

臺北市政府地政局暨所屬機關
109 年度員工自行研究報告

時效取得建物所有權登記實務上之困境

報告人員：松山地政事務所

楊一峰、陳映成

中 華 民 國 1 0 9 年 1 0 月 3 0 日

目錄

壹、 緒論.....	2
一、 研究動機.....	2
二、 研究目的.....	2
三、 研究範圍.....	3
四、 研究方法.....	3
貳、 文獻探討.....	4
參、 申請時效取得建物所有權之登記實務問題探討.....	10
肆、 結論與建議.....	25
參考文獻.....	28

壹、緒論

一、研究動機

時效取得所有權制度，於我國於民法中立法明定，亦是我國土地登記制度一環，在地政實務上是重要的課題之一，時效取得所有權乃是對財產權限制的手段，縱使透過立法的方式，調和了所有權人與占有人的利害關係，但時效取得所有權制度仍是與財產權保障原則的意旨有違，故登記機關在審查的過程中，常因避免對財產權侵害，而多選擇駁回相關申請案件，此外，時效取得所有權申請人對於時效取得之主觀意識難以舉證，且客體限制過多等等，都是時效取得所有權制度實務上難以成效的原因。又因為登記機關不敢貿然登記，後續申請當事人不服而提起行政救濟，衍生諸多訴訟案件，造成我國時效制度所有權制度不僅沒達到原本立法目的，反而產生更多爭議，因此是否時效取得所有權制度應有所調整，進而減少地政機關人力、物力及訴訟上負擔，亦是刻不容緩的重要課題之一。

二、研究目的

因我國土地登記制度除了有保障人民財產權之使命外，亦是相關土地政策實施之依據，故本文擬探究時效取

得建物所有權制度與現今實務上地政機關執行登記作業時所遭遇之衝突，並藉由司法實務上之判決案例，試圖找尋解決之辦法，並提供相關方向，期許時效取得制度能更為完善，以減少紛爭及民怨。

三、 研究範圍

取得時效制度依標的可分為動產時效取得及不動產時效取得，由於筆者工作業務性質，故以不動產時效取得作為本文研究範圍，而不動產又可略分為土地及建物，因我國土地大致上已完成總登記，占有人難以主張時效取得，並鑑於實務上有關時效取得所有權之訴訟實例多為建物，故本文著墨於建物所有權之時效取得制度，探討建物所有權時效取得之要件及實務上取得制度所衍生之問題。

四、 研究方法

本文主要採取文獻分析法，透過蒐集近年來司法實務上訴訟案例，並探究碩博士論文及相關學說見解，加以分析歸納時效取得建物所有權制度相關看法及修正方向。

貳、文獻探討

時效制度可視為一事實狀態經過一定時間後所發生之法律效果之制度，我國的法律規定時效制度大致上可分為時效消滅與時效取得兩種，前者時效消滅規範在我國民法第一編總則下第六章消滅時效中，其內容指請求權因於一定期間內繼續不行使，債務人因而取得抗辯權，得拒絕給付。換而言之，時效消滅係指請求權於法定期間繼續不行使，因時效完成，導致拒絕履行抗辯權產生之謂。時效消滅，往往應權利長期不行使，所造成之無權利狀態為基礎，此種事實狀態，久而受社會所信賴，且因歷時既久，訴訟上舉證甚為困難，為維持並尊重現存社會秩序，保護社會交易安全及社會公益，且法律不宜長期保護使權利睡眠者，故使請求權因時效完成而生抗辯權。

時效取得，依取得客體可分為時效取得動產及時效取得不動產，依民法第 769 條及 770 條規定，不動產時效取得即以所有之意思，一定其期間內和平、公然、繼續占有他人未登記不動產，得請求登記為所有權人。其中不動產依定義可為土地及建築改良物，亦即未登記之土地或建築改良物，均可為不動產時效取得之客體，但為了避免反向鼓勵違章建築物興建，立法上要求須為合法建造之建物，始能進行不動產登記。此外，時效取得制度，除不動產所有權

