

【裁判字號】101,台上,106

【裁判日期】1010119

【裁判案由】請求塗銷所有權登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第一〇六號

上訴人 張國平

張國榮

共 同

訴訟代理人 劉炳烽律師

被上訴人 財政部國有財產局

法定代理人 張佩智

訴訟代理人 江肇欽律師

上列當事人間請求塗銷所有權登記事件，上訴人對於中華民國九十九年十二月二十二日台灣高等法院第二審判決（九十九年度重上字第四六七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國七十七年四月十九日向訴外人李萬居以新台幣（下同）一百五十萬元買受坐落台北市○○區○○段（下稱溪洲段）三小段三八九地號南側之空地，即浮覆後編為同小段四二三地號、四二三之一地號、四二四地號土地（下稱四二三地號等三筆土地），復於七十八年六月二十二日向訴外人洪阿儀、李朝福、洪添貴、洪泰男（下稱洪阿儀等四人）以一百十三萬五千元買受坐落同小段三八八地號南側之空地，即浮覆後編為同小段四二五地號、四二六地號、四二七地號及四二七之一地號土地（下稱四二五地號等四筆土地），再於同年五月十日向訴外人楊世安、楊秀忠以一百十三萬五千元之價金買受坐落同小段三八七地號南側之空地約一百十三坪之水利地，即浮覆後編為同小段四二八地號土地（下稱四二八地號土地），但因上開土地屬河川地而無法辦理所有權移轉登記，然伊已於上開土地興建倉庫使用，且與前手占有使用各該土地年限合併已達二十年以上，伊於台北市士林地政事務所於九十一年間公告各筆浮覆土地時，已因時效完成而取得土地所有權，得依「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」（下稱浮覆地所有權處理原則）第三點申請回復所有權。惟被上訴人不知以何種法律關係取得同小段四二三地號、四二三之一地號、四二七地號、四二七之一地號土地所有權全部、四二八地號土地所有權應有部分八十四分之七（

下稱系爭五筆土地）之權利，伊既為系爭五筆土地之所有權人，得依民法第七百六十七條規定訴請被上訴人塗銷系爭五筆土地所有權登記，並將土地登記為伊共有。縱認伊尚未取得系爭五筆土地所有權，然其所有權亦應歸屬李萬居、洪阿儀等四人、楊世安、楊秀忠（下稱李萬居等七人），伊亦得依上開買賣法律關係按民法第二百四十二條規定，代李萬居等七人請求被上訴人塗銷系爭五筆土地所有權登記等情，求為命被上訴人塗銷九十六年十二月二十九日完成之系爭五筆土地第一次所有權登記之判決。

被上訴人則以：上訴人主張其為興建倉庫而陸續向李萬居等七人購買上開土地，上開土地為李萬居等七人所有之浮覆地，並於起訴主張代位行使請求回復系爭五筆土地所有權登記之權利，足見上訴人並非以對他人未登錄之不動產本於所有權之意思加以占有，而係基於買賣契約關係而占有上開土地，其占有之始乃屬他主占有，而無自主占有之意思存在，不符合以所有權之意思而占有之主觀要件。又上訴人張國榮與李萬居於七十七年五月十八日簽訂之「水利地承租使用權讓渡契約書」，係以水利地承租使用權作為讓渡之標的，另上訴人張國平與洪阿儀等四人於七十八年六月二十二日簽訂之「不動產買賣契約書」，係以河川地使用權及將來辦理承購所有權作為讓渡之客體，張國榮於七十八年五月十日與楊世安、楊秀忠所訂立之「水利地使用權讓渡契約書」前言及第一、三、五條暨備註中，亦明定係買賣水利地之使用權，足徵李萬居等七人並非以所有權人之地位管領支配上開土地，其等僅係將上開土地之使用權以及日後辦理申租、購所有權之權利讓與上訴人，上訴人繼受此一地位而繼續占有上開土地，其主觀上難謂係本於所有權之意思而占有。另上訴人與李萬居等七人簽訂上開契約書之時間為七十七、七十八年間，迄系爭五筆土地登記為中華民國所有之九十六年間，尚未達二十年。上訴人亦未能證明其係自始善意且無過失占有系爭五筆土地，其主張依民法第七百六十九條、第七百七十條規定取得系爭五筆土地之所有權，難謂有理由。系爭四二三地號、四二七地號、四二八地號等三筆土地浮覆前土地標示為台北市士林區○○○段溪洲底小段（下稱溪洲底小段）一四二之一地號、一四四之二地號、一四五地號土地，因屬社子島防潮堤加高工程範圍外權屬未定土地，經行政院九十六年十月二十四日院授內中地字第○九六○○五二三二○號函示意旨，於同年十二月二十九日辦竣國有登記，伊為管理機關，嗣系爭四二三地號、四二七地號土地再於九十七年五月五日分割增編系爭四二三之一地號、四二七之一地號土地，系爭五筆土地既經地政主管機關依相關規定登記為國有，並以伊為管理機關，即生登記之絕對效力。再者，張國平曾於九十七年三月六日洽伊

