全國法規資料庫
Laws & Regulations Database of The Republic of China

發文單位：司法院
解釋字號：釋字第 451 號
解釋日期：民國 87 年 03 月 27 日
資料來源：司法院公報 第 40 卷 5 期 13-22 頁
司法院大法官解釋（十）（99年5月版）第 127-141 頁
總統府公報 第 6218 號 35-46 頁
相關法條：民法 第 769、770、772、827、828、832 條

解 釋 文：　時效制度係爲公益而設，依取得時效制度取得之財產權應爲憲法所保障，業經本院釋字第二九一號解釋釋示在案。地上權係以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木爲目的而使用其土地之權，故地上權爲使用他人土地之權利，屬於用益物權之一種。土地之共有人按其應有部分，本於其所有權之作用，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔，自得爲共有人之一人或數人設定地上權。於公同共有之土地上爲公同共有人之一人或數人設定地上權者亦同。是共有人或公同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或公同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記爲地上權人。內政部中華民國七十七年八月十七日台內地字第六二一四六四號函發布時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定，共有人不得就共有土地申請時效取得地上權登記，與上開意旨不符，有違憲法保障人民財產權之本旨，應不予適用。

理 由 書：　時效制度係爲公益而設，依取得時效制度取得之財產權應爲憲法所保障，業經本院釋字第二九一號解釋釋示在案。地上權係以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木爲目的而使用其土地之權，爲民法第八百三十二條所明定。故地上權爲存在於他人土地上之物權，以使用他人土地爲目的，屬於用益物權之一種。土地之共有人本於所有權之作用，對於共有物之全部，雖有使用收益之權，惟此使用收益權，仍應按其應有部分而行使，若共有人逾越其應有部分之範圍而爲使用收益，即係損及他共有人之利益而與侵害他人之所有權同。故共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。從而共有人之一人或數人自得與他共有人全體訂定共有土地之分管契約，共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔，自得爲共有人之一人或數人設定地上權。又土地爲數人公同共有者，各公同共有人之權利，及於公同共有土地之全部，此觀民法第八百二十七條第二項之規定自明。惟依民法第八百二十八條規定：「公同共有人之權利義務，依其公同關係所由規定之法律或契約定之。」「除前項之法律或契約另有

規定外，公同共有物之處分及其他權利行使，應得公同共有人全體之同意。」準此，公同共有人之一人或數人依其公同關係所由規定之法律或契約而使用收益公同共有之土地者，係本於公同關係而行使權利，若公同共有人全體將公同共有之土地爲公同共有人之一人或數人設定地上權，則爲公同共有物之處分行爲，地上權人因該處分行爲而取得用益物權。地上權既爲一種物權，自得因時效而取得，然地上權取得時效之第一要件須爲以行使地上權之意思而占有他人之土地。若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變爲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。從而占有土地之始係基於共有人之地位、公同共有人因公同關係享有之權利、抑或無權占有之意思者，既非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第九百四十五條所定變爲以行使地上權之意思而占有，即不具備取得時效之前提要件。若共有人或公同共有人於占有之共有或公同共有土地，對於使其占有之他共有人或公同共有人表示變爲以在他人之土地上行使地上權之意思而占有，自得本於民法第七百七十二條準用第七百六十九條、第七百七十條，主張依時效而取得地上權，請求登記爲地上權人。內政部七十七年八月十七日台內地字第六二一四六四號函發布時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定，共有人不得就共有土地申請時效取得地上權登記，與上開意旨不符，有違憲法保障人民財產權之本旨，應不予適用。

大法官會議主　席 施啓揚
大法官 翁岳生
劉鐵錚
吳　庚
王和雄
王澤鑑
林永謀
施文森
城仲模
孫森焱
陳計男
曾華松
董翔飛
楊慧英
戴東雄
蘇俊雄

協同意見書　　大法官　陳計男

按物權除法律別有規定外，不得創設，民法第七百五十七條定有明文。地上權依民法第八百二十三條規定，係以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木爲目的而使用土地之權。基於土地所有權與土地利用權得以分開並由不同之人享有其權利之法理，及爲增進土地之充分利用，本席固贊成共有人得基於全體共有人（不論分別共有抑公同共有）之同意，得於