外，依民法第 772 條規定；「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。」故不動產以外財產權，如地上權、不動產役權、農育權等他項權利，均可作為時效取得之客體。

不動產時效取得所有權依規定應有以下要件：

1. 以行使該項所有權意思而占有：

不動產時效取得所有權，無論係因誤信為己物致善意占有，或是明知非己物而惡意占有，只要當事人以所有之意思而占有，皆符合該要件，易言之，如非所有之意思，縱係善意占有，取得時效亦不能進行。

至於所謂行使所有權，即僅需為自己占有該不動產，且對該不動產事實上表現具有與所有權人相同支配地位即可，另外所稱之占有，包含直接占有及間接占有。

所有權意思，應於占有時即行使，若時效取得屆滿後，當事人才主張相關權利，其主觀意思難以認定為無欠缺。此外，若占有人主張以負擔繳納稅賦而主張所有權之意思，因實務上稅務繳納之人可能為所有權人、管理人或使用人，故實難以稅務負擔人認定。

2. 當事人能力：

時效取得性質上係屬法律事實，而非法律行為，故除能以行使有效法律行為之完全行為能力者得時效取得外，無行為能力及限制行為能力者，均可主張。

又主張時效取得者，當事人應有權利能力，自然人權利始於出生而終於死亡，而法人權利能力仍始於登記，終於清算終結。故法人與自然人皆得為時效取得之主體。但非法人團體，實務上認為依民事訴訟法第四十條第三項規定，固有當事人能力，但在實體法上並無權利能力。

此外，時效取得應建立在占有人具有占有事實與占有能力實況上，亦即占有人需擁意思能力，當事人須有能夠判斷自己行為之性質及後果並做出真實意思表示之能力，包含合理的認識力、預期力和表示力。故縱然擁有權利能力，但無意思能力者，則無法主張時效取得。如我國法律對胎兒保護，若將來非為死產者之胎兒，雖對於其個人利益之保護，視為既已出生，惟胎兒並不具有意思能力，既屬尚未出生個體，乃無法進行占有之事實行為，故無從主張時效取得。

3. 和平、繼續及公然占有：

和平占有，即該占有係占有人非以脅迫、強暴等手段維持其占有，然而強暴等情形終止，中途亦可能變成和平占有。強

暴手段若係對其他人施加，而非對原所有權人者，亦為和平占有。此外，依民法第 944 條規定，若非有異議而提出相關證明，占有推定占有人為和平占有。

繼續占有，指連續不間斷維持占有之狀態，時間以占有開始起算後持續無間斷至一定期間。

公然占有，係指非以隱藏秘密之方法占有，易言之，不特定第三人得以觀察到占有人之占有情形，而其占有，亦應於正常時間為之，總而言之，占有人是否為公然占有，仍應依一般社會觀念視之。

4. 一定期間：

時效取得制度係透過長久之占有方能主張之權利，因此其占有期間須長達一段期間，當然對於此等其間之認知，並沒有一定明確答案，故由立法機關視實際國情而認定，根據我國民法，不動產時效取得所有權需連續占有長達 20 年，惟當占有人占有之始為善意無過失者，則期間減半為 10 年。

5. 標的之限制：

時效取得係指占有人占有他人不動產，如為自己不動產，則僅需檢附相關證明文件，進行相關登記即可，無主張時效取得之必要。

是否以未登記不動產為限，雖有學者認為時效取得不動產所有權若僅侷限於他人未登記不動產，將造成時效取得制度形同具文，並且指出為促進經濟發展、資源有效利用，所有權絕對化應邁向所有權社會化，不動產在公益理由下，不可侵犯之神聖地位，法律得課予一定社會義務，故以為時效取得所有權制度不應限制未登記不動產。

然而因我國不動產登記制度具有公示效力及絕對效力，蓋土地屬於已登記之不動產，地政機關已明確登記土地所有權人，則任何人都能於地政機關的土地登記公示資料中，明確知道土地有真正所有權人，此時法律保護的應是已進行土地登記的所有權人，以及因信賴土地登記而為相關法律行為之善意第三人，而非其他占有人。如果其他人任意長期占有該不動產，當然沒有時效取得制度的適用。故為避免時效取得所有權制度與法定登記制度公示力與公信力互相矛盾，遂於民法第 769 條規定，不動產時效取得所有權人須以他人未登記不動產為限。

