主題精選：時效取得地上權登記 📝 未讀
共收錄 1 篇文章。
1. 時效取得地上權之主觀占有意思要件認定
發布日期: 2025-12-30
內文
• (一) 時效取得之意義 占有人依民法第769條、第770條及第772條規定，主張時效完成，向該
管登記機關申請時效取得不動產權利所為之登記。又可細分為以下幾種類型：
1. 時效取得所有權登記 占有人根據民法第769條規定，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；或按民法第770條規定，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，經檢附相關文
件，向該管登記機關申請時效取得不動產所有權之登記。
2. 時效取得地上權登記 民法第772條規定，時效取得所有權相關規定，於所有權以外財產權
之取得，準用之。而適用之權利種類為地上權、農育權與不動產役權。 時效取得地上權
登記係占有人根據民法第772條規定，以行使地上權之意思，二十年間或十年間而其占有
之始為善意並無過失，和平、公然、繼續在他人土地之上下有建築物或其他工作物，經檢
附相關文件，向該管登記機關申請時效取得地上權之登記。
3. 時效取得農育權登記 占有人根據民法第772條規定，以行使農育權之意思，二十年間或十
年間而其占有之始為善意並無過失，和平、公然、繼續在他人土地為農作、森林、養殖、
畜牧、種植竹木或保育，經檢附相關文件，向該管登記機關申請時效取得農育權之登記。
4. 時效取得不動產役權登記 占有人根據民法第772條規定，以行使不動產役權之意思，二十
年間或十年間而其占有之始為善意並無過失，和平、公然、繼續以他人不動產供自己不動
產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用，經檢附相關文件，向該管登記
機關申請時效取得不動產役權之登記。
• (二) 時效取得地上權登記 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 (土登§118 I)。換言之，上述規定可分為兩大證明文件：
• (1) 主觀意思之證明文件 以行使地上權意思而占有之證明文件，如： A.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 B.已為申請地上權設定登記而未完成

登記 C.已為設定登記但該設定行為具有無效情形 D.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
• (2) 客觀占有事實之證明文件（以下擇一） A.占有土地四鄰證明 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(時地§6 I)。 B.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，如： (A)曾於該建物設籍之戶籍證明文件。惟如戶籍有他遷記載時，占有
人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件(時地§5)。 (B)門牌編釘證明。 (C)繳納房屋稅
憑證或稅籍證明。 (D)繳納水費或電費憑證。
• (三) 主觀意思之證明文件爭議 確實上述主觀意思證明文件實不易提出，因為大多數占有人於
占有之初，多無法證實其主觀意思，以致於實務上通常難以提出此要件。
而近來臺北高等行政法院高等庭112年度訴字第1216號判決卻做出不同看法，值得注意：
1. 一般民眾難以於占有土地之初，即明瞭地上權之義，俾能於占有土地期間備具日後主張時
效取得地上權之證明；如僅因無法證明其行使地上權之主觀意思而否准其時效取得地上權
之登記申請，勢必有礙時效取得制度目的之實現。
2. 從地上權之本質而論，其既係以使用他人之土地為目的，而原告所管領使用之系爭建物確
實使用他人所有之土地，自應認其已就以行使地上權意思而占有之事實為證明，符合土地
登記規則第118條第1項規定。
3. 土地登記機關並非司法機關，不宜在民眾提出時效取得地上權登記申請時，即逕行裁斷私
權爭執，致民眾因無法滿足土地登記機關所要求之「證明」，而妨礙時效取得制度之目的
實現，且在登記機關受理登記申請而為審查、辦理公告後，土地所有權人也能藉由後續調
處、訴訟等程序主張其權利，是現行制度於平衡占有人及權利人間之利益已有所安排，則
在解釋適用上開規定時，自應採較為寬鬆的標準；即除有充分證據證明占有人確非基於行
使地上權之意思而為占有外，如依其占有狀態確有可能係基於行使地上權之主觀意思為占
有者，即應認符合「提出以行使地上權意思而占有之證明文件」的要件，而非必須充分證
明而後可。
惟陳立夫教授(2025：87-88)卻就此提出疑問：首先，由占有人對於具備「以行使地上權意思
而占有」之要件，負舉證責任，係基於民法規定文義解釋當然結果，且多為實務見解所採認。
其次，「占有人建物存在於他人土地上」及「以行使地上權意思而占有他人土地」，二者概念、
意涵並不相同。是否僅以建物占有逾20年以上事實，即可逕予認定是已就行使地上權意思而
占有他人土地為證明，殊有斟酌餘地。
曾老師小看法：從該判決第2點意見來看，以地上權本質，以外觀占有他人並有建築物來認定
其具有地上權意思，似有點武斷，因為占用他人土地建築可能基於各種目的，如租賃、使用借
貸、純粹佔高興的等。再從判決第3點意見來看，反而會變成要由土地所有權人舉證占有人確
非基於行使地上權意思占有，如此一來，舉證之所在，敗訴之所在，以後時效取得地上權就變
得容易的多，而有鼓勵占有之疑慮。
參考資料：陳立夫，2025，土地法裁判精選-時效取得地上權之登記──臺北高等行政法院高等
庭112年度訴字第1216號判決解說，月旦實務選評，第5卷，第7期：79-95。