共有土地上，爲共有人中之一人或數人設定地上權，但對於共有人之依取得時效規定取得地上權，解釋文謂：「共有人或公同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或公同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記爲地上權人」，雖爲本席所同意，但多數意見謂；「若共有人或公同共有人於占有之共有或公同共有土地，對於使其占有之他共有人或公同共有人表示變爲以在他人之土地上行使地上權之意思而占有，自得本於民法第七百七十二條準用第七百六十九條、第七百七十條，主張依時效取得地上權」云云，本席則認並非無疑。蓋在共有人或公同共有人於占有之初，主觀上即以認共有之土地爲他人之土地，而以取得地上權之意思而占有者，如並具備其他因時效取得之要件時，認其因時效取得地上權，而可申請登記爲地上權人，固無疑問，若共有人於占有之初主客觀上已認識其占有之土地，係爲自己與他人所共有或公同共有，即難謂係以在他人土地上而爲占有，其後能否再就其主客觀上已認識之共有土地因「表示」之行爲而改變爲係以在他人之土地爲占有之意思而予占有？前後主觀之認識可否如此矛盾？非無推求之餘地。內政部七十七年八月十七日台內地字第六二一四六四號發布時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定，共有人不得就共有土地申請時效取得地上權登記，逾越法律所定取得地上權之要件，固違憲法保障人民財產權之本旨，但解釋理由中之上述部分，則爲本席所不贊同。爰提出協同意見書如上。

不同意見書　　大法官　施文森

大法官　城仲模

本案所須解釋者厥爲共有人一人或數人於共有土地上得否依時效取得地上權，內政部七十七年八月十七日台內地字第六二一四六四號函發布時效取得地上權登記審查要點第三點第五款拒絕登記之規定是否有違憲法保障人民財產權之意旨？可決多數通過之解釋文以「共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔，自得爲共有人之一人或數人設定地上權」，導出肯定之結論。此於推理邏輯與物權基本理念上均有商榷餘地，茲臚陳所見如次：

一、取得時效係以占有人占有他人之物，經過一定期間，而取得權利之制度，誠如本院釋字第二九一號解釋指出，此制係爲公益而設，但對原權利人而言，亦同時發生喪失或限縮其受憲法保障之財產權之結果，因此於判斷占有人是否因時效經過而於占有物上取得某種物權時，應就占有人與原權利人雙方之權益作平衡考量，方屬穩當。任何固執定見或拘泥於法律推敲之獨特見解，而忽視物權法上長久以來既已確立之基本原則，則憲法保障財產權之本旨必然橫遭扭曲。

二、地上權依民法第八百三十二條規定，係以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木爲目的而使用其土地之權，欲依時效規定而取得地上權者，可決多數於解釋理由中既確認其「第一要件須以行使地上權之意思而占有他人之土地」，則於共有之場合，不論其爲分別共有或公同共有，共有人一人或數人於法理上應否被容許以行使地上權之意思

占有共有地？以及得否視共有地爲他人之土地？此自須從分別共有與公同共有之性質加以探究，亦爲本案所亟待釐清之關鍵問題。

（一）分別共有係指數人按其應有部分，對於某一特定標的物，共同享有一個所有權，應有部分即係將一個所有權爲量的分割，或對一物之所有權分割於全體共有人之比率。應有部分之內容、性質及效力，幾與所有權同，存在於共有物之每一部分上。分別共有人既爲共有物權利主體之一，豈能因共有人一人或數人逾越其應有部分使用共有物而使共有物轉變成他人之物？

