

臺北高等行政法院判決

109年度訴字第1043號

110年2月4日辯論終結

原告 佛品建設股份有限公司

代表人 陳靖榆（董事長）

訴訟代理人 林明信 律師

被告 桃園市大溪地政事務所

代表人 陳志宗（主任）住同上

訴訟代理人 林璟民

上列當事人間地上權登記事件，原告不服桃園市政府中華民國109年7月8日府法訴字第1090108988號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

（一）更名前原告即佛品股份有限公司（民國109年5月5日更名登記為「佛品建設股份有限公司」，下稱「原告」）前於民國102年11月20日，自前手豐田國際股份有限公司（下稱「豐田公司」）受讓並登記取得訴外人陳樹木（下稱「陳君」）所有，坐落桃園市○○區○○段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、及○○○等地號10筆土地（下合稱「系爭土地」；受讓取得地上權當時地號為附表所示重測前地號）如附表權利範圍所示的地上權（下稱「系爭地上權」）。系爭土地於訴外人江木清與陳君間清償債務民事強制執行事件中，經臺灣桃園地方法

院（下稱「桃園地院」）以105年6月8日桃院豪漢99年度司執字第80360號執行命令（下稱「系爭民事執行命令」），依民法第886條第1項、強制執行法第98條第2項等規定，將陳君與豐田公司、原告間就系爭土地所約定之地上權全部（含原告受讓取得系爭地上權部分）予以除去。

（二）原告於109年3月10日以被告收文字號「溪電字第20250號」之土地登記申請書，檢具建物謄本、土地謄本、四鄰證明書、土地登記清冊（占有土地範圍明細表）等文件，向被告申請，就陳君所有之系爭土地辦理如附表所示權利範圍之時效取得地上權登記（下稱「系爭申請」）。經被告審查發現原告前已登記取得系爭地上權，占有土地非屬無權占有，認系爭申請依法不應登記，故依土地登記規則第57條第1項第2款規定，以109年3月12日溪地一駁字第53號土地登記案件駁回通知書（下稱「原處分」），駁回系爭申請。原告不服，提起訴願遭決定駁回，於是提起本件行政訴訟。

二、原告主張要旨及聲明：

（一）依民法第759條規定反面解釋及最高法院100年度臺上字第802號民事判決意旨，執行法院於執行程序中除去地上權，即使尚未為地上權塗銷登記，仍無地上權的權利。且豐田公司所提第三人異議之訴，也經臺灣高等法院109年度上易字572號民事判決認定系爭地上權已確定不存在。故本件系爭地上權經民事執行法院除去後，雖尚未塗銷系爭地上權登記，但原告已無地上權的權利，故原告承繼前手豐鵬欣業股份有限公司（下稱「豐鵬公司」）、豐田公司連續無間斷地占有系爭土地，完成測量程序並提出系爭申請文件，被告應審核公告，卻率予駁回原告請求，明顯違

01 法。

02 (二) 聲明：

03 1. 訴願決定及原處分均撤銷。

04 2. 被告應依系爭申請作成准予原告時效取得坐落系爭土地如
05 附表所示地上權登記的行政處分。

06 三、被告答辯要旨及聲明：

07 (一) 原告既於102年間登記為系爭地上權人，已基於用益物權
08 的權利人身分占有使用系爭土地，至今系爭地上權仍有效
09 存續中，自無從適用或準用民法第769條、第770條、第77
10 2條規定而時效取得地上權，且同一標的上不能同時成立
11 兩以上互不相容的物權，原告有權占有而申請時效取得地
12 上權，於法無據，並與時效取得地上權本質相悖，原處分
13 並無違誤。至系爭地上權經系爭民事執行命令予以除去，
14 也是自除去後才發生地上權遭除去的效力，非使原地上權
15 溯及無效。換言之，縱使系爭地上權須因除去而塗銷登記
16 ，原告主張的時效也未完成。且原告是以他人合法興建的
17 登記建物，即重測前桃園市○○區○○段○○○段000 ○ 0
18 ○號（重測後○○○區○○段348-1建號）建物，占有系
19 爭土地，該建物已經訴外人陳靖榆向桃園地院申請假扣押
20 在案，原告也未再占有系爭土地。