此外，由於時效取得建物所有權係屬建物第一次登記範圍，因適用土地登記規則有關建物第一次登記之規定，故若為實施建築管理後之標的，應以領有使用執照之建物為限，亦即建築管理後，合法建物方有時效取得建物所有權之適用。

6. 申請第一次測量：

地政機關為確定建物之坐落、構造樣式、位置、種類、面積、門牌及用途等資料，故申請時效取得建物所有權登記，應先申請第一次測量，以作為標示簿登記之依據。

7. 辦理不動產登記：

時效取得不動產所有權，應為原始取得一種，即該所有權取得不繼受前手之負擔和瑕疵，此外我國對於不動產時效取得之不動產，效力自依法登記完畢之日起才發生，占有人已具備其他時效取得法定要件後，僅係取得登記請求權，得依其主觀意思向登記機關請求登記，但在未辦畢登記前，仍屬於無權占有狀態，並且該取得之效力並不溯及既往。

參、申請時效取得建物所有權之登記實務困境

時效取得建物所有權，在登記實務上，常因各種原因而導致不符時效取得所有權要件，致行政機關無法辦理時效取得建物所有權登記案件，占有人因而提起行政救濟，徒增行政機關困擾，然而司法實務上對於時效取得建物所有權，看法也不盡相同，造成人民無所適從，以下本文整理各種常見原因，探討登記實務上之困境；

一、難以舉證以所有的意思而占有：

時效取得建物所有權常因占有人難以舉證以行使所有的意思而占有，遭到地政機關駁回。至於在司法實務上，是否須針對是以所有之意思為占有負舉證責任，又或可直接依民法第 944 條第 1 項推定即可而不負舉證責任，看法亦有所不同。

是否以所有之意思占有，乃占有人的內心狀態，舉證不易，故民法第 944 條第 1 項有推定其為所有之意思而占有之規定。學者通說認為只須證明其占有之事實，不必證明其為自主占有，有反對者時，則由反對者負舉證責任¹。然實務判決中見解略有分歧。

少數實務判決認同學者通說不必證明其為自主占有，例如

臺灣高等法院 97 年度上字第 1103 號判決：「……兩造於 60 年

¹謝在全，民法物權論(上)，2003 年 7 月修訂 2 版，頁 236。謝哲勝，民法物權，2007 年 9 月初版，頁 409。

間就系爭建物訂立買賣契約……。按『占有人，推定其為以所有之意思，善意、和平及公然占有者』，民法第 944 條第 1 項定有明文，上訴人既不爭執被上訴人於 60 年間即占有系爭建物之事實，依上開規定，應推定被上訴人為以所有之意思，善意、和平及公然占有系爭建物。再依民事訴訟法第 281 條『法律上推定之事實無反證者，無庸舉證』之規定，被上訴人就法律上推定其等係以所有之意思占有之事實，於上訴人提出反證前，本無庸舉證，苟上訴人欲推翻上開推定，應提出反證證明之。」（本案另有行政訴訟臺北高等行政法院 97 年度訴字第 2378 號）。

另有不少判決則偏向主張占有者應負以所有之意思之舉證責任，且若占有人係基於某些法律行為之「所有權人」意思而加以占有，其與民法第 769 條、第 770 條所規定之占有人對非屬占有人所有之不動產以所有之意思而占有頗有不同。故應被認為不符合民法第 769 條、第 770 條之規定。例如最高行政法院 82 年度判字第 1846 號：「其權利來源顯係買賣，並非自始即以所有之意思占有，則原告主張依民法第 769 條之規定以時效取得所有權，即有未合。」。而臺灣高等法院臺南分院 95 年度重上字第 75 號判決中提及：「主張以所有之意思而占有者，除必須證明其占有之事實外，尚應證明其占有之主觀上係本於所