（二）公同共有係指依法律規定或依契約，成一公同關係之數人，基於公同關係而共有一物。公同共有物屬於公同共有人全體，而各公同共有人之權利，及於公同共有物全部，惟對公同共有物之處分及其他權利之行使，依民法第八百二十八條第二項規定，應得公同共有人全體同意，因而公同共有人一人或數人故違本條項規定而占有使用公同共有物者，亦僅發生他公同共有人如何請求救濟之問題，絕不能因而改變標的物係由全體公同共有人基於公同關係而共有之法律事實。

（三）地上權人之使用標的土地，於民法第八百三十二條規定之範圍內，與所有權人之使用有其一致性，惟其結果有相互排斥性，所有權之權能因有地上權存在而受限縮，此何以地上權僅得存在於「他人土地」上，不得存在於「自有土地」上。共有人一人或數人，不論是否經他共有人同意，於共有土地上有營造建築物、工作物或種植竹木之情事時，若竟被容許按其主觀意識主張係在行使地上權，則無異憑其一己之意思而根本否定共有制度之存在。

（四）取得時效以對於標的物之無權占有爲前提要件，共有人基於其爲共有物主體之身分，其對共有物自得占有及使用，縱此項使用逾越其應有部分，或有違公同關係所由發生之法律或契約之規定，亦僅生是否對他共有人之權益構成侵害及得否依本院院字第一九五〇號解釋，他共有人得否對之行使物權或債權請求權而已，並不因而認共有人對共有物之占有爲無權占有。

三、共有人經他共有人全體同意爲「他人」於共有物上設定負擔，自非法律所不許，但若爲「共有人一人或數人」於共有土地上設定地上權，其情形與所有權人於自己所有之土地上爲「自己」設定地上權並無二致，民法第七百六十二條規定「同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。」按共有人既得基於應有部分或公同關係所由規定之法律或契約而使用共有物，且其使用之範圍遠較地上權人爲廣，此項地上權之設定或存續實不符本條但書之要件，而得免於混同原則之適用。

四、地上權就其效益言，屬用益物權；就性質言，屬限制物權。此種用益性限制物權須於「他人土地」上有其存在，爲民法維持物權秩序之鐵則。可決多數通過之解釋顯係以土地所有權人得爲自己設定地上權，及共有人得經全體同意爲共有人一人或數人於共有土地上設定地上權

之前提下，推演出共有人一人或數人得依時效取得地上權。其命題既與現行物權法理有悖，其結論自亦難認已就憲法保障財產權之規定爲衡平之釋示。

不同意見書　　大法官　王和雄
　　大法官　戴東雄

本件多數通過之意見認爲：「共有物得因共有人全體之同意而設定負擔，自得爲共有人之一人或數人設定地上權，公同共有人之一人或數人於公同共有之土地上爲公同共有人之一人或數人設定地上權者亦同」，從而推論：「共有人或公同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或公同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記爲地上權人」。如此解釋，將使共有制度之精神全盤推翻，有違憲法保障財產權之精神與立法之本意，及將使共有人共有權利之保護，陷於不確定且有隨時喪失之可能性，有違公平、正義之法則，復有在自己之土地上因時效而取得地上權即所謂使用自己土地之地上權之弊端，爰提不同意見書如左：

一、共有係數人共同享有一個所有權之制度，我國民法所規定之共有計有分別共有與公同共有兩種；分別共有係數人按其應有部分對一物享有所有權，各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權（民法第八百十八條參照）；各共有人雖得自由處分其應有部分，惟不得將應有部分固定於共有物之特定部分，共有人對共有物之特定部分使用、收益，仍須徵得其他共有人全體之同意（最高法院六十二年台上字第一八〇三號判例參照），且共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意（民法第八百十九條第二項參照）。公同共有係依法律規定或依契約，成一公同關係之數人，基於其公同關係，而共有一物之謂；各公同共有人之權利，及於公同共有物之全部（民法第八百二十七條）；公同共有物之處分及其他權利之行使，除法律或契約另有規定外，應得公同共有人全體之同意（民法第八百二十八條第二項），且公同共有關係存續中，各公同共有人，不得請求分割其公同共有物（民法第八百二十九條），足見分別共有人或公同共有人，無論係依法律規定或契約約定而成立分別共有關係或公同共有關係，在分別共有物或公同共有物分割前，各分別共有人或公同共有人係以維持分別共有或公同共有關係之存續爲本旨，此係共有制度本身之屬性，亦爲共有制度賴以存在之基礎。蓋共有之存在，原係爲解決一物之所有權無法爲一人單獨享有而必須由二人以上共同享有時，基於社會生活之需要，由社會所創設並由法律加以明定之制度，在分別共有或公同共有關係成立後，並在共有關係依其所由成立之法律關係或契約關係消滅前，法律強制規定各種權利義務行使之方法，無非在界定各共有人權利行使之界限，避免各共有人發生爭議，馴至於破壞共有關係之狀態，藉達公平、合理之目的。