21 (二) 聲明：原告之訴駁回。

22 四、前提事實：

23 如爭訟概要欄所載之事實，有經濟部商工登記查詢原告公司
24 的公示基本資料（見訴願卷第15頁）、系爭土地由原告以讓
25 與原因登記取得如附表權利範圍所示地上權之土地他項權利
26 內容查詢情形（見同卷第43-62頁）、系爭土地之土地建物
27 異動清冊（見同卷第63-67頁）、系爭土地登記謄本（見原

處分卷第15-24頁）、系爭民事執行命令（見訴願卷第81-83頁）、系爭申請之申請書及其附件（見原處分卷第10-14頁）、原處分（見本院卷第19頁）、訴願決定（見同卷第21-35頁）等在卷可供查對屬實。

五、爭點：原告是否得以系爭地上權而占有使用系爭土地之期間，申請被告應為時效取得坐落系爭土地如附表所示地上權之登記？

六、本院的判斷：

（一）應適用的法令及法理的說明：

1.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。」第944條規定：「（第1項）占有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有。（第2項）經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。」第947條規定：「（第1項）占有之繼承人或受讓人，得就自己之占有或將自己之占有與其前占有之占有合併，而為主張。（第2項）合併前占有之占有而為主張者，並應承繼其瑕疵。」依民法上開規定可知，以行使地上權的意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記地上權之土地，或10年間和平、公然、繼續占有他人未登記地上權之土地，且其占有之始為善意並無過失者

，固得依民法第772條準用同法第769條、第770條規定，因時效取得地上權。然而，時效取得地上權必須土地之占有人，無任何法律權源而以建築物或其他工作物為土地之占有使用，方得以行使地上權的意思繼續占有使用一定期間之狀態事實，依法律規定之時效取得該占有土地的地上權。因為時效取得制度始於原權利人長期消極不行使權利，無權利之占有人卻積極行使權利發揮財產權的社會效益，故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（司法院釋字第291號解釋理由參照）。是故，以建築物或其他工作物占有使用土地之占有人，倘若基於債權或物權等法律權源而占有使用土地者，既然土地原權利人已藉由該等債權或物權關係，積極行使其權利發揮土地的效用，就應貫徹當事人間本於該基礎權源所形成的法律秩序，並無再準用民法第769條、第770條等規定，由有權占有人另依時效取得地上權的餘地（最高法院92年度臺上字第2713號民事判決關於時效取得所有權也有類同之意旨可資參照）。

2. 而「（第1項）拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。（第2項）前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。」強制執行法第98條第1項、第2項定有明文。由此可知，為兼顧抵押權人及不動產用益權人之利益，因實行抵押權而拍賣不動產者，該不動產上原有地上權、永佃權、地役權、典權及租賃權等用益權，原則上仍隨同移轉於拍賣買受人所取得之不動產所有

01 權上，買受人須承受該等隨同移轉的用益負擔。例外除非
02 該等用益負擔發生於設定抵押權之後，且其存在導致實行
03 抵押權拍賣時無人應買，或出價不足清償抵押債權，對抵
04 押權有所影響，執行法院始得因此除去該等用益權，以形
05 同無用益負擔之狀態進行拍賣，且執行法院除去用益權之
06 效力，是於拍定後買受人取得不動產所有權，或債權人承
07 受債務人不動產時，該等用益權才因執行法院除去命令之
08 效力而自此歸於消滅，不隨同移轉於拍賣之不動產上，使
09 買受人無庸承受該等用益負擔，藉此排除用益權之存在對
10 不動產實行抵押權拍賣時所生不利應買意願的影響，以維
11 護設定在前之抵押權的債權受償利益。因此，土地上原有
12 地上權經執行法院依強制執行法第98條第2項但書規定除
13 去者，絕非溯及在使土地上原有地上權自始歸於無效，並
14 使原依地上權而有權占有之事實，變更為自始無權占有。
15 綜合前述關於時效取得地上權制度說明可知，在土地上原
16 依設定地上權而占有使用土地者，即使其地上權嗣後經執
17 行法院依強制執行法第98條第2項但書規定除去並歸於消
18 滅，然在經執行法院除去而消滅前，原依設定地上權而有
19 權占有使用土地期間，並無時效取得制度的適用，無從依
20 民法第772條準用同法第769條、第770條等時效取得之規
21 定，自不得併入時效取得地上權之時效期間計算。

