

檔 號：

保存期限：

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號

聯絡人：陳希婉

聯絡電話：04-22502126

電子郵件：csw@land.moi.gov.tw

傳真：04-22502371

受文者：雲林縣政府

發文日期：中華民國99年12月29日

發文字號：內授中辦地字第09907262643號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

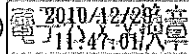
附件：如主旨（要點.doc、時效.doc、時效令.pdf）



主旨：「時效取得地上權登記審查要點」，業經本部於99年12月29日以內授中辦地字第0990726264號令修正發布，並自即日起施行，茲檢附發布令（含附件）乙份，請查照並轉知所屬。

正本：各直轄市政府、縣(市)政府

副本：司法院、法務部、中華民國地政士公會全國聯合會、本部地政司(中)(土地登記科)(均含附件)



40P

時效取得地上權登記審查要點修正規定

- 一、占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百十八條辦理。
- 二、占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。
- 三、占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：
 - (一) 屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。
 - (二) 使用違反土地使用管制法令。
 - (三) 屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。
 - (四) 其他依法律規定不得主張時效取得。
- 四、占有人占有之始，須有意思能力。如為占有之移轉，具有權利能力者得為占有之主體。
- 五、以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。
- 六、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。

數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之證明人。
第一項證明人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第六款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。
- 七、占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。

土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理者之姓名、住址。如其管理者已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或管理者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。

無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條、第一千一百七十八條第二項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條之一第一項或第六十八條第一項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。

八、占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第二十五條之適用。

九、占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。

十、占有人占有時效之期間悉依其主張，無論二十年或十年，均予受理。

十一、占有人主張與前占有之占有時間合併計算者，須為前占有之繼承人或受讓人。

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。

十二、有下列情形之一者，占有時效中斷：

(一) 土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納。

(二) 占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有人提起排除占有之訴。

(三) 占有者有民法第七百七十二條準用第七百七十一條第一項所列取得時效中斷之事由。

十三、登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查無誤後，應即公告三十日，並同時通知土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

前項通知，應以書面為之。

第一項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定以書面敘明理由駁回之。

十四、土地所有權人或管理者得於前點規定之公告期間內，檢具證明文件，以書面向該管登記機關提出異議；經審查屬土地權利爭執者，應依土地法第五十九條規定，移送直轄市或縣(市)主管機關調處。

十五、申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審

認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。

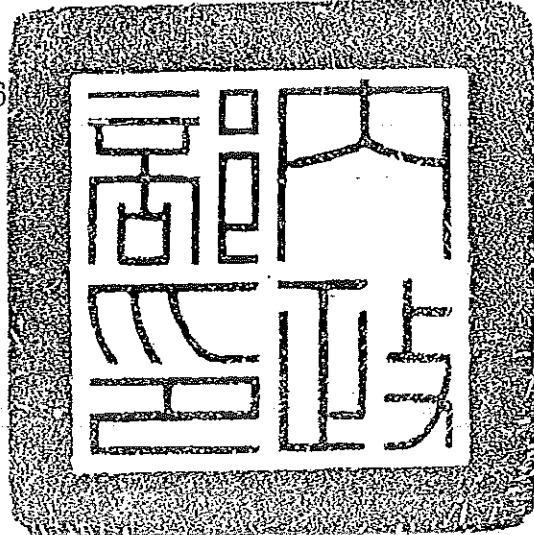
十六、第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。

十七、第一點、第二點、第四點、第六點至第十四點之規定，於申請時效取得農育權或不動產役權登記時，準用之。

檔 號：
保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國 99 年 12 月 29 日
發文字號：內授中辦地字第 099072626