二、時效取得雖係爲公益而設，惟係以無權利人占有他人之物，經一定期間而取得他人財產權爲要件。法律之所以承認時效取得制度，係因真

正權利人長期怠於行使其權利，反由無權利人占有使用並因此而建立新之法律關係，爲謀法秩序之安定，始規定由無權占有人取得其權利，故時效取得就權利取得之一方言，乃無對價、無合意且無權占有他人之土地，並進而取得他人之財產權，就權利喪失之一方言，係既得權利之喪失或受限制。爲平衡雙方之利益，時效取得之要件，應從嚴解釋，如有疑問，應爲有利於權利喪失或受限制者而爲解釋，始爲合理。就地上權而言，法律規定地上權之時效取得，限於在他人土地上，以行使地上權之意思而占有使用其土地爲要件。此處所謂「他人土地」，宜從嚴解釋，而不能將共有土地逕行視爲他人土地，至少應解爲共有土地之自己持分，不能視爲他人土地。多數通過之意見，一方面認爲土地之分別共有人按其應有部分，本於所有權之作用，對於共有物之全部，有使用、收益之權；公同共有人之權利，及於公同共有物之全部，另一方面又承認共有土地即爲他人土地，而得爲無權占有使用，如此推論，豈不陷於理論上之矛盾。

三、分別共有或公同共有，不論係出於法律規定或契約約定，各共有人間既以共有關係之成立與維護爲本旨，各共有人在分割前縱使約定各自使用、收益之部分，亦僅能視爲爲維持分別共有或公同共有制度之合意下，暫定使用、收益之狀態而已，從而，其對共有物之占有、使用、收益，自係基於共有人之身分，依法律規定或契約約定之權利、義務內容，以行使共有權之意思而爲之行爲，與時效取得地上權之本質相悖而無從因時效而取得地上權。再者，如前所述，時效制度之適用，本應受較嚴格之限制，在共有制度下，如准許共有人得單獨主張係以行使地上權意思，在其所占有、使用、收益之共有土地上，因時效而取得地上權，試問，共有制度尚有何存在之意義與價值？在此種情形下，法律所保護者，究應係大多數人於正常之社會秩序與具有真正合法權源之共有關係所建構之共有制度，抑係利用法律所規定或契約所約定成立共有關係後，在該共有土地上，以反於共有人共有之權利，另以無對價、無合意且係無權占有而因時效取得之地上權。更有甚者，如容許共有人在共有之土地上，因時效而取得地上權，將使其他共有人陷於不知共有人之占有、使用、收益將於何時變更爲以取得地上權之意思而爲之，致造成共有制度隨時有被破壞、共有權利隨時有被剝奪之危險，以及容許共有人得利用共有關係，在共有之土地上，不必對價即可因時效取得地上權，造成對其他共有人權利上之限制，更有違公平、正義之法則。四、因時效而取得地上權，係以在他人土地上有建築物或其他工作物，或竹木爲目的而使用其土地，並因一定期間之經過而請求爲地上權之登記爲要件。分別共有人或公同共有人雖得就共有物爲使用、收益，惟分別共有人係按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權；公同共有人之權利，則因公同關係而及於公同共有物之全部，因此，無論分別共有人或公同共有人就共有之土地而爲占有、使用、收益，仍屬於其自己之土地之性質，若謂共有人得在其共有之土地上因時效而取得地上權，無異承認得在自己之土地上因時效而取得地上權之制度，與地上權之係使用他人土地之

