補正字第000091號補正通知書（下稱被告109年3月20日補正函）通知原告於函到15日內補正以行使地上權之意思而占有之證明文件憑核。惟原告逾期未照補正事項完全補正，被告乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以109年4月14日登記駁回字第000017號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）駁回原告之申請。原告不服，提起訴願，經決定駁回，

遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

㈠原告於109年3月11日14時38分提出土地登記請書（被告收文字號：鹿登資字第013850號），檢具：⑴他項權利位置圖影本1份⑵國民身分證影本4份⑶印鑑證明書2份⑷公所里長證明書影本2份⑸土地四鄰證明書1份⑹戶籍謄本3份⑺當選證書影本3份⑻重劃對照清冊1份，主張以行使地上權之意思，占有訴外人陳超（歿）所有坐○○○鎮○○段○○○○號土地、面積2221平方公尺，權利範圍161/2221，占有期間20年以上，向被告申請時效取得地上權登記。被告審查後，以原處分駁回原告之申請。

㈡原告占有系爭土地，建有房屋，並設籍，迄今有百年以上未曾中斷，有七屆歷任里長及現任里長出具證明書，可資證明。按里長乃最熟悉地方事物之人，現任里長出具證明，載明：「茲證明地號○○○鎮○○段○○○號，所有權人：陳超，居住人：陳柏烽，門牌號碼：彰化縣○○鎮○○里0鄰○○巷00號。吾與之毗鄰世居60年以上，鹿港鎮廖厝里8鄰廖厝巷92號，現為廖厝里辦公處。該戶歷代祖先皆生長於此，戶籍無異動過，於民國53年1月蓋平房，83年7月建造新式樓房乙棟，為實際占有者與居住百年以上之事實，早有行使地上權之意思表示，已達法定善意，合法占有該土地之行使地上權之意思表示10年以上」，又本里17、18屆里長楊登富、15屆里長莊勝章已都證明土地所有權人陳超確定是原告之祖先。又有四鄰證明書證明原告祖父輩在民國前3年就在系爭土地上建造圍牆、房屋等地上物。足證原告已舉證證明以行使地上權意思占有系爭土地，合乎設定地上權登記要件等情。並聲明求為判決訴願決定及原處分均撤銷，被告對於原告

本件（109年3月11日）申請案，應作成准予時效取得地上權登記之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠原告於109年3月11日檢附身分證、印鑑證明、戶籍謄本、現任及歷任里長證明書、土地四鄰證明書等文件向被告申○○○鎮○○段○○○○號之時效取得地上權登記，而該等文件僅能證明原告自開始占有至申請登記時，有繼續占有系爭土地之客觀事實，尚不足以證明其係以「行使地上權之主觀意思」而占有，仍應依土地登記規則第118條規定檢附以行使地上權意思而占有之文件憑辦以符法制。

㈡依原告所附「鹿港鎮廖厝里辦公處證明書」，內容雖提及「該戶歷代祖先皆生長於此，戶籍未異動過，於53年1月蓋平房，83年7月建造新式樓房乙棟，為實際占有者與「居住百年以上之事實」云云，惟該證明書仍無法看出原告有以「行使地上權之意思」而占有使用他人土地之意思表示於外部之情形。原告既負有舉證責任，然其未檢附其他證據證明究竟係何種意思占有系爭土地，實難率予認定其自始即以行使地上權意思占有系爭土地，自與時效取得地上權之登記要件不符，從而被告要求其補正相關文件，而原告逾期未完全補正，被告以原處分駁回其申請，並無違法不當等語。並聲明判決駁回原告之訴。

四、爭點：原告就系爭土地申請時效取得地上權登記，是否具備法定要件？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

原告於109年3月11日填具申請書及檢附有關證件，向被告申請就系爭土地辦理時效取得地上權登記，經被告審查後，認

定尚欠缺行使地上權意思而占有之證明文件，限期命原告補正未果，乃以原處分駁回其申請，並據訴願決定予以維持等情，有卷附原告提出之土地登記申請書（見本院卷第73至75頁）、他項權利位置圖（見本院卷第76頁）、國民身分證影本及戶籍謄本（見本院卷第77至81頁）、里長證明書及里長當選證書（見本院卷第82至89頁）、四鄰證明暨身分證明（見本院卷第91至95頁）、地價稅繳納證明書（見本院卷第197至第227頁）、地價稅繳款書(見本院卷第231頁至第241頁)、被告109年3月20日補正函（見本院卷第97頁）、原處分（見本院卷第99頁）、彰化縣政府109年6月4日府法訴字第1090156537號訴願決定（見本院卷第19至26頁）等件，堪予認定。

㈡原告雖以上開情詞，主張其已舉證證明以行使地上權意思占有系爭土地，合乎設定地上登記要件，被告否准其申請，構成違法云云。惟：

1.按人民因行政機關對於其申請案件予以駁回，而依行政訴訟法第5條第2項規定提起課予義務訴訟，其請求之理由具備性係以事實審言詞辯論終結時（如未經言詞辯論者以裁判時）之事實及法律狀態為判斷基準時點。易言之，行政法院係以事實審言詞辯論終結時存在之事實基礎，並適用當時之法令，以判斷行政機關就原告之申請案件是否負有作成准許處分之義務；如原告之申請案件不能認定符合法定要件者，不論原處分否准所請之理由有無瑕疵或不完足之情形，仍不能認原告之訴為有理由（最高行政法院99年度判字第1118號、99年度判字第1049號、99年度判字第873號、98年度判字第822號及95年度判字第2203號判決意旨參照）。準此以論，本件原告上開申請案件具足法定要件