有之意思而占有，否則，其取得時效，不能開始進行。蓋占有他人土地之情形，其原因不一而足，有以單純無權占有之意思，有以所有之意思，有以行使地上權之意思，有以租賃或借貸之意思為之者，非必皆以所有之意思而占有，故主張以所有之意思而占有者，應負舉證之責。」。

又或臺灣高等法院 99 年度上字第 590 號判決：「不動產之占有人，必須無任何法律權源而為占有，始得以所有之意思繼續占有一定期間之狀態事實，依法律規定之時效取得該不動產之所有權登記請求權。倘占有人係基於債權關係或物權關係而占有，自無適用時效取得法律規定之餘地。蓋占有人如出於一定之基礎權源，其對該物之占有，無論以行使何項權利之意思占有，其繼續一定期間之占有之事實狀態，仍應受其基礎權源法律關係之規範，不應適用時效取得之制度，而破壞原規範之法律效果（最高法院 92 年度臺上字第 2713 號判決意旨參照）……足見上訴人主觀上係基於其與張喜漢間之買賣關係占有系爭建物，非以時效取得所有權之意思而占有，否則其何須按期繳納系爭建物售價貸款本息？上訴人占有系爭建物既出於一定之基礎權源，依上所述，難謂其有以所有之意思繼續占有一定期間之狀態事實，自無適用時效取得法律規定之餘

地……」。另臺灣高等法院 99 年度上字第 693 號民事判決：「……上訴人占有系爭建物可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於不當得利使用，而非係以行使所有權之意思占有系爭建物。準此，上訴人占有系爭建物，不具時效取得所有權之主觀要件……」。

從上述的學者通說與相關判決內容可知，學理上與實務判決或者不同法官間對「以所有之意思占有」之看法不同，無異也增加了地政事務所在審理類似案件時的困難度。

二、法規程序之限制-以違章建築為例

(一) 客體限制

不動產所有權，常因保障公共利益、維護國家安全、避免私人壟斷及辦理土地政策，而有所限制，而依法限制人民取得權利。

為維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，並實施建築管理，我國特制定建築法，並為了落實建築法規精神，規定領有使用執照之建物得依規定辦理土地登記，反之，未領有使用執照之建物(俗稱違章建築)則無法辦理土地登記，故領有使用執照之未登記建物自然能成為時效取得之客體，有疑義者為違章建築能否成為時效取

得之客體？所謂違章建築係指依建築法第 25 條及違章建築處理辦法第 2 條規定，違反建築法令不能取得建築執照或使用執照，致無從辦理所有權登記之建築物²。我國係將違章建築定位為不動產，通說認為其所有權之取得屬非因法律行為而原始取得，縱不經登記，亦不屬民法第 758 條所稱之非經登記不生效力之列。

有關違章建築得否為時效取得之客體，實務與學說多數採否定見解，有學者認為不能辦理登記之違章建築，不能依時效取得其所有權。有認為不能辦理登記之違章建築物非取得時效之對象，縱於取得時效完成後，亦不能請求登記為所有人而取得所有權。採肯定見解者認為違章建築是在我國國情下所生之特殊產物，對它有著不得不承認卻又不能全面承認得兩難局面。而違章建築可以透過買賣移轉其所有「事實上處分權」，此種權利有人稱其為「類似所有權能之集合」，難道不能透過時效取得制度而移轉其「事實上處分權」³？

²陳重見，違章建築之所有物返還請求權與時效取得，台灣法學，153 期，頁 130-131(2010 年 6 月 1 日)

³陳重見，違章建築之所有物返還請求權與時效取得，台灣法學，153 期，頁 133(2010 年 6 月 1 日)

經查閱相關實務判決，臺灣高等法院 99 年度上字第 10 號民事判決：「……況事實上處分權性質上係一種「債權」約定，與民法第 769 條、第 770 條係就時效取得不動產物權（所有權）規定不同，上訴人主張何竑緯得依占有有一定期間而時效取得系爭 A 部分建物之「事實上處分權」，亦屬無據。……」，因此現有法律架構下違章建築除不可能時效取得所有權外，司法實務亦不認同可以時效取得「事實上處分權」。