本質不符。本件多數通過之意見認爲縱使在共有之土地上，只須對於使其占有之他共有人，表示變爲以在他人之土地上行使地上權之意思而占有，即得本於民法第七百七十二條準用第七百六十九條、第七百七十條，主張依時效而取得地上權，並請求登記爲地上權人。惟對於共有土地之共有人而言，該共有之土地，仍具有自己土地之性質，且在自己之土地上因時效而取得地上權之制度，與民法物權編規定之地上權之必須在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木爲目的始得成立之要件，仍有齟齬而容有未當，故難以贊同。且共有人中之一人或數人，既在共有之土地上，行使共有權之權能，又何以准許其得單獨以時效取得地上權之意思占有共有之土地，即得在共有之土地上取得地上權，其法律上之理由，並未詳爲闡釋，僅以共有物得因共有人全體之同意而設定負擔，自得爲共有人之一人或數人設定地上權，於公同共有之土地上爲公同共有人之一人或數人設定地上權者亦同。從而推論共有人或公同共有人之一人或數人，以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或公同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記爲地上權人。惟共有人可否在共有土地上以合意設定地上權，在學說上尚有爭議，並未定論，而以合意設定地上權，乃契約行爲，與因時效而取得地上權之法律基礎、法律要件並不相同。多數通過之意見未就何以准許共有人中之一人或數人得單獨在共有之土地上，以時效取得地上權之法律上理由，詳爲闡釋，難免有疏忽之處。

抄台○華聲請書

爲行政法院八十四年度判字第一六五四號判決所適用內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒時效取得地上權登記審查要點第三點第五款之規定，牴觸憲法第十五條人民財產權應予保障之規定之意旨，依據司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定聲請解釋。

一、聲請解釋之目的：

行政法院八十四年度判字第一六五四號判決所適用內政部函頒時效取得地上權登記審查要點第三點第五款之規定，發生有牴觸憲法第十五條之疑義，聲請解釋憲法，並賜准解釋如左：

1.內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定之行政命令應屬無效。

2.本件解釋應有拘束行政法院八十四年度判字第一六五四號判決之效力。

二、事實經過：

1.緣聲請人台○華自民國六十二年元月三十一日起即以行使地上權之意思，和平繼續占有台中市西區後子段二七五之五三及二七五之九地號土地迄今，因時效完成，經檢具證明文件，依土地登記規則第一百十三條之規定向台中市中山地政事務所申請時效取得地上權登記，因土地所有權人已於民國七十七年元月十一日死亡，並未辦

理繼承登記，該所以聲請人與其他繼承人公同共有該筆土地，依內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定「共有人就共有土地不得申請時效取得地上權登記」，依法不應登記爲由，駁回聲請人登記之申請，聲請人不服，乃依序向台中市政府、台灣省政府及行政法院提起訴願、再訴願及行政訴訟，惟均被以系爭土地在分割前即爲聲請人與其他繼承人所公同共有，聲請人既係就其與他人共有土地申請時效取得地上權登記，依法不應登記爲由，駁回聲請人之申請。