修正「時效取得地上權登記審查要點」，自即日生效。
附修正「時效取得地上權登記審查要點」

部長 江宜樺

裝

訂

線

時效取得地上權登記審查要點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百十八條辦理。</p>	<p>一、占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百十八條辦理。</p>	<p>未修正。</p>
<p>二、占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。</p>	<p>二、占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。</p>	<p>未修正。</p>
<p>三、占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：</p> <p>(一) 屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。</p> <p>(二) 使用違反土地使用管制法令。</p> <p>(三) 屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。</p> <p>(四) 其他依法律規定不得主張時效取得。</p>	<p>三、占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：</p> <p>(一) 屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。</p> <p>(二) 供墳墓使用者。</p> <p>(三) 使用違反土地使用管制法令者。</p> <p>(四) 屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。</p> <p>(五) 其他依法律規定不得主張時效取得者。</p>	<p>一、按第二款規定供墳墓使用者，不得申請時效取得地上權登記，緣係本部七十年三月二十一日台內地字第五〇七四號函釋，墳墓非屬建築物或工作物，認與民法第八百三十二條關於地上權之定義規定不符之故。惟所謂建築物，依建築法第四條規定，係指定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物；所謂工作物，指建築物以外，在土地上空，地表與地下之一切設備而言（學者謝在全著民法物權論【中】第三十六頁參照），故以墳墓申請時效取得登記，其構造符合上開規定者，登記機關尚</p>

		<p>不得謂不符民法第八百三十二條規定而予以否准登記。且現行相關法律並無限制供墳墓使用者不得主張時效取得地上權登記之規定，為免有增加法律所無限制之虞，宜回歸適用第三款及第五款規定審認之，爰刪除第二款規定。</p> <p>二、現行規定第三款至第五款，依序調整為第二款至第四款。</p>
<p>四、占有人占有之始，須有 意思能力。如為占有之 移轉，具有權利能力者 得為占有之主體。</p>	<p>四、占有人占有之始，須有 意思能力。如為占有之 移轉，具有權利能力者 得為占有之主體。</p>	<p>未修正。</p>
<p>五、以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。</p>	<p>五、以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。</p>	<p>未修正。</p>
<p>六、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、<u>所有權人</u>或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。 <u>數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之證明人。</u> <u>第一項</u>證明人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第六款及第十款規定</p>	<p>六、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、<u>所有人</u>或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力為限。 前項證明人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第六款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。</p>	<p>一、修正「所有人」為「所有權人」，以統一文字用語。</p> <p>二、內政部八十年八月七日台內地字第八〇七七六〇四號函釋數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之證明人，爰增訂第二項規定；原第二項內容移列為第三項，並修正部分文字。</p>

<p>之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。</p>		
<p>七、占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。</p> <p>土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明<u>管理</u>者之姓名、住址。如其<u>管理</u>者已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或<u>管理</u>者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明<u>管理</u>者之姓名、住址，申請書無須填明<u>管理</u>者之姓名、住址。</p> <p>無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條、第一千一百七十八條第二項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條之一第一項或第六十</p>	<p>七、占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。</p> <p>土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明<u>管理</u>人之姓名、住址。如其<u>管理</u>人已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或<u>管理</u>人備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明<u>管理</u>人之姓名、住址，申請書無須填明<u>管理</u>人之姓名、住址。</p> <p>無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條、第一千一百七十八條第二項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條之一第一項或第六十</p>	<p>修正「<u>管理</u>人」為「<u>管理</u>者」，以統一文字用語。</p>

<p>八條第一項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。</p>	<p>八條第一項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。</p>	
<p>八、占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第二十五條之適用。</p>	<p>八、占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第二十五條之適用。</p>	<p>未修正。</p>
<p>九、占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。</p>	<p>九、占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。</p>	<p>未修正。</p>
<p>十、占有人占有時效之期間悉依其主張，無論二十年或十年，均予受理。</p>	<p>十、占有人占有時效之期間悉依其主張，無論二十年或十年，均予受理。</p>	<p>未修正。</p>
<p>十一、占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或受讓人。 前項所稱受讓人指因法律行為或法律規定而承受前占有人之特定權利義務者。</p>	<p>十一、占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或繼承人。 前項所稱繼承人指因法律行為或法律規定而承受前占有人之特定權利義務者。</p>	<p>配合民法第九百四十七條占有之繼承人或受讓人，得主張與其前占有人之占有合併之規定，修正「繼承人」為「受讓人」，以統一文字用語。</p>
<p>十二、有下列情形之一者，占有時效中斷： （一）土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納。 （二）占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有</p>	<p>十二、有下列情形之一者，占有時效中斷： （一）土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納者。 （二）占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有</p>	<p>配合民法第七百七十一條第一項列舉占有時效中斷事由之規定及增訂第二項，明定占有人於占有狀態存續中，所有人如依第七百六十七條規定起訴請求返還占有物者，占有人之所有權取得時效因而中斷，又所有權以外財產權之取得，得準用民法第七百七十一條之規定，爰刪除第二款「經判決確定」等文字及增列第三款規定。</p>