22 3.土地法第51條規定：「土地總登記，由土地所有權人於登
23 記期限內檢同證明文件聲請之。如係土地他項權利之登記
24 ，應由權利人及義務人共同聲請。」第54條規定：「和平
25 繼續占有之土地，依民法第769條或第770條之規定，得請
26 求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，
27 聲請為土地所有權之登記。」第55條規定：「（第1項）

01 直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經
02 審查證明無誤，應即公告之，其依第53條逕為登記者亦同
03 。（第2項）前項聲請或囑託登記，如應補繳證明文件者
04 該管直轄市或縣（市）地政機關應限期令其補繳。」而
05 土地登記，依土地法第2編地籍編及其中第36條第2項、第
06 37條第1項規定可知，是為整理地籍而將土地及建築改良
07 物之所有權與他項權利予以登記之程序，且土地登記經由
08 公告或提供閱覽之公示方式，使權利人或第三人得予查知
09 亦寓有確保土地及建築改良物等不動產交易安全之目的
10 同法第37條第2項規定：「土地登記之內容、程序、規
11 費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中
12 央地政機關定之。」

13 4.內政部依土地法第37條第2項規定之授權，訂有土地登記
14 規則，依同規則第27條第15款規定，權利人或登記名義人
15 得依民法第769條、第770條或第772條規定，申請因時效
16 完成取得不動產物權之登記。且同規則第34條第1項規定
17 ：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：
18 一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者
19 其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身份證明。
20 五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第11
21 8條第1項、第2項並規定：「（第1項）土地總登記後，因
22 主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意
23 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
24 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。」
26 但：

27 (1)依同規則第57條第1項第2款規定，依法不應登記者，登

記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

(2) 而地政機關對於時效取得地上權登記之申請案件，尚須實質調查申請人是否具備民法關於時效取得地上權之要件，並非徒以申請人已提出土地四鄰證明書之形式證明為已足；且我國土地登記制度係採實質審查主義，地政機關就土地總登記之審查除應審查申請書內各欄填寫是否齊全無誤外，尤應於土地權利之來歷、所繳各項證件審查其真偽，地政機關對於私權存在之爭執固無實體調查認定之權利，但就土地申辦登記之權利存否，仍須本於職權為實體審查，經審認確有瑕疵者，即應予以駁回，申請人倘不服，則得依土地法第56條規定訴請司法機關為終局裁判以確定其權利（司法院釋字第598號解釋理由、最高行政法院90年度判字第2445號判決意旨參照）。

(3) 是故，土地登記機關依申請時效取得地上權所提出之申請文件，依職權為實體審查，已得認其申請不合於民法時效取得地上權之要件者，自得依土地登記規則第57條第1項第2款規定，以該申請「依法不應登記」，以書面敘明理由及法令依據，駁回其登記之申請。參照前開說明，如登記機關依職權實體審查發現，時效取得地上權之登記申請，誤將有權占有使用土地而不得適用時效取得制度之期間納入計算，始符合民法時效取得地上權之要件，倘予扣除即不合於法定要件者，自得依土地登記規則第57條第1項第2款規定，以其申請依法不應登記為理由，予以駁回。