（二） 無從辦理第一次測量

辦理時效取得建物所有權，是否須經建物所有權第一次測量後始得為之或時效取得建物所有權應是可獨立於建物所有權第一次測量之外而可直接登記為所有權之登記，曾在早年司法判決中有不同見解。

主張時效取得建物所有權應是可獨立於建物所有權第一次測量者，多認為避免實效取得制度淪為具文，故主張無須辦理建物所有權第一測量。

如臺北高等行政法院 93 年度訴字第 1790 號判決。本判決之系爭建物為實施建築管理後所建之建物，因故未領有建造執照及使用執照。本案原告認為強求其申辦

「時效完成的登記」之同時應檢具「使用執照」豈非使「取得時效制度」永無適用餘地。另本案原告亦主張完成時效取得他人建物所有權既係以占有他人未登記之不動產為條件，則主張時效取得之權利人自非該建物之所有權人，其自無從比照「申請建物所有權第一次登記」之相關規定提出使用執照等相關文件，自無從依據建物所有權第一次登記之規定辦理等語。而本案受訴的臺北高等行政法院則以，「……同法第 27 條係將『建物所有權第一次登記』及『依民法第 769 條、第 770 條、第 772 條規定因時效完成之登記』並列（土地登記規則第 27 條第 2、15 款參照），足見土地登記規則第 27 條第 2 款之建物所有權第一次登記與第 15 款之及『依民法第 769 條、第 770 條、第 772 條規定因時效完成之登記』其意涵並不相同。再參之土地登記規則第 4 章第 2 節以下關於建物所有權第一次登記之相關規定，可知上開有關『建物所有權第一次登記』之規定係指依法申請建築之建物，於興建完成後起造人或權利人依法申請辦理建物所有權登記者而言……再，完成時效取得他人建物所有權既係以占有他人未登記之不動產為條件，則主張時效取

得之權利人自非該建物之所有權人，其自無從比照『申請建物所有權第一次登記』之相關規定提出使用執照等相關文件，苟援引上開規定而要求時效取得之權利人，豈非強人所難並致民法時效取得他人建物所有權之制度成為具文？……」，綜上，本案受訴法院非但認為申辦時效取得建物所有權之占有人不僅不需提出使用執照，亦認不需比照建物所有權第一次登記先進行建物第一次測量。

而主張須經建物所有權第一次測量後始得辦理時效取得建物所有權者，認為時效取得建物所有權為建物所有權第一次登記範疇，故需適用建物所有權第一次登記之共通規定。

比如最高行政法院 95 年度判字第 1725 號判決認為：「……建築改良物，無論合乎建築管理與否，固均為所有權之標的物，然而起造建築改良物，建築法令設有管理規定，其合乎建築管理規定者，基於確保人民之財產權及維護交易安全之必要，始有予以正確真實的登記之必要，其不合建築管理規定者，則無予以登記之必要。……建物所有權第一次登記，乃就建物所有權所為

之第一次登記，若未經辦理該項登記，就有關建物權利之取得、設定、喪失、變更及其他相關事項，均無從辦理登記，則關於建物之登記，應最優先辦理者乃建物所有權第一次登記。另取得未經建物第一次所有權登記之建物所有權，其原因不一，或因起造房屋，或因時效取得，或其他原因，惟其均應優先辦理建物所有權第一次登記則一，此觀土地登記規則第四章總登記之規定，關於建物所有權之登記者，僅建物所有權第一次登記一項亦明。又因建物所有權取得原因之不同，於申請為第一次所有權登記時，其『登記原因』固有不同，而其『登記種類』同為建物所有權第一次登記，則無二致，是於土地登記規則之適用，應一體適用該規則有關建物所有權第一次登記之共通規定，僅基於不同之登記原因，有相異之規定時，分別適用相異之規定耳。至土地登記規則第 27 條係就何種登記得由單方申請為登記所作規定，乃自登記原因方面進行規範，而非自登記性質方面進行規範，尚不能據此認因時效取得而辦理之建物所有權登記，非屬建物所有權第一次登記，而無土地登記規則第 4 章第 2 節有關建物所有權第一次登記規定之適