<p>人提起排除占有之訴。</p> <p>(三) <u>占有人有民法第七百七十二條準用第七百七十一條第一項所列取得時效中斷之事由。</u></p>	<p>人提起排除占有之訴，<u>經判決確定者。</u></p>	
<p>十三、<u>登記機關受理時效取得地上權登記案件</u>，經審查無誤後，應即公告三十日，並同時通知土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知<u>囑託機關或預告登記請求權人</u>。前項通知，應以書面為之。</p> <p><u>第一項申請登記案件</u>審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定以書面敘明理由駁回之。</p>	<p>十三、<u>登記機關接收申請登記案件</u>，經審查無誤後，應即公告，公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知執行法院及限制登記請求權人。前項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定以書面敘明理由駁回之。</p>	<p>一、修正第一項部分文字。</p> <p>二、將現行規定第十四點規定調整為第二項，並修正部分文字。</p> <p>三、現行第二項移列為第三項。</p>
	<p>十四、依土地登記規則第一百十八條第三項規定之通知應以書面為之。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。</p> <p>二、本點內容已調整至第十三點第二項規定，爰刪除之。</p>
<p>十四、<u>土地所有權人或管理者得於第十三點規定之公告期間內</u>，檢具證明文件，以書面向該管登記機關提出異議；<u>經審查屬土地權利爭執者</u>，應依土地法第五十九條規定，移送直轄市或縣（市）主管機關調</p>	<p>十五、<u>土地所有權人或管理者在公告期間內有異議</u>，應附具文件，向該管縣（市）登記機關以書面提出。因異議而生土地權利爭執時，依土地法第五十九條第二項處理。</p>	<p>點次調整，並酌作文字修正。</p>

<p>處。</p> <p>十五、申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，<u>如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件</u>，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。</p>	<p>十六、申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、按占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判(最高法院八十年度第二次民事庭會議決議參照)；次按土地所有權人基於所有權，為排除他人之無權占有或侵奪其所有物者，有依民法第七百六十七條所有人之物上請求權，或有依民法第九百六十二條占有人之物上請求權，對侵奪其占有之人提起拆屋還地之訴，惟所有權人之占有如已為占有人直接占有使用，並向登記機關提出時效取得地上權登記申請，倘經登記機關審認該土地所有權人提出異議之訴訟文件係依民法第九百六十二條規定之主張，自無礙占有人登記請求權程序之進行(王澤鑑著民法物權第二冊二〇〇二年十月版第三百五十九頁引用最高法</p>
---	---	--

		<p>院七七年台上字第一二九九號判決參照)。基於上開最高法院決議，法院實務對土地所有權人不服調處結果提起拆屋還地之訴，有關占有人有無占有權源，實務上仍以地政機關有無受理占有人之時效取得地上權登記作為對該登記請求權實體裁判之依據，故登記機關審理或公告期間受理土地所有權人提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，登記機關不得未審認訴訟主張即據以私權爭執而駁回。倘占有人之取得時效要件確已完成，並向登記機關提出登記之申請，縱土地所有權人於登記程序進行中依民法第七百六十七條規定，基於本權提起拆屋還地之訴，登記機關仍應繼續審理並公告後，依土地法第五十九條第二項規定程序進行調處。現行規定語意不甚明確，爰修正部分文字。</p>
<p>十六、第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登</p>	<p>十七、第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登</p>	<p>點次調整。</p>

記時，準用之。	記時，準用之。	
<p>十七、<u>第一點、第二點、第四點、第六點至第十四點</u>之規定，於申請時效取得<u>農育權或不動產役權</u>登記時，準用之。</p>	<p>十八、<u>第一點、第二點、第八點至第十五點</u>之規定，於申請時效取得地役權登記時，準用之。</p>	<p>一、點次調整。 二、配合民法修正「地役權」為「不動產役權」，及增訂「農育權」，又土地登記規則第一百零八條及第一百十八條已明定，得因時效完成申請農育權登記並準用時效取得地上權登記之程序；另第四點、第六點及第七點規定，於申請時效取得農育權及不動產役權登記亦得準用，爰修正部分文字。</p>