

關於時效取得不動產

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 其他不動產問題 2020-08-18 03:33

在20幾年前，爺爺在花蓮有買一塊地，後來繼承到我名下，有次去花蓮遊玩時，發現那塊地蓋有農舍以及種植一些植物，我想請問這樣那位佔有人可以使用時效取得不動產，使這塊地變成他的嗎？因為這塊地我並不需要使用，所以給他使用其實沒關係，但我不知道這樣這塊地會不會就被他霸佔甚至變成他的？謝謝



陳琦妍（認證法律人）

讚：7 留言：0

2020-10-23 09:39

時效取得不動產的要件

不動產的時效取得，是指無權占有人以所有權人或其他物權人的意思，占有別人的土地或房子，經過一段時間後，就依法有權請求登記為不動產的所有權人或其他物權人^[1]。仔細來說，時效取得土地必須符合以下幾點：

（一） 占有人要以所有權人或其他物權人的意思占有土地

（二） 和平、公然、繼續占有10年或20年

如果占有人一開始不知道土地有所有權人（法律上稱為「善意」），而且也沒有過失，以和平、公然、繼續的方式占有土地10年，就可以主張時效取得；相反地，如果占有人一開始明知土地有所有權人（法律上稱為「惡意」），就必須和平、公然、繼續的方式占有土地20年，才可以主張時效取得。

（三） 土地必須是未登記的不動產

時效取得的土地必須是未登記的不動產，如果是已經登記的不動產，就沒有時效取得的適用。

關於不動產時效取得的說明，可以參考法律百科以下文章：

鍾秀瑋（2020），《[什麼是時效取得不動產？怎麼判斷已經時效取得不動產？](#)》；

洪瑄憶（2020），《[什麼是不動產的時效取得？長期占有其他人的土地或房屋，會直接成為該土地或房屋的所有權人嗎？](#)》。

占有人應該無法時效取得土地的所有權

依照提問人的說明，土地是登記在提問人的名下，已經登記的土地就沒有時效取得所有權的適用；也就是

應該不會發生土地被對方霸佔，就變成對方的。

可能有時效取得地上權的問題

然而，不動產時效取得制度不限於所有權，所有權以外的財產權也可以依時效取得^[2]，實務上最常發生的就是地上權^[3]和不動產役權^[4]。此時，即使已經有所有權登記的土地，也可以時效取得地上權。

因此，如果占有人以行使地上權的意思，在別人的土地上以蓋房子、搭建工作的方式使用土地，依照占有人的善意或惡意，和平、公然、繼續占有10年或20年，就可以向地政機關請求登記為地上權人^[5]。提問人提到占有人在土地上以蓋農舍的方式使用土地，有可能發生時效取得地上權的問題。

然而，時效取得地上權也有不同的限制，例如符合農業發展條例的「耕地」^[6]，不能依時效取得地上權^[7]。因此，具體的個案判斷研析，仍建議備妥相關資料諮詢律師等專業人士。

註腳

[1] **民法第769條**：「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：「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。」

[2] **民法第772條**：「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。」

[3] **民法第832條**：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」

[4] 王澤鑑（2013），《民法物權》，增訂2版，頁178。

[5] **最高法院89年度台上字第1370號民事裁定**裁判要旨：「因時效完成而取得地上權或地上權登記請求權者，必須以行使地上權之意思而占有他人之土地為其成立要件之一，原審既認上訴人非以行使地上權之意思而占有系爭土地，即上訴人即無從因時效而取得地上權或地上權登記請求權。又縱認上訴人因地上權取得時效完成而得主張時效利益，依民法第七百七十二條準用第七百六十九條及第七百七十條之規定，亦僅得請求登記為地上權人而已，並非即取得地上權，在其未依法登記為地上權人之前，自不能本於地上權之法律關係，向土地所有人有所主張而認其非無權占有。」

[6] **農業發展條例第3條**第11款：「本條例用辭定義如下：……十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」

[7] **司法院釋字第408號解釋**：「民法第八百三十二條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。故設定地上權之土地，以適於建築房屋或設置其他工作物或種植竹林者為限。其因時效取得地上權而請求登記者亦同。土地法第八十二條前段規定，凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。占有土地屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地者，性質上既不適於設定地上權，內政部於中華民國七十七年八月十七日以台內地字第六二一四六四號函訂頒時效取得地上權登記審查要點第三點第二款規定占有人占有上開耕地者，不得申請時效取得地上權登記，與憲法保障人民財產權之意旨，尚無牴觸。」