(二) 原告誤將有權占有使用系爭土地之期間納入時效取得的法

定期間計算，系爭申請不合民法時效取得地上權的要件，
原處分予以否准並無違誤：

- 1.經查，原告前於102年11月20日自前手豐田公司受讓登記取得系爭地上權，該地上權則於105年6月間由桃園地院以系爭民事執行命令予以除去，而原告是於109年3月10日提出系爭申請，已經本院查明如前，且此為被告依原告提出之申請文件資料，就得依職權查明的事實。又依原告主張，是以102年間起依系爭地上權為權源基礎而占有使用系爭土地之事實，接續系爭地上權之前手豐鵬公司、豐田公司依地上權占有使用系爭土地的期間，符合民法時效取得地上權之法定繼續占有期間為理由，而為本件與系爭地上權所示權利範圍一致的時效取得地上權申請。綜合而言，不論系爭地上權在訴外人江木清與陳君間清償債務民事強制執行程序中，是否因系爭土地嗣後順利拍定而由買受人取得土地所有權，或由債權人承受，並因而使系爭地上權依系爭民事執行除去命令之效力而歸於消滅，至少自原告於102年11月20日受讓取得系爭地上權起，原告就以地上權人的法律權源占有使用系爭土地，此等有權占有系爭土地之期間，參照前開說明，並無時效取得地上權的適用，不得計入時效取得地上權的法定時效期間。依此，原告於109年3月10日就提出系爭申請，即使本件課予義務訴訟，認定事實之基準時點計至本院110年2月4日言詞辯論終結時為止，以原告占有系爭土地的情形，也顯然不符合時效取得地上權必須無權占有人以行使地上權之意思，和平、公然、繼續占有系爭土地達10年或20年的法定時效期間等要件。簡言之，系爭申請依其申請文件於申請登記之行政程序為實體審查，就可認定其不符合民法時效取得地上權

之要件，原告無權請求被告應依系爭申請，作成准予時效取得坐落系爭土地如附表所示地上權登記的行政處分。同理，被告依土地登記規則第57條第1項第2款規定，以時效期間內原告已設定系爭地上權，依法不應登記為理由，以書面之原處分敘明其理由及法令依據，駁回系爭申請，經核於法則無違誤。

2.至於原告誤將其以系爭地上權人之地位占有系爭土地期間，承繼前手也以地上權人地位占有系爭土地之事實，主張已符合時效取得地上權期間，並以系爭地上權已經系爭民事執行命令予以除去為理由，主張其繼續無權占有系爭土地達時效取得法定期間，參照前述說明，則是對時效取得制度及強制執行法第98條第2項但書除去命令效力的誤解，自不可採，併此指明。

七、綜上所述，原告訴請被告應依系爭申請作成准予時效取得坐落系爭土地上如附表所示地上權登記的行政處分，核無理由，其附帶訴請撤銷否准系爭申請之原處分，以及維持原處分的訴願決定，也無理由，應併予駁回。又本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及舉證，經核於本件判決之結果均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、結論，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中華民國 110 年 2 月 25 日

臺北高等行政法院第七庭

審判長法官 許麗華

法官 楊坤樵

法官 梁哲瑋

附表：

編號	重測後地號 桃園市大溪區 信義段	重測前地號 桃園市大溪區三層 段坑底小段	面積 (平方米)	原告前受讓，嗣 後以系爭申請登 記時效取得地上 權之權利範圍
1	0000號	722號	2591.18	2412/2591
2	0000號	726-1號	1635.95	1327/1619
3	0000號	724-1號	292.09	1/1
4	0000號	726號	142.11	1/1
5	0000號	723號	150.17	1/1
6	0000號	724-2號	1380.57	1/1
7	0000號	724號	108.28	1/1
8	0000號	722-2號	8285.09	7398/8285
9	0000號	722-1號	262.1	241/262
10	0000號	722-3號	3435.14	1/1

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，向本院提出上訴狀並表

明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。
 三、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241條之1第1項前段）
 四、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1項但書、第2項）

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

(續上頁)

01
02
03
04
05
06
07

	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。	

08 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
09 書記官 朱 倩 儀