

漫談時效取得地上權

一、 地上權之要件

民法 832：「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。」

(一) 地上權之目的是在他人土地上下有建築物或工作物。

(二) 土地使用狀態不影響地上權設定登記。

二、 時效取得之要件

(一) 民法 769：「以所有之意思，二十年間和平、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。」

(二) 民法 770：「以所有之意思，十年間和平、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。」

(三) 民法 772：「前五條之規定，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。」

三、 時效取得地上權之要件

(一) 占有事實

民法 940：「對於物有事實上管領之力者，為占有人。」

民法 942：「受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。」

(二) 占有他人未登記之土地

(三) 占有達一定期間(10年或20年;另善意占有須占有之始善意並無過失)

時效中斷之事由(審查要點12)

1. 土地所有人或管理者向占有人收取損賠金，占有人於時效完成前繳納。
2. 時效完成前，土地所有人或管理者向占有人提起排除占有之訴。
3. 有民法771條規定之事由(變為不以所有之意思而占有、變為非和平或非公然占有、自行中止占有、非基於自己意思喪失占有)

民法947：「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。合併前占有之占有而為主張者，並應承繼其瑕疵。」

審查要點11：「……前項所稱受讓人指因法律行為或法律規定而承受前占有之特定權利義務者。」

(四) 和平、公然、繼續。

民法944：「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。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。」

最高法院84年台上748號判決：「主張時效取得地上權者，須為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（最高法院六十四年度台上字第二五五二號判例參照）。又占有土地建築房屋，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。」

(五) 以行使地上權之意思而占有(以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的)

(六) 非不得申請時效取得之標的(審查要點 3)

1. 土地法第 14 條規定不得私有之土地

2. 使用違反土地使用管制法令

3. 農發條例之耕地

4. 其他依法律規定不得主張時效取得(如國有林地、公有公用土地)

(七) 占有人有意思能力(審查要點 4)

四、申請應備文件

(一) 登記申請書、登記清冊

(二) 以行使地上權意思而占有之證明文件(土登 118)

(三) 占有土地之四鄰證明及其印鑑證明

占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。(審查要點 6)

(四) 或開始占有至申請登記時繼續占有之證明文件

(五) 占有範圍位置圖(地測 231-1、審查要點 2)

五、 程序

(一) 審查

(二) 公告 30 日並通知土地所有權人、寺廟、祭祀公業、神明會之管理人、遺產管理人、限制登記之囑託機關、預告登記請求權人。(土登 118、審查要點 7、13)

(三) 異議及調處。(土登 118)

(四) 倘土地所有人於審查中或公告期間提出足認申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議，應以依法不應登記為由駁回申請。(審查要點 15)

六、 思考問題

(一) 如何證明有行使地上權之意思？

事實問題

(二) 甲乙為母子，共同居住在 A 地上之 B 屋，A 地為第三人所有，B 為未登記建物，甲乙居住在 A 地皆已超過 20 年，甲為 B 屋之原所有權人，數年前甲將 B 屋買賣移轉給乙，B 屋之納稅義務人亦變更為乙，今甲乙以占有 A 地超過 20 年，主張時效取得地上權，申請共同登記為地上權人，有無理由？