用。……」。而最高行政法院 95 年度判字第 1725 號判決之見解似已成為類似案件於行政法院判決時之依據，例如最高行政法院 96 年度判字第 567 號判決、臺北高等行政法院 100 年度訴字第 1727 號判決、臺北高等行政法院 100 年度訴字第 1874 號、最高行政法院 101 年度判字第 668 號判決、臺北高等行政法院 103 年度訴字第 1288 號等皆持此一立場。

由上述諸多行政法院之判決可知，在行政法院判決實務上認為時效取得未登記建物時仍應先檢附使用執照或免使用執照之證明文件辦理建物第一次測量。

至於地政機關亦認為辦理建物第一次測量為申請時效取得建物所有權之先行程序，若未申請第一次測量，則地政機關無從登載建築物之坐落、面積、用途或門牌等標示簿資料。

依地籍測量實施規則規定第 259 條規定：「新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：一、依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。……」

而申請時效取得建物所有權之建物多為實施建築管

理後之未登記建物，這些建物之所以未辦理建物所有權第一次登記之原因常是未能依規定取得建造執照而興建或因故未能興建完成後取得使用執照。總而言之，此類案件占有人因無法向建管機關申請使用執照，故無從向地政機關辦理第一次測量，進而導致占有人無法申請時效取得建物所有權登記。

此外，值得探討者為，倘今時效取得建物所有權之申請人欲以時效取得建物所有權之請求權人身分向主管機關申請尚未完成核發程序之建造執照或使用執照是否於法可行？

經查，臺北市政府曾向內政部營建署函詢有關占用人占用建築物滿 20 年，以「取得時效」之名義申請使用執照，其認定機關及後續產權登記疑義乙案，後經法務部 100 年 1 月 31 日以法律決字第 0999058620 號函復營建署(略以)：「……本件占有人如符合以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，即得請求登記為所有人，至其取得時效應如何認定及由何機關認定乙節，請貴署參酌上開說明就個案具體事實自行審認之。」。該號函並未對占用人得否以「取得時效」

之名義申請使用執照有具體回復

另經蒐尋相關司法判決，查得一案例為最高行政法院 101 年度判字第 672 號判決。本案上訴人因申請時效取得建物所有權案被臺北市大安地政事務所補正應提出使用執照，後因未能補正而遭駁回。上訴人隨後便向臺北市府都市發展局申請核發建物使用執照，都市發展局否准所請，故上訴人遂提起訴願及行政訴訟。本案之上訴人主張：「……其已居住占有長達 20 年以上，符合取得所有權時效之要件，享有該部分建物所有權之第一次登記請求權為事由，向被上訴人申請核給系爭建物使用執照，並主張使用執照僅係『建築物可供一定用途使用之證明』，起造人僅為持有此項證明之人，但由建造執照起造人以外之利害關係人申請此項『證明』，於建築法規範之目的，不僅無礙，且有助益。……系爭建物事實上既已依建築執照所定用途建築完竣，且已使用 20 年以上，則對系爭建物有公法上登記請求權之上訴人等核發此證明文件，不僅合法，且不影響他人權益。故所有權時效取得人在公法上具請求登記為所有權人之資格，且已有長期使用該建物之事實，應准許其申請使用執

照。……何拘泥形式而不許實質上已行使所有權之時效
取得人申請使用執照？」。最高行政法院則以：「……建
築法第 70 條第 1 項規定『建築工程完竣後，應由起造人
會同承造人及監造人申請使用執照』，僅為建築行政管理
上之權宜規定，即在通常情形，當依此規定，以決定其
使用執照之申請人，但不能謂除建築執照上之起造人本
人或取得其同意之人外，他人縱經合法取得該建築物之
所有權，亦無權申請使用執照。」(本院 73 年判字第 791
號判例參照) 則非起造人而依法取得建築物所有權者，
得向主管建築機關申請使用執照，而此之建築物所有權
人為使用執照申請時，自應證明其已取得建築物之所有
權，以推翻建造執照上記載之起造人得受推定因建造建
築物而為所有權人之事實……惟占有人依此規定而取得
者，乃得請求登記為所有權人之權利，非謂已取得其所
占有不動產之所有權。……原判決認上訴人等縱占有系
爭建築物而合於民法第 770 條規定之要件，其效力亦僅
為得申請登記為所有權人，於其經登記為所有權人以
前，尚難認係系爭建築物之所有權人，上訴人等無從據
此主張其為系爭建築物所有權人而有權申請發給使用執