，本院始得撤銷原處分，判命被告依其申請作成准許之行政處分，否則，無論原處分否准之理由為何，仍無從認定其起訴為有理由。

2.次按「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。」「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。」「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。」「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條、第770條、第772條、第832條定有明文。又按「有下列各款情形之一者，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：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費者。」「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」「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。」土地登記規則第56條、第57條第1項及第118條第1項定有明文

。再按「占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。」時效取得地上權登記審查要點第1點定有明文。

3.揆諸上開民法第772條準用第769條或770條之規定，可知時效取得地上權之實體要件，係基於行使地上權之意思，繼續占有他人土地，達到法定期間者，始足當之。故申請人主觀上無以行使地上權之意思占有他人土地者，即不符合時效取得地上權之法定要件。而占有人占用他人土地之情況，不一而足，其主觀上或出於無權占有之意思，或本於所有之意思，或基於借用之意思，未必皆以行使地上權意思實施占有，要難徒憑占有人事後之主張，即憑認其自始即有行使地上權之意思。再者，關於占有人以行使地上權之意思，乃時效取得地上權之成立要件，其事實自應由申請人提出證明文件證明之，此稽之土地登記規則第118條第1項規定可明（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）。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。至於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，只能證明其占有事實，尚不足資為認定行使地上權之意思而占有之證據。

4.查原告主張於系爭土地上建有房屋，並設籍，迄今有百年以上未曾中斷；其祖父輩在民國前3年就在系爭土地上建

造圍牆、房屋等地上物等事實，固據提出里長證明書3紙、土地四鄰證明書1紙、90年至105年地價稅繳納證書16紙為證。然觀諸林春木書立之「鹿港鎮廖厝里辦公處證明書」載謂：「茲證明地號○○○鎮○○段○○○號，所有權人：陳超；居住人：陳柏烽；門牌號碼：彰化縣○○鎮○○里0鄰○○巷00號。吾與之毗鄰世居60年以上，鹿港鎮廖厝里8鄰廖厝巷92號，現為廖厝里辦公處。該戶歷代祖先皆生長於此，戶籍無異動過，於民國53年1月蓋平房，83年7月建造新式樓房乙棟，為實際占有者與居住百年以上之事實，早有行使地上權之意思表示，已達法定善意，合法占有該土地之行使地上權之意思表示10年以上。」等語，固足證明原告及其祖先占有系爭土地之事實，惟原告或其祖先內心是否本於行使地上權之意思而占有系爭土地，尚非林春立所得證明；另鹿港鎮廖厝里第15屆里長莊勝章、第17、18屆里長楊登富出具之證明書固亦均載稱：「茲證明門牌號碼：鹿港鎮廖厝里8鄰廖厝巷90號地號○○○鎮○○段○○○號，所有權人：陳超確實是現住人：陳柏烽之祖先」，及林春木、黃文宗、林正修、陳成莧共同出具之土地四鄰證明書載謂：「茲證明居住人：陳柏烽、身分證字號Z000000000、居住地號：彰化縣○○鎮○○段○○○○號、居住門牌號碼：鹿港鎮廖厝里8鄰廖厝巷90號、土地面積2221平方公尺，確實自民國前3年祖父輩即在此土地實際建造圍牆、房屋等地上物，至今與之相鄰土地界址明確且無糾紛。」云云，亦均只能證明陳超為陳柏烽之祖先，及其占有系爭土地之事實；又原告所提90年至105年繳納系爭土地地價稅之證明書16紙，亦僅能證明原告占有系爭土地及繳納相關稅捐之事實，是原告所檢具之上述文件均

無法證明其於占有之始，即係以行使地上權之意思而占有，尚不足資為認定行使地上權之意思而占有之證據。

5.是故，原告申請時就其以行使地上權意思而占用之事實，既未檢附可資證明之文件，經被告命補正，迄仍未能依土地登記規則第118條第1項規定提出以行使地上權意思而占有之證明文件，自無從認定其具備時效取得地上權之主觀要件。

㈢綜上所述，本件原告提出上開申請案件，未檢附行使地上權意思而占有之證明文件，已不備申請要件，其經被告限期通知補正，迄本院言詞辯論終結時，仍未能提出有效補正，則被告認定其申請不符要件，且未依限補正，而作成原處分駁回所請，自屬適法有據。原告其餘所提他人之身分證、印鑑證明、當選證書影本等，與判決結果不生影響，爰不逐一審論，併予敘明。

六、據上論結，被告作成原處分駁回原告所請，並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷訴願決定及原處分，並求為判命被告應就其申請作成准予時效取得地上權登記之處分，俱無理由，均應予駁回，依行政訴訟法第98條第1項前段判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　7　　日

臺中高等行政法院第三庭

審判長法　官　王　德　麟

法　官　詹　日　賢

法　官　林　靜　雯

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.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。
（二）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（一）、（二）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（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　莊　啓　明