申請承租系爭四二三之一、四二七地號土地，益徵上訴人並非出於所有權之意思占用系爭五筆土地，不得主張時效取得所有權。上訴人依民法第七百六十七條之規定請求伊塗銷系爭五筆土地之所有權登記，洵屬無據等語，資為抗辯。

原審審理結果以：系爭四二三地號、四二七地號、四二八地號土地均係於日據時代昭和七年三月二十七日坍塌，於七十九年三月六日依台北市政府七十九年三月六日府工養字第七九〇一二九四三號公告浮覆，另系爭四二三之一地號土地及四二七之一地號土地則係於九十七年五月五日各由系爭四二三地號、四二七地號土地所分割等情，為兩造所不爭執。次按私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅，惟土地回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權，土地法第十二條定有明文。且水道浮覆地原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購者外，於土地回復原狀時，不論係天然或人為之原因，均應准由原所有權人依土地法第十二條第二項規定申請回復其所有權，行政院六十年六月二十九日台六〇內字第五八五四號令頒浮覆地所有權處理原則第三點規定甚明。至於收歸國有部分：其餘土地未經人民或地方政府取得所有權者，除依法令另有規定外，由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理土地所有權第一次登記，並以財政部國有財產局為管理機關，此於上述處理原則第六點亦有明文。系爭五筆土地於浮覆後，已由被上訴人依浮覆地所有權處理原則就未經人民或地方政府取得所有權者，由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理土地所有權第一次登記之規定，由被上訴人檢具行政院九十六年十月二十四日院授內中地字第〇九六〇〇五二三二〇號函，以九十六年士林字第二八六五三號登記案辦理所有權第一次登記，並於同年十二月二十日公告期滿無人異議登記予中華民國等事實，亦為兩造所不爭執，系爭五筆土地既經地政主管機關依相關規定登記為國有，並以被上訴人為管理機關，即生登記之絕對效力。上訴人主張其因時效取得系爭五筆土地之所有權，即應由上訴人就其主張負舉證之責。再查系爭四二三地號、四二三之一地號土地重測前為溪洲底小段一四二之一地號，其坍塌前之所有權人原為陳接發，嗣移轉予呂足；系爭四二七地號、四二七之一地號土地重測前為溪洲底小段一四四之二地號，其坍塌前之所有權人為楊三加；系爭四二八地號土地重測前為溪洲底小段一四五之一地號，其坍塌前之原所有權人為楊埤、楊界恭、楊秋錦、楊水田、楊炎山、楊陳甘，嗣由渠等之繼承人繼承取得，其中楊秀忠取得應有部分二十四分之一，楊世安則取得應有部分三十二分之一。足認上開土地於坍