2.有關本案爭議訴訟詳情，請調閱本案全部訴願、訴訟資料卷宗便明白。

三、對本案所持之見解：

1.查民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條規定，「以行使地上權之意思，二十年間和平繼續占有他人土地者，得請求登記爲地上權人」，同法第八百三十二條規定：「稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木爲目的而使用其土地之權」，聲請人自民國六十二年元月三十一日起即以行使地上權之意思，以建築物及樹木爲目的，和平繼續占有台中市西區後子段二七五之五三及二七五之九地號土地，因時效完成，經檢具四鄰證明書及戶籍謄本，依土地登記規則第一百十三條之規定向台中市中山地政事務所申請時效取得地上權登記。惟自聲請人占有之日起（即民國六十二年元月三十一日），至民國七十七年一月十一日土地所有權人死亡時，聲請人對該筆土地與其他繼承人所公同共有，地政機關即以內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定：「共有人就共有土地不得申請時效取得地上權」爲由駁回。按公同共有係數人基於公同關係而共有一物之狀態，各公同共有人既無獨立之所有權，其中一人對於該物亦不得謂非他人之物，故如公同共有人中之一人以單獨所有之意思，占有公同共有之不動產即係民法第七百六十九條所謂占有他人之不動產，司法院院字第二六九九號解釋參照。按取得時效制度係爲公益而設，依此制度取得之財產權應爲憲法所保障，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，乃爲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，鈞院釋字第二九一號解釋參照。而憲法第十五條亦定有明文，是聲請人占有系爭土地以行使地上權之意思而占有，即係占有他人之不動產，自不待言，行政法院判決本案所引用內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒「時效取得地上權登記審查要點」第三點第五款之規定，已違背憲法第十五條之規定。

此　致

司　法　院

所附關係文件名稱及件數

附件一：台中市政府八三府秘法字第一二七九四六號訴願決定書影本乙份。

附件二：台灣省政府八十四府訴一字第一五〇七七一號再訴願決定書影本乙份。

附件三：行政法院八四年度判字第一六五四號判決書影本乙份。

附件四：訴願書、再訴願書、行政訴訟起訴狀影本乙份。

聲請人：台　建　華

中華民國八十四年九月十日

附件　三：行　政　法　院　判　決　　八十四年度判字第一六五四號

原　　告　台　〇　華

被　　告　臺中市中山地政事務所

右當事人間因地上權登記事件，原告不服臺灣省政府中華民國八十四年五月一日八四府訴一字第一五〇七七一號再訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如左：

主　文

原告之訴駁回。

事　實

緣原告因認爲自六十二年一月三十一日起，即已行使地上權，和平繼續占有坐落台中市西區後子段二七五－五三及二七五－九地號等二筆土地，乃於八十三年三月二十三日向被告申請時效取得地上權登記，經被告審查結果，認爲尚有需要補正之事項，乃以八十三年四月六日八三中山地所一字第二九四五號函於文到十五日內補正，原告除其中二項補正外，其餘事項則未完全補正，被告乃以八十三年四月三十日第三十八號駁回理由書駁回其登記之申請，原告不服，循序提起訴願、再訴願，遞遭決定駁回，遂提起行政訴訟，茲摘敘兩造訴辯意旨如次：

原告起訴意旨略謂：原告自六十二年元月三十一日起即以行使地上權之意思，以其建築物及樹木爲目的，和平繼續占有台中市西區後子段二七五之五三及二七五之九地號土地迄今，因時效完成，經檢具四鄰證明書及戶籍謄本，依土地登記規則第一百十三條之規定向被告申請地上權登記，被告以原告應補正逾期未補正爲由駁回，原決定及再訴願決定則以原告與其他繼承人公同共有該筆土地，依法不應登記爲由，駁回原告之訴願及再訴願。惟查原告雖爲該筆土地之公同共有人之一，然原告占有之始並非公同共有人之一，自六十二年元月三十一日起占有至七十七年一月十一日非共有人之一，從七十七年一月十一日起，原告雖爲公同共有人之一，按公同共有係數人基於公同關係而共有一物之狀態，各公同共有人既無獨立之所有權，其中一人對於該物亦不得謂非他人之物，故如公同共有人中之一人以單獨所有之意思，占有公同共有之不動產，即係民法第七百六十九條所謂占有他人之不動產，有最高法院三十二年上字第一一〇號判例及司法院院字第二六九九號解釋可供參照。原告依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條規定占有系爭土地，依前揭判例及解釋意旨，自得請求登記

爲地上權人。內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定顯與上開法律規定及判解有違自不得適用，爲此，訴請撤銷再訴願決定、訴願決定及原處分等語。