照，被上訴人所為處分，並無不合……」，最高行政法院對上訴人之上訴予以駁回。

綜上，在現行規定下，主張時效取得建物所有權之申請人似無法以其請求權人身分向主管機關申請核發尚未完成核發程序的建造執照或使用執照。但有學者⁴認為值得探討的是，主管機關是否能就已具有時效完成而得請求登記為所有之違章建築加以分類，明確規定時效取得之占有人在請領補發建造執照或使用執照(或其他足以與使用執照有相同效力之證明文件)時之要件，讓只欠缺形式要件或對其他人、社會安全無發生損害之虞者，不會因無法補發建造執照或使用執照而無法落實時效取得制度。

綜上，本文將時效取得建物所有權相關要件與實務上登記之困境，整理其因果關係，並繪製關聯圖如下：

⁴朱柏松，論習慣物權之承認與時效取得建物所有權，法令月刊，第68卷第6期，頁68-930(2017年6月)

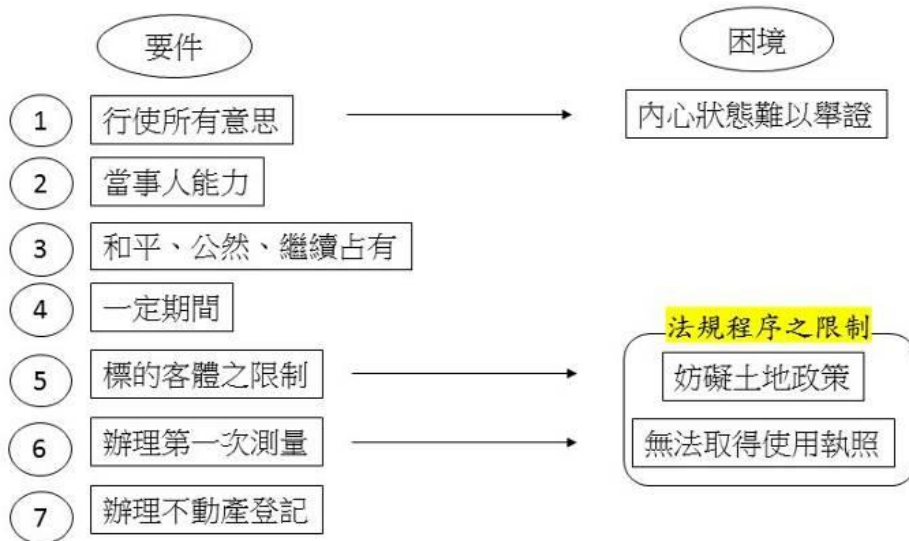


圖 1：時效取得建物所有權之困境(本文繪製)

肆、建議與結論

誠如前述申請時效取得建物所有權之請求權人於登記實務上常因無法提出以行使所有意思之舉證，或無法檢附使用執照辦理第一次測量而無法完成時效取得登記，進而導致申請人不服地政機關之處分而提起訴願或行政訴訟等行政救濟，造成地政機關基層同仁龐大的行政負擔。另外在前述時效取得建物所有權的相關要件上，在學說、民事或行政判決中亦常有不同的見解，加上相關法令似未臻周延，著實增加基層地政機關審查同仁在審理該類案件時的困難度，更讓申請人之質疑時效取得制度乃為公益而設，為何行政機關百般阻撓其登記為所有權人。