沒前應屬前述登記所有權人或渠等繼承人所有，且依前揭說明，於土地浮覆回復原狀後，渠等或渠等繼承人之所有權應即回復，並得請求為回復所有權之登記。又查系爭四二八地號土地原登記共有人包括楊秀忠、楊世安在內已於土地浮覆後，於九十三年間依各人應有部分辦畢所有權第一次登記，僅其中所有權應有部分八十四分之七依浮覆地所有權處理原則第六點之規定登記為被上訴人管有。上訴人縱曾與李萬居等七人買受土地，然上訴人未證明現登記為被上訴人管有之系爭五筆土地於坍塌前為出賣人李萬居等七人所有或為渠等所繼承，難認各該出賣人於土地浮覆後已當然取得所有權並得基於所有權人之地位主張權利。上訴人主張：伊等得基於買賣契約之法律關係取得系爭五筆土地之所有權，或得行使民法第二百四十二條之代位權代位李萬居等七人，依民法第七百六十七條之規定，訴請塗銷被上訴人就系爭五筆土地之第一次所有權登記，核屬無據。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條定有明文。又按民法第七百六十九條、第七百七十條規定，因時效而取得不動產所有權，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達二十年或十年為要件，如非以所有之意思而占有，其時效期間即無從進行。所謂以所有之意思而占有，即係占有人以與所有人對於所有物支配相同之意思而支配不動產之占有，即自主占有而言。如占有人以容忍他人所有權存在之意思而占有，即係他主占有，而非自主占有。是若占有人係基於買賣契約關係而占有未登記之他人不動產時，則其占有係以容忍他人所有權存在之意思而占有，係屬他主占有，而非自主占有，自難謂符合時效取得所有權之主觀要件。上訴人主張其係為了興建倉庫而陸續向李萬居購買系爭土地，並主張系爭五筆土地為李萬居等七人所有之浮覆地，依土地法第十二條規定得請求回復登記其所有權，依民法第二百四十二條代位權之規定，代位李萬居等人主張民法第七百六十七條之權利，足見上訴人係基於買賣契約關係，且係以系爭五筆土地為李萬居等七人所有之意思而占有，其主觀上自始即認為系爭五筆土地係屬李萬居等人所有，只是尚未請求回復登記，上訴人並非以對於他人未登錄之不動產而本於所有權之意思加以占有，上訴人既係基於買賣契約關係而占有系爭土地，其占有之始乃屬他主占有，而無自主占有之意思存在，自未符合以所有權之意思而占有之主觀要件。上訴人與李萬居等七人簽署契約之時間係在七十七、七十八年間，迄系爭五筆土地經登記為被上訴人管有之九十六年間止，尚未滿二十年，與民法第七百六十九條時效取得所有權之要件顯然未符。上訴人雖主張以其與前手占有系爭五筆土地之時間合併計算，其和平、公然、繼續占有之時間已達二

十年云云，然其就李萬居等七人是否曾占有系爭五筆土地、占有期間之久暫，以及是否係以所有之意思和平公然占有各節，均未舉證以實其說。且張國平曾於占有期間之九十七年三月六日委由李溫欽向被上訴人之台灣北區辦事處申租系爭四二三之一地號、四二七地號土地，有被上訴人提出之承租國有非公用不動產申請書為證，足證上訴人已認同系爭五筆土地為中華民國所有，並已由被上訴人合法管領，始向被上訴人申請承租土地。況張國榮與李萬居於七十七年五月十八日所簽訂之「水利地承租使用權讓渡契約書」，係以水利地承租使用權作為讓渡之標的；另張國平與洪阿儀等四人於七十八年六月二十二日所簽訂之「不動產買賣契約書」是以河川地使用權及將來辦理承購所有權作為讓渡之客體，而張國榮於七十八年五月十日與楊世安、楊秀忠就系爭四二八地號土地所簽訂之契約係以「水利地使用權讓渡契約書」係買賣水利地之使用權，可見李萬居等七人並非以所有權人之地位管領支配系爭土地，渠等只是將對於系爭土地之使用權以及日後辦理申租、購所有權之權利讓與上訴人，上訴人繼受此一地位而繼續占有系爭土地，其主觀上亦難謂係本於所有權之意思而占有。上訴人無法證明已以所有之意思，公然、和平、繼續占有使用系爭五筆土地逾二十年，其主張依民法第七百六十九條之規定時效取得系爭土地之所有權，難謂有理由。上訴人復未舉證證明其係自始善意且無過失占有系爭土地，亦難謂符合民法第七百七十條之主觀要件，上訴人此部分之請求亦非有據。綜上所述，系爭五筆土地既經地政主管機關依相關規定登記為國有，並以被上訴人為管理機關，即生登記之絕對效力，上訴人就其主張時效取得所有權，未能舉證以實其說，其請求被上訴人塗銷九十六年十二月二十九日系爭五筆土地之第一次所有權登記，為無理由等詞，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無不合。上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 一 月 十九 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 劉 福 聲

法官 黃 義 豐

法官 劉 靜 嫻

法官 袁 靜 文

法官 高 孟 焄

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 一〇一 年 二 月 七 日
E