被告答辯意旨略謂：依內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒「時效取得地上權登記審查要點」第三點第五款規定，共有人就共有土地不得申請時效取得地上權登記，原告乃土地登記名義人吳○章之繼承人，按民法第七百五十九條規定因繼承於登記前已取得不動產之物權，故系爭之土地，雖非辦理繼承登記完畢，其權屬仍歸繼承人所公同共有，故原告當是該土地之共有人之一。依上開時效取得地上權登記審查要點規定，應不得申請地上權登記，被告於接收申請登記案件後，即依法審查並就依法應補正事項，依土地登記規則第四十八條規定通知原告於十五日內補正，惟因逾期未補正完成，被告乃依同規則第四十九條第一項第四款規定駁回其登記案件，於法並無不合，請判決駁回原告之訴等語。

理　由

按「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果有依法不應登記者或逾期不補正或未照補正事項完全補正者，登記機關應以書面敘明理由，駁回登記之申請。」土地登記規則第四十七條及第四十九條第一項第四款定有明文。又共有人就共有土地不得申請時效取得地上權登記，內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒時效取得地上權登記審查要點第三點第五款亦有規定。本件原告就坐落台中市西區後子段二七五之五三及二七五之九地號土地，主張自六十二年一月三十一日起即以行使地上權之意思和平繼續占有，乃於八十三年三月二十三日向被告申請時效取得地上權登記。嗣經被告審查後以系爭土地爲原告與他人所公同共有之土地，及原告未檢附相關書面證明文件，乃以八十三年四月六日八三中山地所一字第二九四五號函通知原告就左列事項於文到十五日內補正：（一）請提出房屋權屬證明（水電或稅籍設立登記）。（二）吳○棣死亡證明請提出正本核對或請北美事務協調會於影本認章或至戶政所辦理死亡登記。（三）欠繳規費。（四）申請書所有權人之繼承人漏列台○華。（五）共有人不得申請時效取得地上權。（六）申請人切結自六十二年元月三十一日起主張行使地上權意思占有本案土地，惟四鄰證明人係六十三年七月二日遷入鄰近地區。（七）四鄰證明人居住使用之土地請提出地籍圖憑參等通知原告補正。原告除（三）（四）項補正外，其餘逾期均未補正，被告乃以八十三年四月三十日第三十八號駁回理由書駁回其登記之申請，揆諸首揭說明，並無違誤。原告起訴主張：公同共有人中之一人以單獨所有之意思，占有公同共有之不動產，依最高法院判例及司法院解釋，即係民法第七百六十九條所謂占有他人之不動產，自得申請地上權登記云云。查民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條固規定，以建築物或其他工作物或竹木爲目的，二十年間和平繼續使用他人之土地者，得請求登記爲地上權人。本件依原處分及訴願卷附土地登記謄本及戶籍謄本記載：系爭土地地上建物即台中市西區吉龍里十一鄰五權西四街九

號係吳○章所有，吳○章於七十七年一月十一日死亡，原告爲其配偶，另有子女吳○江、吳○瑁、吳○棣、吳丁凱等四人均爲吳○章之繼承人，尙未辦理繼承登記。原告雖於六十二年一月三十一日遷入台中市西區五權西四街九號與吳○章共同居住，於吳○章七十七年一月十一日死亡後，繼爲戶長，由是觀之，與上開所述以建築物或其他工作物或竹木爲目的二十年間和平繼續使用他人之土地之要件並不相符，依法不得登記爲地上權。被告審查結果，認爲尙有需要補正之事項，通知補正，原告逾期未照補正之事項完全補正，被告乃以駁回理由書駁回其登記之申請，自非無據，原告所訴各節，均非可採。從而，一再訴願決定，遞予維持原處分，均無不合，原告起訴意旨，難謂有理由，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴爲無理由，爰依行政訴訟法第二十六條後段，判決如主文。

中華民國八十四年六月三十日（本聲請書其餘附件略）

參考法條：民法 第 770、769、772、827、828、832 條 (85.09.25)

時效取得地上權登記審查要點 第 3 條 (85.07.16)