近年來，時效取得制度的興革或甚至存廢議題一直是學者探討的議題，本研究認為若時效取得制度仍繼續保留不予以廢除，則針對時效取得建物所有權的相關制度有下列興革建議：

一、明定何謂以行使所有意思之相關證明文件

誠如前述，因時效取得請求權人常因難以舉證其乃是以行使所有的意而占有，而遭到地政機關駁回所請。另在學說或司法實務上，對於請求權人是否需要對以所有之意思為占有負舉證責任，又或可直接依民法第 944 條第 1 項推定即可而不負舉證責任，看法亦有所不同。著實徒增請求權人或基層地政機關

審查時之爭議。故本研究建議應表列明定出能代表以行使所有意思之相關證明文件或於相關審查法規上明確規範或解釋時效取得建物所有權時是否由請求權人負以所有之意思為占有之舉證責任。例如最高行政法院 95 年 9 月份庭長法官聯席會議曾針對地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，申請人應提出何等證明文件以證明申請人具備時效取得地上權之要件做出討論決議，但未見有針對時效取得所有權有相關討論。

二、先藉由司法機關確認其建物登記請求權是否存在，再持憑辦理登記，減輕基層地政同仁負擔

基層地政審查人力實屬有限，且基層同仁大多並非法律相關背景，面對諸如前述在審查該類案件時眾多的限制與要件時常捉襟見肘，亦常與申請人有法律見解上認知的差異，導致爭議。故本研究建議該類案件應以確認其建物登記請求權是否存在為先行，再持憑辦理後續的登記或後述的建造執照、使用執照之補發申請。

三、補發建造執照或使用執照應有代位申請制度或針對時效取得請求權人之配套制度

辦理時效取得建物所有權登記時，不論是學界、司法實務或地政機關普遍認同應屬「建物所有權第一次登記」之範疇，

換言之，於申請登記時應先辦理建物第一次測量。如前述，極多數請求權人於建物第一次測量時因無法檢附使用執照而遭駁回。曾有請求權人嘗試向建管單位申請補發使用執照時，因其身分僅為請求權人而非現行法規所明定之建物起造人，而遭駁回。然本研究認為若有資格申請建造執照或使用執照補發的原始起造人或合法取得所有權之人怠於行使其權利時，應有類似強制執行法第 11 條代位申請的制度設計，透過法院判決或制度配套讓請求權人得以申請補發建造執照或使用執照（或與使用執照具相同效力之證明文件），讓只欠缺形式要件的建物能在補發建造執照或使用執照後，順利完成建物第一次測量，方能有機會完成時效取得建物所有權之登記程序。

本研究因人力及時間皆多有限制，僅就時效取得建物所有權登記之相關文獻及民事、行政判決予以彙整，因該類型案件量偏少，期望藉由此研究能提供地政機關基層審查同仁較有系統之參考資料，也對如何落實時效取得建物所有權的議題提出淺薄的興革建議，略盡綿薄之力！

參考文獻

1. 朱柏松，論習慣物權之承認與時效取得建物所有權，法令月刊第 68 卷第 6 期，民國 106 年 6 月。
2. 吳從周，再訪違章建築-以法學方法論上「法秩序一致性」原則出發觀察其法律性質與地位，法令月刊第 68 卷第 6 期，民國 106 年 6 月。
3. 張永健，歷久彌新或不合時宜-民法不動產物權時效取得制度之實踐與革新，中研院法學期刊第 18 期，民國 105 年 3 月。
4. 張永健，違章建築事實上處分權之理論建構，臺北大學法學論叢第 95 期，民國 104 年 9 月。
5. 陳重見，違章建築之所有物返還請求權與時效取得，台灣法學第 153 期，民國 99 年 6 月。
6. 謝麗卿，時效取得不動產所有權之研析，國立中正大學會計與法律數位學習碩士在職專班碩士論文，106 年 7 月。
7. 謝依婷，我國不動產時效取得之研究，國立中正大學法律學研究所碩士論文，民國 101 年 7 月。

8. 林岳嶙，有關時效取得地上權登記之研究，臺北市政府地政處員工自行研究報告，97年9月。