

# 合併文章：時效取得地上權

生成時間：2025-07-25 20:35:44

相關關鍵詞：地上權

## 時效取得地上權, 許文昌老師

文章編號：416973

發布日期：2019/11/14

### ## 文章資訊

- 文章編號：416973
- 作者：許文昌
- 發布日期：2019/11/14
- 爬取時間：2025-02-02 20:50:04
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416973>)

### ## 內文

甲、乙二人共有A地，甲之應有部分五分之四，乙之應有部分五分之一。(一)甲未經乙之同意，依土地法第34條之1將A地有償設定地上權給自己，是否可行？(二)甲未經乙之同意，擅自在A地上興建一幢違章建築居住逾20年，甲得否主張時效取得地上權？

#### 【解答】

• (一) 土地法第34條之1第1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」準此，甲之應有部分五分之四，已逾三分之二，其人數不予計算，甲得將A地設定地上權於他人。甲之應有部分五分之四，加計甲代理乙之五分之一，因此甲得將A地全部設定地上權於他人。然，代理行為仍受民法第106條禁止自己代理之限制。故甲將A地有償設定地上權給自己，為不可行。

• (二) 司法院釋字第451號解釋（節錄）：「土地之共有人按其應有部分，本於其所有權之作用，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔，自得為共有人之一人或數人設定地上權。於共同共有之土地上為共同共有人之一人或數人設定地上權者亦同。是共有人或共同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或共同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記為地上權人。」又，司法院釋字第291號解釋（節錄）：「『以建物為目的使用土地者，應依土地登記規則第七十條提出該建物係合法建物之證明文件』，使長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應停止適用。」準此，甲未經乙之同意，以行使地上權之意思擅自在A地上興建一幢違章建築居住逾20年，甲得主張時效取得地上權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 時效取得地上權登記, 許文昌老師

文章編號: 415191

發布日期: 2019/04/25

關鍵詞: 地上權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415191

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/04/25

- 關鍵詞: 地上權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:44:18

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415191>)

## ## 內文

甲占有乙之已登記土地達二十年, 並興建一間房屋居住。未久, 甲向地政事務所申請時效取得地上權登記, 惟無法提出以行使地上權意思而占有之證明文件, 甲遂主張占有人推定其為以行使地上權之意思而占有, 請問甲之主張是否合理?

### 【解答】

• (一) 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者, 得請求登記為所有人。」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者, 得請求登記為所有人。」又, 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。」準此, 占有已登記土地主張時效取得地上權得準用民法第769條及第770條。惟以所有之意思而占有, 應改為以行使地上權之意思而占有。

• (二) 民法第944條規定:「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。」準此, 占有人推定其為以所有之意思而占有, 然占有人不可推定其為以行使地上權之意思而占有。故本題, 甲主張占有人推定其為以行使地上權之意思而占有, 此主張不合理。

• (三) 土地登記規則第118條第1項規定:「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。」準此，甲申請時效取得地上權登記應提出「以行使地上權意思而占有之證明文件」「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。」

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*